

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17253 *Resolución de 29 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 14 a inscribir la atribución de uso de una vivienda en convenio regulador de los efectos de un divorcio.*

En el recurso interpuesto por doña C. D. D. J. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sevilla número 14, don Miguel Ángel Manzano Fernández, a inscribir la atribución de uso de una vivienda en convenio regulador de los efectos de un divorcio.

Hechos

I

En el convenio regulador de los efectos del divorcio aprobado por sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Sevilla el día 10 de julio de 2014 en el procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo tramitado bajo el número 784/2014, se atribuyó el uso de la vivienda que había constituido el domicilio familiar –de titularidad ganancial hasta ese momento– a la esposa, doña C. D. D. J., y al hijo común, don D. E. D., nacido el día 6 de abril de 2000. Asimismo, se estableció un régimen de guarda y custodia compartida entre ambos progenitores.

En cuanto a la liquidación de la sociedad de gananciales prevista en el citado convenio, se acordó la adjudicación a cada cónyuge del pleno dominio de una mitad indivisa de la referida vivienda.

II

Presentado el día 11 de diciembre de 2025 testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 14, fue objeto de la siguiente nota de calificación, firmada y notificada con fecha 28 de enero de 2026:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente resolución:

Hechos.

Primero.–Presentado por M. J. F. N., a las 14,32 horas del día once de diciembre de dos mil veinticinco, bajo el asiento de presentación 3664 del Diario 2.025, entrada número 8916, Testimonio de la Sentencia de Divorcio firmado digitalmente el día 28 de octubre de 2.025 por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 7 de los de Sevilla, Procedimiento: Familia. Divorcio Mutuo acuerdo 784/2014. Negociado: 4.

Segundo. Por Sentencia de fecha 10 de julio de dos mil catorce, en unión de convenio regulador de fecha 26 de mayo de 2014, se adjudica el uso –único de lo que se solicita operación– de la vivienda familiar sita en calle (...) –perteneciente a esta demarcación registral– a C. D. D. J. y su hijo, éste nacido el día seis de abril del año 2000.

Fundamentos de Derecho.

Primero: Con arreglo al párrafo primero del art. 18 de la Ley Hipotecaria, “los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por los que resulta de ellas y de los asientos del registro”.

En este mismo sentido se pronuncia el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, con relación a los documentos expedidos por la autoridad judicial limita la calificación a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiese dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Segundo: En el Convenio regulador que es objeto de calificación se adjudica el uso de la vivienda habitual a C. D. D. J. y su hijo, nacido el 6 de abril del año 2000. Conforme al artículo 96 del Código Civil, el uso de la vivienda habitual corresponde a los hijos comunes menores y al cónyuge en cuya compañía queden, hasta que alcancen la mayoría de edad. Habiéndose alcanzado la mayoría de edad del hijo conforme a la fecha de nacimiento que resulta del Convenio al tiempo de su presentación en este Registro, no procede ya la inscripción del derecho de uso, sin perjuicio que se aporte la resolución judicial en que se constituya un nuevo derecho de uso por concurrir alguna de las circunstancias mencionadas en el artículo 96 citado.

En consecuencia, y de acuerdo con lo expuesto, resuelvo suspender la anotación del precedente documento.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Sevilla a dieciséis de diciembre de 2025. El Registrador Miguel Ángel Manzano Fernández. Fdo. digitalmente. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Ángel Manzano Fernández, registrador/a titular de Sevilla catorce, a día veintiocho de enero de dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. D. D. J. interpuso recurso el día 18 de febrero de 2026 en base a los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero.—Objeto del recurso: extralimitación en la función calificadora sobre títulos judiciales.

El núcleo de la presente impugnación reside en la extralimitación del Sr. Registrador en el ejercicio de su función calificadora, al arrogarse competencias de naturaleza jurisdiccional que no le corresponden.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que la calificación registral sobre documentos judiciales debe ceñirse a “la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

El título presentado es una Sentencia judicial firme dictada en 2014, que es un título válido, eficaz y perfectamente inscribible. El Registrador no califica el título en sí mismo, sino que introduce un hecho acaecido con posterioridad a la Sentencia —la mayoría de edad del hijo— para declarar, de facto, la extinción de un derecho reconocido judicialmente. Esta actuación excede con creces el ámbito de la calificación registral.

El artículo 96 establece la extinción del uso cuando adquiere la mayoría de edad el hijo “en defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por la autoridad judicial” y en nuestro caso existe acuerdo en cuanto a la atribución del uso y disfrute a la que suscribe y al hijo, por lo que no es de aplicación inmediata lo indicado por el Registrador.

Además, en el asunto que nos ocupa, no se atribuye el uso y disfrute a la que suscribe como progenitora custodia, pues la custodia se establece compartida y por

tanto el artículo aplicable no es el párrafo transcrito en la resolución, pues en los casos de custodia compartida se aplica la última parte del primer párrafo del artículo 96.1 del Código Civil, que establece que “Cuando algunos de los hijos queden en la compañía de uno de los cónyuges y los restantes en la del otro, la autoridad judicial resolverá lo procedente”.

En nuestro caso, ambos cónyuges acordaron que se atribuyese el uso y disfrute del domicilio familiar a la que suscribe y al hijo hasta que dicho uso fuese modificado judicialmente.

Segundo.—Incompetencia del registrador para declarar la extinción del derecho de uso.

La extinción del derecho de uso de la vivienda familiar no opera de forma automática por la mera mayoría de edad del hijo, sino que requiere una nueva resolución judicial que así lo declare, previa valoración de las circunstancias concurrentes.

La función del Registrador no es juzgar: Corresponde en exclusiva a la autoridad judicial, a instancia de parte interesada y a través del procedimiento de modificación de medidas correspondiente, valorar si las circunstancias que motivaron la atribución del uso han cambiado de tal forma que justifiquen su extinción. El Registrador no puede suplantar al Juez, presumiendo una causa de extinción y aplicándola sin un pronunciamiento judicial que la declare.

Además, en el asunto que nos ocupa, no es de aplicación la parte del artículo 96 del Código Civil transcrito en la resolución recurrida, pues se estableció la custodia compartida sobre el menor y no es de aplicación la extinción del uso al adquirir el hijo la mayoría de edad.

Vulneración de la tutela judicial efectiva: Al denegar la inscripción, el Registrador está privando de eficacia registral y, por tanto, de oponibilidad frente a terceros, a una medida judicial firme, contraviniendo el principio de intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes y el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución Española.

Tercero.—Plena validez del título presentado.

El título presentado a inscripción es la Sentencia de 2014. El lapso temporal transcurrido hasta su presentación no invalida el título ni el derecho en él contenido. El derecho de uso nació válidamente por resolución judicial firme y subsiste mientras otra resolución judicial no declare su extinción.

La función calificadoradora debe analizar la validez del acto en su origen, y el acto de 2014 era plenamente válido.

Negar la inscripción ahora supone dejar sin protección registral un derecho legalmente constituido, lo cual es contrario a la finalidad misma del Registro de la Propiedad.

Cuarto.—Irregularidad en la notificación de la calificación.

Sin perjuicio de los argumentos de fondo, se pone de manifiesto la irregularidad procedimental consistente en la notificación de la calificación negativa fuera del plazo legal de quince días previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Si bien esta dilación no invalida la calificación, sí constituye un incumplimiento de los plazos legalmente establecidos que debe ser tenido en cuenta.»

IV

Con fecha de 24 de febrero de 2026, el registrador de la Propiedad, tras emitir el informe requerido al amparo de lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 9, 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; 90 y 96 del Código Civil; 622 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Primera del Tribunal Supremo de 14 y 18 de enero y 8 de octubre de 2010, 18 de marzo de 2011, 27 de febrero de 2012, 5 de febrero de 2013, 24 de octubre y 28 de noviembre de 2014, 30 de enero, 6 de marzo y 18 y 29 de mayo de 2015, 6 de abril y 21 de julio de 2016, 23 de enero, 12 de mayo y 22 de septiembre de 2017, 18 de enero y 6 y 20 de febrero de 2018, 12 de junio de 2020, 29 de mayo, 11 de noviembre y 12 de diciembre de 2024 y 7 de enero de 2025; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de septiembre de 1998, 20 de febrero de 2004, 5 de junio y 27 de agosto de 2008, 18 de noviembre de 2009, 2 de junio y 24 de octubre de 2014, 8 de abril y 5 de octubre de 2015, 19 de enero y 20 de octubre de 2016, 27 de diciembre de 2017, 11 de enero y 30 de mayo de 2018 y 16 de mayo de 2019; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de mayo y 29 de noviembre de 2021, 28 de julio y 11 de octubre de 2022 y 6 de julio, 30 de agosto y 7 y 28 de noviembre de 2023, y, en cuanto al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 13 de octubre de 2014, 19 de enero, 7 de septiembre y 1 y 13 de octubre de 2015, 25 de abril de 2016, 21 de julio de 2017 y 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto de 2020, 5 y 17 de mayo y 29 de noviembre de 2021, 28 de julio y 11 de octubre de 2022, 20 de junio, 6 de julio, 11 de septiembre y 7 de noviembre de 2023, 23 de febrero, 24 de julio y 29 de octubre de 2024 y 2 de septiembre de 2025.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible el pacto contenido en un convenio regulador de los efectos de un divorcio de mutuo acuerdo aprobado judicialmente el día 10 de julio de 2014 por el que se atribuyó el uso de la vivienda que había constituido el domicilio familiar –de titularidad ganancial hasta ese momento– a la esposa, doña C. D. D. J., y al hijo común, don D. E. D., nacido el día 6 de abril de 2000. Se estableció un régimen de guarda y custodia compartida entre ambos progenitores.

En cuanto a la liquidación de la sociedad de gananciales prevista en el citado convenio, se acordó la adjudicación a cada cónyuge del pleno dominio de una mitad indivisa de la referida vivienda.

2. El registrador de la Propiedad calificó desfavorablemente con fecha de 16 de diciembre de 2025, según dice el registrador, toda vez que la calificación fue firmada y notificada con fecha de 28 de enero de 2026, y se suspendió la inscripción, porque considera que el derecho de uso se ha extinguido por haber llegado el hijo a la mayoría de edad. En particular, argumenta que, conforme al artículo 96 del Código Civil, el uso de la vivienda habitual corresponde a los hijos comunes menores y al cónyuge en cuya compañía queden, hasta que alcancen la mayoría de edad. Habiéndose alcanzado la mayoría de edad del hijo conforme a la fecha de nacimiento que resulta del convenio al tiempo de su presentación en este Registro, no procede ya la inscripción del derecho de uso, sin perjuicio que se aporte la resolución judicial en que se constituya un nuevo derecho de uso por concurrir alguna de las circunstancias mencionadas en el artículo 96 citado.

3. La recurrente en síntesis alega:

– «Extralimitación en la función calificadora (...)

El título presentado es una Sentencia judicial firme dictada en 2014, que es un título válido, eficaz y perfectamente inscribible. El Registrador no califica el título en sí mismo, sino que introduce un hecho acaecido con posterioridad a la Sentencia –la mayoría de

edad del hijo— para declarar, de facto, la extinción de un derecho reconocido judicialmente. Esta actuación excede con creces el ámbito de la calificación registral.

El artículo 96 establece la extinción del uso cuando adquiere la mayoría de edad el hijo “en defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por la autoridad judicial” y en nuestro caso existe acuerdo en cuanto a la atribución del uso y disfrute a la que suscribe y al hijo, por lo que no es de aplicación inmediata lo indicado por el Registrador.

Además, en el asunto que nos ocupa, no se atribuye el uso y disfrute a la que suscribe como progenitora custodia, pues la custodia se establece compartida y por tanto el artículo aplicable no es el párrafo transcrito en la resolución, pues en los casos de custodia compartida se aplica la última parte del primer párrafo del artículo 96.1 del Código Civil, que establece que “Cuando algunos de los hijos queden en la compañía de uno de los cónyuges y los restantes en la del otro, la autoridad judicial resolverá lo procedente”.»

- «Incompetencia del registrador para declarar la extinción del derecho de uso.

La extinción del derecho de uso de la vivienda familiar no opera de forma automática por la mera mayoría de edad del hijo, sino que requiere una nueva resolución judicial que así lo declare, previa valoración de las circunstancias concurrentes (...)

(...) no es de aplicación la parte del artículo 96 del Código Civil transcrito en la resolución recurrida, pues se estableció la custodia compartida sobre el menor y no es de aplicación la extinción del uso al adquirir el hijo la mayoría de edad.»

- «Plena validez del título presentado (...)

La función calificadoradora debe analizar la validez del acto en su origen, y el acto de 2014 era plenamente válido (...).»

- «Irregularidad en la notificación de la calificación.

Sin perjuicio de los argumentos de fondo, se pone de manifiesto la irregularidad procedimental consistente en la notificación de la calificación negativa fuera del plazo legal de quince días previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Si bien esta dilación no invalida la calificación, sí constituye un incumplimiento de los plazos legalmente establecidos que debe ser tenido en cuenta.»

4. Con carácter previo, antes de entrar en el fondo del asunto, y con relación al hecho de que la notificación de la calificación negativa se ha realizado fuera de plazo, reitera este Centro Directivo su doctrina relativa a los efectos de una calificación emitida fuera de plazo, la cual, no determina su nulidad, sino los efectos previstos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria cuando establece que «si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones. La inscripción realizada fuera de plazo por el registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. A los efectos del adecuado cumplimiento del plazo de inscripción, los registradores deberán remitir a la Dirección General de los Registros y del Notariado en los primeros veinte días de los meses de abril, julio, octubre y enero una estadística en formato electrónico que contenga el número de títulos presentados y fecha de inscripción de los mismos, así como el porcentaje de títulos inscritos fuera del plazo previsto en este artículo. La Dirección General de Registros y del Notariado concretará mediante Instrucción el formato electrónico y datos que deban remitir los registradores» (vid. Resoluciones de 25 de abril de 2016 y 10 de agosto de 2020).

5. Entrando ya en el fondo del asunto, por lo que respecta a la extralimitación en la función calificadora alegada por la recurrente, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero establece: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro»; limitando el artículo 100 del Reglamento Hipotecario en relación a los documentos expedidos por la autoridad judicial la calificación a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

En este sentido, desde el punto de vista de la legislación registral, uno de sus pilares básicos que permiten garantizar la oponibilidad y conocimiento de los derechos inscritos por parte de los terceros –y por ende, favorecer también la propia protección del titular registral–, es el denominado principio de especialidad o determinación registral, que, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, impone que los derechos que pretendan acceder al Registro deberán estar perfectamente determinados en sus aspectos subjetivos, objetivos y contenido, incluyendo por tanto los límites temporales de su duración (sin embargo, también ha puesto de relieve este Centro Directivo, que no pueden obviarse las especiales circunstancias y la naturaleza específica de un derecho reconocido legalmente y cuya consideración como de naturaleza familiar influye de manera determinante en su extensión, limitación y duración, máxime cuando este se articula en atención a intereses que se estiman dignos de tutela legal –cfr., por todas, la Resolución de 30 de mayo de 2018)–.

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 (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»). 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, temporalidad –aunque no sea necesario la fijación de un «dies certus», salvo que la legislación civil especial así lo establezca, como ocurre con el Código Civil catalán, artículo 233-20–, y además debe establecerse un mandato expreso de inscripción. Ahora bien, ya se configure de una u otra forma, siempre que se pretenda configurar como un derecho de uso inscribible deberá estar claramente determinado, siguiendo en esto el principio general de especialidad propio de nuestro sistema registral.

La Ley 7/2015, de 30 de junio, de relaciones familiares en supuestos de separación o ruptura de los progenitores, también prevé en su artículo 12.5 que: «La atribución del uso de la vivienda a uno de los progenitores por razones de necesidad deberá hacerse con carácter temporal por un máximo de dos años, y será susceptible de prórroga, también temporal, si se mantienen las circunstancias que la motivaron. La prórroga deberá solicitarse, como máximo, seis meses antes del vencimiento del plazo fijado, y tramitarse por el procedimiento establecido para la modificación de medidas definitivas». Y el Código del Derecho Foral de Aragón, en su artículo 81.3 establece que: «La atribución del uso de la vivienda familiar a uno de los progenitores debe tener una limitación temporal que, a falta de acuerdo, fijará el Juez teniendo en cuenta las circunstancias concretas de cada familia».

Más concretamente, conforme al principio de especialidad o determinación registral (cfr. los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), todo derecho que acceda o pretenda acceder al Registro debe 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 debe concretarse por los interesados es su duración o término, ya sea esta fija o variable. Esta exigencia debe imponerse a todo tipo de documento que se

presente en el Registro, ya tenga origen notarial, judicial o administrativo, siendo por ello objeto de calificación por parte del registrador, según lo establecido en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, al tratarse de un título judicial.

En consecuencia, no existe extralimitación en la calificación del registrador de la Propiedad.

6. Con relación al artículo alegado por el registrador en su calificación, hay que destacar que el artículo 96 del Código Civil, en su redacción vigente en el momento de aprobación del pacto objeto de la calificación impugnada, 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.º de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica., 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 (...)».

En todo caso, debe reconocerse que asiste la razón a la recurrente cuando sostiene que el precepto invocado por el registrador de la Propiedad en su nota de calificación no resulta aplicable a los supuestos de atribución del uso de la vivienda familiar en contextos de custodia compartida. Y ello, tanto en la redacción anterior como en la actualmente vigente.

No obstante, llama la atención de este Centro Directivo que, aun reconociendo la recurrente que en los supuestos de custodia compartida resulta de aplicación el actual párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 96 (párrafo segundo en el momento de dictarse la sentencia), omita la interpretación que de forma reiterada han venido realizando los tribunales sobre dicho precepto, en relación con el uso de la vivienda familiar en los supuestos de custodia compartida, atribuyéndola al interés más necesitado de protección de los dos cónyuges pero bajo un límite temporal máximo.

Constituye reiterado pronunciamiento jurisprudencial (vid. Sentencias del Tribunal Supremo número 757/2024, 29 de mayo, y 1489/2024, 11 de noviembre, en las que se citan también otras anteriores a la reforma del artículo 96 derivada de la Ley 8/2021, de 2 de junio) que, en los casos de custodia compartida, no es de aplicación el párrafo primero del artículo 96 del Código Civil, que se refiere a la custodia exclusiva. Tampoco el párrafo segundo del artículo 96 (matrimonio sin hijos). Con lo que se acude, por razón de analogía, al actual párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 96 (atribución de la custodia de los hijos entre los progenitores), en cuyo caso «la autoridad judicial resolverá lo procedente». El actual párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 96 tiene idéntica redacción el antiguo párrafo segundo del artículo 96.

Para tomar la decisión oportuna, en los supuestos de custodia compartida, se atenderá a estos factores: el interés más necesitado de protección (riesgo de poner en peligro el régimen de custodia compartida) y la titularidad de la vivienda (privativa o común), pero siempre con fijación de plazo. Y así, con esta finalidad de favorecer el tránsito a la nueva situación derivada de la custodia compartida, se han fijado plazos de uso temporal, con valoración de las circunstancias concurrentes que han oscilado desde un año (vid. Sentencias del Tribunal Supremo número 51/2016, de 11 de febrero, 251/2016, de 13 de abril, 545/2016, de 16 de septiembre, 314/2022, de 20 de abril, 556/2022, de 11 de julio, y 138/2023, de 31 de enero); de dos años (vid. Sentencias del Tribunal Supremo número 513/2017, de 22 de septiembre, 15/2020, de 16 de enero, 558/2020 y 870/2021, de 20 de diciembre, y 835/2022, de 25 de noviembre); tres años (vid. Sentencias del Tribunal Supremo número 465/2015, de 9 de septiembre, y 294/2017, de 12 de mayo), uso por anualidades alternas (vid. Sentencia del Tribunal Supremo número 95/2018, de 20 de febrero), o, en fin, hasta que se proceda a la

liquidación de la sociedad legal de gananciales (vid. Sentencia del Tribunal Supremo número 183/2017, de 14 de marzo).

En definitiva, uso temporal conferido en consonancia con un imprescindible juicio circunstancial motivado y atención a lo postulado por las partes.

7. La Sentencia del Tribunal Supremo número 517/2017 de 22 de septiembre (fundamento de Derecho tercero), ante un supuesto de atribución del uso de la vivienda familiar a la madre sin limitación temporal siendo privativa del padre y habiéndose acordado la guardia y custodia compartida de los hijos dice: «Como declara la sentencia 294/2017, de 12 de mayo: La reciente sentencia de 23 de enero de 2017 recoge la doctrina de la sala sobre la materia con remisión a la sentencia 215/2016, de 6 de abril, que, a su vez, recoge la contenida en sentencias anteriores.

En todas ellas se hace ver que no existe una regulación específica sobre el uso de la vivienda familiar (STS de 24 de octubre de 2014) para adaptarla a este régimen de custodia, en contra de lo que sí ha llevado a cabo otras legislaciones autonómicas (...).

Se afirma que «La sala, ante tal vacío en materia de atribución de la vivienda familiar, al no encontrarse los hijos en compañía de uno solo de los progenitores sino de los dos, ha entendido que debe aplicarse analógicamente el párrafo segundo del art. 96 CC, que regula el supuesto en que existiendo varios hijos unos quedan bajo la custodia de un progenitor y otros bajo la custodia de otro remitiendo al juez a resolver lo procedente. Ello obliga a una labor de ponderación de las circunstancias concurrentes en cada caso, y debiendo ser tenido en cuenta el factor del interés más necesitado de protección, que no es otro que aquel que permite compaginar los períodos de estancia de los hijos con sus dos padres (STS de 24 de octubre de 2014). Ahora bien, existe un interés sin duda más prevalente (STS de 15 de marzo de 2013) que es el de los menores a una vivienda adecuada a sus necesidades, que conforme a la regla dispuesta en el art. 96 Código Civil, se identifica con la que fue vivienda familiar hasta la ruptura del matrimonio. Teniendo en cuenta tales factores o elementos a ponderar esta sala, al acordar la custodia compartida, está estableciendo que la menor ya no residirá habitualmente en el domicilio de la madre, sino que con periodicidad semanal habitará en el domicilio de cada uno de los progenitores no existiendo ya una residencia familiar, sino dos, por lo que ya no se podrá hacer adscripción de la vivienda familiar, indefinida, a la menor y al padre o madre que con el conviva, pues ya la residencia no es única, por lo que de acuerdo con el art. 96.2 Código Civil, aplicado analógicamente, a la vista de la paridad económica de los progenitores, se determina que la madre podrá mantenerse en la vivienda que fue familiar durante un año, con el fin de facilitar a ella y a la menor, interés más necesitado de protección, la transición a una nueva residencia (STS 9 de septiembre de 2015; Rc. 545 de 2014), transcurrido el cual la vivienda quedará supeditada al proceso de liquidación de la sociedad de gananciales (STS de 17 de noviembre de 2015 y 11 de febrero de 2016 entre otras)».

De esta doctrina cabe extraer que concurren razones suficientes para admitir el recurso de casación, al haberse atribuido, en apelación, indefinidamente la que fue vivienda familiar a la esposa e hijos dado que, al alternarse la custodia entre padre y madre, la vivienda familiar no puede quedar adscrita a uno de ellos con exclusividad.

Sin perjuicio de ello y ponderando el interés más necesitado de protección se fija, por esta sala, el período de dos años, computables desde esta sentencia, con el fin de facilitar a ella y a las menores (interés más necesitado de protección), la transición a una nueva residencia, transcurrido el cual la vivienda quedará para el uso exclusivo de su titular.»

8. En el presente caso, al otorgarse el convenio regulador se atribuye el uso de la vivienda familiar al hijo menor del matrimonio y a la madre, siendo compartida la guarda y custodia, dándose además la circunstancia de que, al tiempo de solicitar la inscripción registral del derecho, dicho hijo ya es mayor de edad.

El carácter esencialmente temporal de este derecho implica que el mismo no pueda ser atribuido con carácter indefinido.

Procede traer a colación la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 12 de junio de 2020, que, a su vez, recoge el criterio sentado en otra de 20 de febrero de 2018. 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, cuando declara lo siguiente: «(...) 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 del Tribunal Supremo número 757/2024, de 29 de mayo, «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 lo siguiente: «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» (vid., también las Sentencias del Tribunal Supremo número 1669/2024, de 12 de diciembre, y 22/2025, de 7 de enero).

9. Para el supuesto de custodia exclusiva, haya o no acuerdo entre las partes, ésta Dirección General pretende ahora unificar su doctrina dada la disparidad de criterios mantenidos por la misma (vid., entre otras, las Resoluciones de 11 de enero de 2018 y de 2 de septiembre de 2025) y determinar la no inscribibilidad de la asignación del uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges en cuya compañía queden los hijos menores de edad sin establecimiento de un límite temporal determinado o determinable. Y ello, no por el hecho de que los hijos cuando se presenta el título a inscripción sean mayores de edad, pues ello permitiría la inscripción si los hijos fueran menores al tiempo de solicitarse o practicarse la inscripción, sino por el hecho de que conforme al principio de especialidad o determinación registral (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), todo derecho que pretende su acceso al Registro de la

Propiedad –con independencia de que sea considerado como un derecho de carácter familiar tal y como es contemplado el derecho de uso de la vivienda familiar– debe de estar perfectamente diseñado y concretado en lo que a sus elementos personales y reales se refiere y por ello una de las circunstancias que debe concretarse en su duración o término ya sea este fijo o variable.

Desde el punto de vista registral este criterio resultaría igualmente aplicable a los supuestos de custodia compartida de no existir la jurisprudencia del Tribunal Supremo que no permite en los supuestos de custodia compartida que la asignación del uso de la vivienda familiar se haga a uno de los cónyuges por tiempo indefinido.

10. Pese al error que ha sido puesto de manifiesto por este Centro Directivo, de que el párrafo del artículo 96 del Código Civil que resulta aplicable al supuesto contemplado no es el relativo a la custodia exclusiva citada por el registrador de la Propiedad, esta Dirección General, en la medida en que en los supuestos de custodia compartida no cabe atribuir el uso de la vivienda familiar a uno de los progenitores por tiempo indefinido, acuerda desestimar el recurso interpuesto.

En conclusión, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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 abril de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.