**USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN LOS DIVORCIOS**

Ante La situación actual de “crisis” uno de los temas que preocupa a los cónyuges que están planteándose una separación o divorcio es el asunto de “derecho de uso de la vivienda familiar” ya que ante un mercado “a la baja” para la venta de la vivienda familiar se descarta esa posibilidad y se plantea para el cónyuge “no custodio de sus hijos” donde y como buscar una vivienda y por cuanto tiempo debe soportar esa situación. En la misma línea el cónyuge “custodio” precisa saber el límite temporal de ese derecho para reorganizar su nueva situación.

Factores que influyen en las posibles soluciones a esas disyuntivas son:

**1.-Que la vivienda sea de uso familiar con hijos menores de edad.**

El art. 96 del Código Civil establece de “forma taxativa” que, si no hay acuerdo, el uso de la vivienda familiar cuando los hijos son menores de edad, corresponde a los hijos y al cónyuge a cuya compañía queden”.

Sin embargo el TS, Sala de lo Civil, reitera que “uno de los factores que eliminan el rigor de la norma cuando no existe acuerdo previo es el **carácter no familiar de la vivienda** sobre la que se establece la medida”.

**2.-Que la vivienda conyugal sea privativa con hijos mayores de edad y no se haya establecido clausula de reconocimiento de ganancialidad en el Convenio Regulador.**

Cuando la vivienda conyugal se ha comprado con anterioridad al matrimonio y consta privativa de uno de los cónyuges, pero la hipoteca se ha pagado por ambos, se puede reconocer la ganancialidad del inmueble mediante cláusula especial en el Convenio Regulador y liquidar la sociedad conforme a ello sin impuestos.

Si se establece la ganancialidad del bien inmueble pero no se liquida, a la mayoría de edad de los hijos, que es cuando éstos pierden el derecho al uso de la vivienda conyugal, habrá que liquidar el bien soportando los impuestos correspondientes.

Pero si la vivienda es privativa y los hijos comunes han alcanzado la mayoría de edad, en el caso de que el cónyuge custodio quiera seguir residiendo en esa vivienda, el no custodio puede solicitar “alquiler” por el uso a la ex esposa – si cuenta con ingresos y no se encuentra en situación de “necesidad” y a sus hijos si se encuentran dentro del mundo laboral. Ésta es una solución que permite la residencia a los ocupantes y la no necesidad de la venta del inmueble del cónyuge propietario. Incluso cabe la posibilidad de solicitar medio alquiler por el uso del 50% de la propiedad cuando la vivienda es privativa al 50% para cada cónyuge.