

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21083 *Resolución de 28 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don José Ramón Castro Reina, notario de Cádiz, contra la calificación del registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, don César Luis Jarabo Rivera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 10 de enero de 2025 ante el notario de Cádiz, don José Ramón Castro Reina, con el número 35 de protocolo, se formalizó un préstamo concedido por «Unicaja Banco, S.A.» a doña D. E. R. R., casada en régimen de separación de bienes, «para construcción primera vivienda –autopromoción–» y, en garantía, se constituyó hipoteca sobre determinada finca perteneciente a dicha doña D. E. R. R. y que había sido objeto de declaración de obra nueva en construcción en escritura otorgada el mismo día ante el mismo notario. En la escritura se expresaba que «la finalidad para la que la parte prestataria ha solicitado a Unicaja Banco este préstamo y a la que se compromete a destinarlo es la construcción/rehabilitación sobre la finca hipotecada». Se añadía que, salvo la cantidad de 10.000 euros, el importe ingresado en la cuenta de consignación quedaba inmovilizado de modo que se podría disponer de 290.000 euros a la presentación de las certificaciones de obra y en proporción a la obra ejecutada que, de las mismas, resultase; y de 60.000 euros «mediante la presentación ante Unicaja Banco de la Certificación del Técnico competente de finalización de las obras conforme al proyecto aprobado y Declaración de Fin de Obra».

En la misma escritura se expresaba, en su parte expositiva, «que la finca objeto de hipoteca tiene uso residencial y tiene atribuido el carácter de vivienda habitual». Y, en las cláusulas no financieras relativas a la ejecución de la hipoteca, se añadía que «la parte hipotecante manifiesta que el inmueble hipotecado constituye su vivienda habitual».

El mismo día 10 de enero de 2025 se presentó copia autorizada de la citada escritura en el Registro de El Puerto de Santa María número 1, y fue objeto de calificación según la cual «existen dudas acerca del carácter de la vivienda, ya que si bien se declara habitual no se especifica si lo es de la familia. De ser así, la disposición de derechos sobre la misma requiere el consentimiento de ambos cónyuges o, en su caso, autorización judicial (Arts. 9, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento y 1320 del Código Civil)».

El notario de Cádiz, don José Ramón Castro Reina, autorizante de la escritura calificada, interpuso recurso contra la anterior nota calificación por escrito que causó entrada en el referido Registro de la Propiedad el día 27 de marzo de 2025.

Mediante escritura complementaria autorizada por el mismo notario el día 4 de abril de 2025 con el número 649 de su protocolo, doña D. E. R. R. y su esposo, don A. J. S. B., manifestaron lo siguiente:

«Que complementan la escritura de préstamo con garantía hipotecaria autorizada por mí el día 10 de enero de 2025 con el número 35 de protocolo en el sentido de expresar que, aunque se manifestara por Doña D. E. R. R., como propietaria e hipotecante del inmueble sobre el que se declaró la obra nueva en construcción objeto de garantía hipotecaria, que tenía atribuido el carácter de vivienda habitual, tal manifestación se realizó en cumplimiento estricto de las exigencias establecidas en los artículos 21.3 y 129.2.b) de la Ley Hipotecaria, como declaración de propósito y no de realidad de la citada vivienda, tal y como resulta del tenor de dichos artículos y de la interpretación de los mismos, entre otras en Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 10 de mayo de 2022, siendo así que la vivienda se encuentra en fase incipiente de construcción, como lo demuestra la ínfima parte del préstamo entregada en el momento de formalización del préstamo hipotecario y la cláusula del mismo por la que se regula la entrega y disponibilidad del capital prestado contra certificaciones acreditativas de su construcción y, finalmente, contra final de obras y licencia de primera utilización, no existiendo como tal vivienda a día de hoy, no pudiendo por ello servir para satisfacer las necesidades de vivienda de la prestataria e hipotecante y su familia, no gozando de licencia de primera utilización como resulta de la propia escritura y no pudiendo, por todo ello, ni siendo, en consecuencia vivienda familiar de la prestataria e hipotecante».

La referida calificación fue revocada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resolución de 6 de junio de 2025, que terminaba con lo siguiente:

«De la escritura calificada y del título previo resulta que uno de los cónyuges declara una obra, en fase inicial de su construcción, sobre un terreno privativo y manifiesta (a los efectos de lo establecido en los citados artículos 21 y 129.2 de la Ley Hipotecaria, como se infiere de la redacción de dicho título) que va a constituir su vivienda habitual y simultáneamente la hipoteca en garantía de un préstamo que tiene por finalidad la construcción de la vivienda y del cual se dispondrá previa presentación de certificaciones de obra y en proporción a la obra ejecutada que de éstas resulte.

Debe concluirse, por ello, que esa declaración relativa al destino futuro de la vivienda cuya construcción –in fieri– se declara no justifica la exigencia expresada por el registrador sobre la intervención del otro cónyuge asintiendo la constitución de la hipoteca, pues se trata de una finca que, en el momento del otorgamiento de la escritura, no es apta para constituir vivienda habitual».

II

Presentadas con anterioridad a la citada Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de junio de 2025 las referidas escrituras en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«César Jarabo Rivera, registrador/a titular del Registro de El Puerto de Santa María N.º 1, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que: Este folio forma parte de la Escritura/Procedimiento N.º 35/2025 de fecha 10/01/2025 del Notario/Juzgado José Ramón Castro Reina de Cádiz.

Asiento Diario: 95/2025 - N.º entrada: 227/2025

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 10/01/2025 se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia.

Segundo. En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes

Fundamentos jurídicos:

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. De la misma resulta los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado:

No consta el consentimiento de la entidad prestamista a la rectificación documentada (Arts. 9 y 18 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento, 1254 y siguientes del Código Civil y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19/12/02, 19/06/10, 01/03/13, 07/07/15, 02/03/16, 13/07/17, 03/06/21).

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.

2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por César Jarabo Rivera registrador/a titular de Registro de El Puerto de Santa María 1 a día veinticuatro de abril del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Ramón Castro Reina, notario de Cádiz, interpuso recurso el día 13 de mayo de 2025 por escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

a) De la escritura complementada:

En la citada escritura:

– Se formaliza un préstamo hipotecario a autopromotor de una vivienda declarada en construcción en el número anterior de protocolo, el cual consta presentado a Registro de la Propiedad y, al parecer, inscrito, pues no se ha recibido calificación negativa de dicha escritura. Con anterioridad a ello, la finca estaba inscrita como parcela.

– La prestataria está casada en régimen de separación de bienes, es única prestataria e hipotecante y declara como domicilio uno distinto de la vivienda en construcción objeto de hipoteca, tanto al reseñar sus circunstancias personales como al indicar un domicilio para notificaciones.

– Del total importe del préstamo, ascendente a trescientos sesenta mil euros (360.000,00 €), se disponen en el acto de la firma de diez mil euros (10.000,00 €) y se prevé que otros doscientos noventa mil euros (290.000,00 €) se dispongan contra certificaciones de obras acreditativas del estado de construcción de la vivienda cuya construcción se financia con dicho préstamo y el resto de sesenta mil euros (60.000,00 €), contra acreditación de haberse finalizado las obras de construcción de la misma y haberse obtenido licencia de primera utilización.

– Se declara que la vivienda hipotecada constituye vivienda habitual.

b) De la calificación registral:

En ella, el señor Registrador suspende la inscripción y señala como defecto que impide la misma que «existen dudas acerca del carácter de la vivienda, ya que se bien se declara habitual no se especifica si lo es de la familia. De ser así, la disposición de derechos sobre la misma requiere el consentimiento de ambos cónyuges o, en su caso, autorización judicial (arts. 9, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento y 1320 del Código Civil.»

c) De la escritura complementaria:

En la referida escritura, ambos cónyuges, y no sólo la prestataria e hipotecante de la primera escritura, aun cuando la intervención de su consorte no habría sido necesaria, declaran que la vivienda hipotecada no constituye la vivienda familiar.

d) De la calificación de la escritura complementaria:

En ella se dice textualmente que «No consta el consentimiento de la entidad prestamista a la rectificación documentada.» (Arts. 9 y 18 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento, 1254 y siguientes del Código Civil y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19/12/02, 19/06/10, 01/03/13, 07/07/15, 02/03/16, 03/06/21)

e) Fundamentos de Derecho:

1. De la fundamentación de la calificación de la escritura complementada.

Invoca el señor Registrador diversos artículos.

En concreto, invoca:

– El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, relativo a las circunstancias de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción, todas las cuales constan en la comparecencia de la escritura de referencia.

– El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, relativo a la potestad calificadora del Registrador y a su regulación, que en nada se cuestiona.

– El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, relativo a tracto sucesivo y cuya invocación sólo puede ser entendida muy forzosamente en cuanto que referida a la necesaria intervención de todos aquéllos cuyo consentimiento es necesario para la validez del negocio, pues en nuestro caso no hay problema alguno de tracto sucesivo.

– El artículo 51 del Reglamento Hipotecario relativo a las circunstancias y extremos a consignar en la inscripción, cuya vulneración no se entiende, salvo bajo el presupuesto de entender necesario consignar en la misma las circunstancias personales del cónyuge de la prestataria e hipotecante, previo entender necesario el consentimiento de éste o, alternativamente, la declaración expresa de que la vivienda hipotecada no constituye vivienda familiar de la hipotecante.

– Y el artículo 1320 del Código Civil, que, efectivamente, en su párrafo primero preceptúa: «Para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual y los muebles de uso ordinario de la familia, aunque tales derechos pertenezcan a uno solo de los cónyuges, se requerirá el consentimiento de ambos o, en su caso, autorización judicial.»

Y declara que «existen dudas acerca del carácter de la vivienda, ya que si bien se declara habitual no se especifica si lo es de la familia.»

2. De la distinción entre la exigencia de declaración de vivienda habitual y de la exigencia de declaración de vivienda familiar.

A juicio de este notario, la calificación confunde los distintos planos en que se mueven las dos declaraciones citadas.

La declaración de que una vivienda tiene el carácter de vivienda familiar alude a una situación fáctica existente al tiempo del otorgamiento en el que se dispone de derechos sobre ella. Sólo es vivienda familiar la que tiene dicho carácter al tiempo de disponer de

derechos sobre la misma, no la que tuvo dicho carácter, pero ya no lo tiene, ni aquella que se prevé que tendrá dicho carácter, pero aún no lo tiene.

De la escritura calificada y del título de propiedad reseñado en ella y presentado a inscripción como título previo en el mismo Registro resultan datos sobrados para que no quepa duda alguna acerca de la imposibilidad de que la vivienda hipotecada tenga el carácter de vivienda familiar: no es el domicilio invocado por la prestataria e hipotecante como domicilio particular suyo y como domicilio a efectos de notificaciones; la vivienda consta declarada en construcción; el préstamo tiene por finalidad financiar dicha construcción; al tiempo de otorgamiento sólo se pone a disposición de la prestataria el 2,77% del total del préstamo; el 80,55% será disponible contra certificaciones de obras acreditativas del estado de la construcción; el 16,66% será disponible contra acta acreditativa del final de obras y obtención de licencia de primera utilización, de la que carece la vivienda; por este último motivo, no puede ser legalmente utilizada como tal; y, no pudiendo ser utilizada como vivienda, no puede tener el alcance de vivienda familiar.

De todo lo anterior se concluye que la vivienda no sólo no es, porque no puede ser, la vivienda familiar, sino, además, que sólo es vivienda formal y no materialmente, pues ni siquiera existe como tal -ya construida y apta para ser destinada a vivienda- y sólo existe en título y Registro de la Propiedad, siendo su construcción tan incipiente como lo demuestra el porcentaje del préstamo disponible al tiempo de su formalización y, a mayor abundamiento, el hecho, que consta en el título previo presentado a Registro, de contar con Licencia para su construcción de septiembre de 2024, esto es, sólo cuatro meses anterior al otorgamiento de la escritura calificada, tiempo en el que el sentido común dicta no ha podido ser terminada su construcción, como de hecho resulta de haber sido otorgada su declaración en construcción en el número anterior de protocolo al de la escritura cuya calificación se recurre.

Y ello nos lleva a la afirmación contenida en la escritura de que constituye vivienda habitual y al plano en que ésta se mueve. Es evidente que dicha declaración viene motivada por la necesidad de dar cumplimiento a la exigencia de dos artículos de la Ley Hipotecaria: el artículo 21.3 y el artículo 129.2.b), exigencia derivada de su existencia formal como vivienda «en construcción», tanto en escritura como en registro, cuya declaración como tal puede ser efectuada desde que se cuente con licencia de obras, aun cuando no exista la vivienda misma.

Ambos artículos no se refieren a una situación fáctica existente al tiempo del otorgamiento de la escritura por la cual se disponen de derechos sobre la vivienda, a diferencia del art. 1320 CC, sino a una declaración de propósito acerca del destino a dar a la vivienda hipotecada. Lo actual es el propósito, lo futuro el destino. De ahí que, declarada la vivienda en construcción y siendo la misma objeto de hipoteca, aunque la vivienda ni existe como tal en la realidad ni por tanto puede ser vivienda habitual, la declaración efectuada acerca de su carácter habitual no ha de ser entendida nunca como declaración de situación fáctica de presente, sino como declaración de propósito, que es la que corresponde y es exigida a efectos de dar satisfacción a la exigencia de los dos citados preceptos. Por ello, la forma verbal de presente «constituye» no alude a la situación actual, como pretende el Registrador, sino al propósito actual de la otorgante de destinar la vivienda, cuando exista como tal, a vivienda habitual. Esa y no otra es la declaración exigida por los dos artículos citados, cuyo tenor es claro. Así, el primero de ellos dispone: «En las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución.» La fórmula verbal empleada en el inciso primero «pretenda atribuirse» no deja lugar a dudas; la presunción del inciso segundo y su referencia al momento de la ejecución de la hipoteca y no de su constitución clarifica aún más ello si fuere necesario. En igual sentido el segundo de los artículos citados, cuando dispone: «La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y

deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución». Idéntica fórmula («pretenda atribuirse»), idéntica presunción (carácter habitual de la que se declara como tal al constituir la hipoteca, lo sea ya o no en dicho momento) e idéntica referencia de la presunción, para su eficacia, al momento futuro en que se proceda a ejecutar la hipoteca o, en el supuesto del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, a la venta extrajudicial del bien hipotecado. Por lo tanto, la declaración de que la vivienda hipotecada «constituye» vivienda habitual, conforme al espíritu de las dos normas que exigen su referencia a tal extremo, no debe ser interpretada en el sentido de serlo al tiempo de otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario «de facto», sino, como exigen dichas normas «de propósito». Y, de ningún modo, constituye afirmación de que la vivienda (en incipiente construcción, como resulta de la escritura y del título previo presentado) sea la vivienda habitual de la prestataria e hipotecante al tiempo del otorgamiento, como pretende la calificación registral.

Ello, por otro lado, fue ya afirmado por la Resolución de la DGSJyFP de 10 de mayo de 2022. En los fundamentos de Derecho de dicha Resolución, se recoge que la finca hipotecada está inscrita y se describe como local; que se declara que se destina a domicilio habitual del adquirente que, tras las reformas oportunas, se transformará de aquel primer uso en vivienda; que en la parte expositiva «el hipotecante manifiesta que la finca constituye su vivienda habitual; y ambas partes que se concede el préstamo para financiar la compra de vivienda habitual. En las estipulaciones se hace constar que la finca tiene el carácter de vivienda habitual.» Es decir, que siendo local, en el momento de formalización del préstamo hipotecario, se dice que «el hipotecante manifiesta que constituye su vivienda habitual» y se hace constar en estipulaciones que «la finca tiene el carácter de vivienda habitual» y todo ello se admite, a sabiendas de haberse reconocido que, para ello, habrán de realizarse reformas, que se van a llevar a cabo de futuro y que transformarán el uso de local a vivienda, lo que claramente desconecta la realidad física y registral de la declaración efectuada, que se proyecta a futuro. Así resulta del hecho, además, de que, tras exponerlo así, dicha resolución concluye diciendo: «A la luz del espíritu y finalidad de las normas protectoras antes referidas, establecidas en favor de quienes hipotecan una finca a la que se pretende atribuir carácter de vivienda habitual, debe concluirse que habrá de pasarse por la manifestación que sobre tal carácter haga el hipotecante, consentida por la parte acreedora (con la trascendencia que tiene respecto de la eficacia y alcance del derecho constituido), de suerte que tal circunstancia de hecho -aunque sea solo intencional o de futuro- quede amparada por la presunción «iuris tantum» establecida en el artículo 21 de la Ley Hipotecaria. La atribución del carácter de vivienda habitual de la finca registral hipotecada puede y debe hacerse constar en la inscripción, aunque el cambio de uso de dicha finca no pueda tener acceso en este momento al Registro por precisarse para ello la formalización de la correspondiente escritura en la que se acredite el cumplimiento de la legalidad urbanística y demás normas aplicables para la constancia registral de dicho cambio de uso.» De donde se deduce, por lo que aquí interesa: que la declaración de atribuir a una vivienda el carácter de vivienda habitual efectuada por la parte hipotecante y consentida por la parte acreedora ha de aceptarse con la trascendencia que tiene respecto del derecho constituido «aunque sea solo intencional o de futuro»; que tal «atribución» del carácter de vivienda habitual puede y debe hacerse constar en la inscripción; que dicha constancia puede y debe hacerse aun cuando no sea coherente con la descripción registral de la finca, ni con la realidad fáctica de que la finca a la cual se le atribuye tal carácter sea ya o no vivienda y reúna los requisitos legales para ser considerada como tal. En definitiva, lo que ocurre en nuestro caso.

Pero es que, además, así resulta de la práctica diaria. De hecho, la cláusula es impuesta en todo préstamo hipotecario que tenga por garantía una vivienda y, en la mayoría de los casos ello se da con ocasión de adquirir la vivienda, momento en el cual,

por definición y salvo que se venga disfrutando de ella por título distinto al de la propiedad, no puede constituir la vivienda habitual de los hipotecantes, aun cuando así se declare. Y, en este último caso, cuando así se declara, se da por buena dicha declaración, por cuanto se entiende que es una declaración de propósito, que es la exigida por las normas que la imponen, como venimos sosteniendo, y no una declaración de verdad sobre el hecho mismo de constituir la vivienda habitual al tiempo de efectuar la declaración, lo que es imposible por el mero hecho de acabar de ser adquirida la vivienda.

Y concluido ello, en contra de lo que manifiesta la calificación, no hay duda posible. La vivienda constituye vivienda habitual «de propósito», en el sentido en que exige dicha declaración las dos normas que la imponen, esto es, en el sentido de estar destinada, de propósito, a vivienda habitual, cuando esté concluida su construcción y en el sentido de que ello genere la presunción que se establece en los dos citados artículos en el caso y para el momento de ejecución de la hipoteca o de venta extrajudicial de la vivienda hipotecada. Y, por el contrario, no es vivienda familiar, en el sentido (diverso) referido en el artículo 1.320 del Código Civil, por no ser vivienda apta para ser ya habitada al tiempo del otorgamiento, no ser, en la realidad vivienda, no poder ser destinada a satisfacer las necesidades de habitación y hogar de la prestataria y su familia y, no requerir, por ende, en el momento del otorgamiento declaración alguna al respecto ni, menos aún, consentimiento del cónyuge de la prestataria e hipotecante, puesto que, por definición, mal se puede estar disponiendo de derechos sobre vivienda familiar en dicho momento, que es el momento al que se refiere el citado artículo 1.320 del Código Civil.

Pero, por si ello no bastare, así resulta de la única interpretación posible de la escritura, a la vista del artículo 3 y de los artículos 1281 a 1286 del Código Civil, relativo a la interpretación de las normas y de los contratos, respectivamente.

Así, el primero de ellos dispone que las normas se interpretarán según el sentido literal de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, «atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de las mismas.» Con todos los respetos, creo que atender al espíritu y finalidad del artículo 1.320 del Código Civil no es lo que ha ocurrido, pues, en el supuesto de hecho de la escritura objeto de calificación, bajo ningún criterio pude entenderse atendida dicha exigencia. ¿Qué defensa de la vivienda familiar puede haber cuando ésta se encuentra en fase incipiente de su construcción y no puede ser calificada sino formalmente como vivienda, no siendo apta para su uso como tal ni gozando de la preceptiva licencia para tal uso? ¿Por qué ignorar que la declaración de que constituye vivienda habitual no nos pone en la tesitura de si la misma constituye vivienda familiar o no, habida cuenta que la declaración de su carácter habitual tiene por finalidad dar cumplimiento a las exigencias de los artículos 21.3 y 129.2.b) de la Ley Hipotecaria y que éstos no hablan de situación fáctica actual, sino de pretensión de destino, de propósito?

Y lo mismo cabe decir de los artículos 1281 a 1286 del Código Civil. Así:

«Artículo 1281. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.»

Es tan evidente que la finalidad de las partes es financiar la construcción de una vivienda, la cual ni existe como tal, ni está acabada, ni cuenta con licencia de primer utilización, ni puede ser legalmente destinada a vivienda ni, por tanto, puede ser en el momento de constitución de la hipoteca vivienda familiar, y es tan evidente que la declaración de que constituye vivienda habitual sólo se ha efectuado para dar cumplimiento a las exigencias de los artículos 21.3 y 129 de la Ley Hipotecaria que, si la declaración efectuada por la hipotecante fuere contraria, en el entender de la calificación, a dicha intención evidente, prevalece esta intención sobre aquella declaración. La calificación hace lo contrario: se aferra a la declaración de que constituye «vivienda

habitual», le da sentido actual a la declaración y niega el resto de las evidencias de que no puede tratarse de tal, incluida la propia finalidad del préstamo. Todo lo demás declarado en la escritura palidece y carece de valor ante la declaración de habitualidad, aun cuando ésta se interprete en el sentido en que no lo exigen ni resulta coherente con el tenor de las normas que la imponen, lo cual es ilógico.

«Artículo 1282. Para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato.».

Todos los actos realizados por los contratantes demuestran su intención antes declarada de financiar la construcción de una vivienda que todavía no existe. ¿Qué sentido tiene, de lo contrario, entregar en el acto de formalizar el préstamo y constituir la hipoteca una cantidad ínfima del préstamo en relación con su total importe, subordinar la entrega del resto de capital prestado a la acreditación del estado de construcción de la vivienda o a la obtención del final de obras y de la licencia de primera utilización? La operación de préstamo hipotecario misma tiende a financiar la construcción de la vivienda y, por tanto, a la existencia misma de ésta. ¿Cómo pensar que se trata ya, en el momento del otorgamiento, de la vivienda habitual de la otorgante y exigir que se aclare si es la familiar? ¿Cómo pensar que pueda tener este último carácter?

«Artículo 1284. Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto.».

La cláusula por la cual se declara que la vivienda constituye vivienda habitual, en el contexto del contrato de préstamo hipotecario, sólo puede entenderse como una declaración de propósito y no, como se hace en la calificación, como una declaración de situación fáctica de presente, a menos que demos por bueno que se puede vivir en una vivienda en estado incipiente de construcción y, sobre todo, carente de licencia para su uso como vivienda y que el Derecho debe amparar tal situación. Máxime, considerando que las normas que dan entrada a dicha declaración en la escritura exigen la declaración del propósito, cara a una posible ejecución futura y en orden a la presunción que las propias normas establecen y no una declaración de presente. Insisto en lo ya dicho de que la declaración, referida al momento de efectuarse, sería incierta en la práctica totalidad de los casos en que el préstamo hipotecario financia la propia adquisición de la vivienda hipotecada. Y, pese a ello, cuando así se declara, se da por buena dicha declaración, por cuanto se entiende que es una declaración de propósito, que es la exigida por las normas que la imponen, como venimos sosteniendo, y no una declaración de verdad sobre el hecho de constituir la vivienda habitual.

«Artículo 1285. Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.».

Inserta la declaración de constituir vivienda habitual (declaración de la que, al parecer, dimanan las dudas del calificador) en un préstamo para financiar su construcción, sólo se le puede dar el sentido que aquí se sostiene, que es el exigido por las normas que la imponen, incluso en su tenor literal, y no el sostenido en la calificación.

«Artículo 1286. Las palabras que puedan tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato.».

Esto es, una vez más, a fuer de ser reiterativo, cuando se dice «constituye vivienda habitual» se dice como declaración de propósito, que es la exigida por la Ley Hipotecaria, y no como declaración de realidad fáctica. De no ser por la naturaleza del contrato de préstamo hipotecario y por las exigencias de los artículos 21.3 y 129 de la Ley Hipotecaria, tal declaración no sería necesaria y, por ello, su sentido será el más conforme a dicha naturaleza y objeto del contrato. El objeto del contrato es financiar la construcción de la vivienda y que ésta misma constituya la garantía hipotecaria. El de la declaración que comentamos y que tal contrato requiere no es otro que el de servir de

base a la presunción que las propias normas derivan de ella a futuro y de provocar las consecuencias que de tal presunción sigue la propia Ley. Querer derivar otras consecuencias es ignorar el mandato del precepto que invocamos.

3. De la fundamentación de la calificación de la escritura complementaria y de su crítica.

Invoca el señor Registrador los siguientes artículos:

– El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, relativo a las circunstancias de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción, todas las cuales constan en la comparecencia de la escritura de referencia.

– El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, relativo a la potestad calificadora del Registrador y a su regulación, que en nada se cuestiona.

– El artículo 51 del Reglamento Hipotecario relativo a las circunstancias y extremos a consignar en la inscripción, cuya vulneración no se entiende.

– Los artículos 1254 y siguientes del Código Civil, cuya vaguedad de invocación quiere resaltarse por este notario, pues produce indefensión no determinar la norma incumplida. Se ve que el Sr. Registrador no ha sido capaz de encontrar el concreto artículo infringido y, genéricamente, hace alusión a las disposiciones reguladoras de los contratos, en la mejor de las interpretaciones posibles. pues en la peor este notario habría infringido desde el citado artículo y hasta el final mismo del Código Civil, lo cual parece un exceso.

Denunciada dicha indefensión, no queda más remedio, para entender a qué se refiere el Sr. Registrador, que invocar, no ya la fundamentación del incumplimiento, que desde luego no se da por invocación de la norma incumplida, sino al incumplimiento mismo, caso de admitirse, lo que no se hace por esta parte. Dicho incumplimiento, al parecer del Registrador, reside en la falta de consentimiento de la entidad acreedora a la escritura complementaria y, considerando que ésta se limita a declarar que la vivienda (en construcción) hipotecada no constituye vivienda familiar de la prestataria e hipotecante, a dicha declaración. Habrá que pensar, en el razonar del Registrador, que la declaración es determinante del consentimiento de la entidad acreedora al negocio y que, sin dicho consentimiento, no hay o pudiera no haber verdadera voluntad negocial por parte de la entidad acreedora o pudiera la misma verse modificada por la declaración contenida en la escritura complementaria. Pero ¿es ello así? ¿Requiere la declaración efectuada ser consentida por la entidad acreedora? A juicio de este notario, no. Y ello por varios motivos:

1. La declaración efectuada tiene su razón de ser en el artículo 1.320 C.C. que establece: «Para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual y los muebles de uso ordinario de la familia, aunque tales derechos pertenezcan a uno solo de los cónyuges, se requerirá el consentimiento de ambos o, en su caso, autorización judicial.

La manifestación errónea o falsa del disponente sobre el carácter de la vivienda no perjudicará al adquirente de buena fe.»

Lo que declara no sólo la disponente, sino también su cónyuge, aun no siendo necesario que éste lo declare, es que la finca hipotecada no tiene el carácter de vivienda familiar. Ello es así lo consienta o no la entidad acreedora, es un hecho y un hecho declarado por quien, conforme a Ley, tiene que efectuar la declaración, y, además, a mayor abundamiento, por su cónyuge. De no ser cierto lo aseverado no resultarán perjudicados los adquirentes de buena fe y, por tanto, en nuestro caso, la entidad acreedora. La manifestación errónea o falsa no perjudica sus derechos ni, por ello, requiere su consentimiento.

2. Aun cuando se estimase que dicho consentimiento es necesario, el mismo ya ha sido prestado por la entidad acreedora por hechos concluyentes. El préstamo hipotecario formalizado está sujeto a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario. Conforme a la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de diciembre de 2019, es preciso el consentimiento del

cónyuge del disponente a los contratos sobre vivienda familiar y, por tanto, es preciso seguir respecto de dicho cónyuge lo que en tal Ley se dispone en orden a entrega de documentación precontractual y deber de transparencia. De conocer o pensar la entidad acreedora que la vivienda hipotecada es vivienda familiar, debería haber entregado la documentación precontractual al cónyuge de la prestataria e hipotecante y debería haberse seguido respecto del mismo todo lo que dicha Ley dispone respecto de las personas físicas intervinientes en préstamos con garantía hipotecaria sobre inmueble de uso residencial. Si ello no se hizo fue porque la entidad acreedora conocía que la vivienda no era ni podía ser la vivienda familiar. Pensar lo contrario es presumir el incumplimiento de la referida Ley por parte de la entidad acreedora, lo que no cabe. El incumplimiento no se presume, se prueba. Y no hay prueba alguna de tal incumplimiento, ni razón alguna para sospechar que se haya producido. Lo lógico es pensar que la entidad acreedora conoce que lo hipotecado es una vivienda en construcción, que la misma no constituye la vivienda familiar, entre otras razones, porque no existe como tal vivienda y el préstamo está destinado a financiar su construcción; que por ello no entrega documentación precontractual alguna al cónyuge de la prestataria e hipotecante ni exige su consentimiento a la escritura de préstamo hipotecario; y que tales hechos concluyentes hacen innecesario que comparezca a prestar un consentimiento a un hecho que ha sido conocido y tenido en cuenta a la hora de concluir el negocio. Lo contrario es pensar que la entidad acreedora ignora el supuesto de hecho y la realidad misma, que ignora lo dispuesto en la Ley 5/2019 y los deberes que la misma le impone, que contraría e incumple dicha Ley y que, pese a todo ello, es digna de tutela de sus derechos, recabando su consentimiento a la declaración de que la vivienda no es, ni puede ser, la vivienda familiar de la prestataria e hipotecante, todo lo cual carece de lógica en Derecho. Además, caso de invocar la entidad acreedora su falta de consentimiento a la declaración de que la vivienda hipotecada no constituye vivienda familiar, dicha entidad estaría yendo contra sus propios actos, pues ha sido ella la primera en prescindir de todo lo que tal carácter de vivienda familiar implica y exige de ella como entidad acreedora.

– Finalmente, invoca la calificación diversas resoluciones de nuestra Dirección General en defensa de su postura.

La invocación es nuevamente genérica y hace difícil entender en qué se infringe lo resuelto en las mismas, lo que no deja de producir indefensión.

Haciendo nuevamente un ejercicio de querer entender lo sostenido y no argumentado o fundamentado, a nuestro juicio, en la calificación, parece que lo que se quiere argumentar es la necesidad de consentimiento de todos los contratantes a la declaración de que la vivienda hipotecada no constituye la vivienda familiar de la prestataria e hipotecante y que dicha declaración es determinante en la formación de la voluntad contractual de todas las partes intervinientes. Pero discrepamos de que ello sea predicable de nuestro caso. Nadie niega que no se puede modificar lo convenido sin prestación de nuevo consentimiento por parte de todos los contratantes, ni tampoco que no es admisible la modificación unilateral de lo pactado con nuevas declaraciones que pudieran alterar la voluntad negocial. Lo que se niega es que la declaración efectuada de que la vivienda hipotecada no constituye la vivienda familiar de la prestataria e hipotecante requiera el consentimiento de la entidad acreedora, máxime considerando que la misma no es sorpresiva para dicha entidad acreedora, la cual conoce que ello es así, como lo prueban los hechos propios de la entidad acreedora anteriores y coetáneos al otorgamiento de la escritura de préstamo. Y si ello es así, mal se pueden invocar resoluciones que vienen a exigir el consentimiento de todos los otorgantes a modificaciones de contratos o rectificaciones unilaterales de escrituras, pues no es éste nuestro caso. Ni se modifica el contrato, ni se rectifica una escritura. Se complementa la misma con una declaración que este notario consideró innecesaria por las circunstancias del caso y que, una vez efectuada por la premura con que se necesitaba de la inscripción registral para obtener la puesta a disposición de la financiación obtenida, en

ningún caso puede entenderse sorprendente para la entidad acreedora, sino coherente con el proceder de ésta y con la propia naturaleza de los hechos.

Obsérvese en tal sentido que todas las resoluciones invocadas, excepto una, se refieren a escrituras anteriores a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario. Lo que es relevante, considerando que, en todas ellas, no contábamos con la actuación concluyente de la entidad acreedora previa a la propia escritura, cuya actuación define un supuesto de hecho claro: la entidad acreedora conoce que la vivienda hipotecada ni es ni puede ser la vivienda familiar de la prestataria e hipotecante al tiempo de constituir la hipoteca. Y obsérvese igualmente que la única resolución de fecha posterior a la de la Ley citada en nada es aplicable a nuestro caso, pues va referida a declaraciones unilaterales que sí pudieran alterar el contenido del otorgamiento previo, lo que no se da en nuestro supuesto.

La conclusión de todo ello no puede ser otra que la sostenida, esto es, que no es necesario el consentimiento de la entidad acreedora por varias razones: no lo era, a juicio de este notario, la aclaración solicitada, pues la escritura financia la construcción de una vivienda en incipiente estado de construcción, la cual no existe en la realidad y así lo prueban tanto el periodo de tiempo transcurrido desde la concesión de la licencia de obras a la formalización del préstamo hipotecario, como la forma de disposición de dicho préstamo, como la finalidad del mismo, como la inexistencia de licencia de primera ocupación; la declaración de constituir vivienda habitual es una declaración de propósito y no de realidad, una declaración de voluntad cuya materialización ha de referirse al futuro; a diferencia de ello, la declaración de no tratarse de vivienda familiar es una declaración de realidad al tiempo de otorgarse el acto dispositivo, de ahí que insistamos en todas las circunstancias que demuestran que en dicho momento ni es ni puede ser vivienda familiar por no existir; de hecho, en dicho momento, la entidad acreedora conoce que la vivienda no existe en la realidad física y, por tanto, no puede ser vivienda familiar, como lo prueba el hecho de que la actuación de la entidad acreedora es coherente con dicho conocimiento y no lo sería con la hipótesis contraria; la declaración de tratarse de vivienda familiar o la negación de tal extremo es una declaración de verdad, que se mueve en el ámbito del conocimiento y no del consentimiento, con lo que carece de sentido que se exija el consentimiento a la misma; dicha declaración, caso de ser errónea o falsa, no perjudica derechos de terceros distintos al declarante; no se puede presumir el incumplimiento o la ignorancia de Ley de la entidad acreedora; tampoco cabe que en Derecho se ampare el mismo incumplimiento; no debe olvidarse que en la interpretación de los contratos y en la averiguación de la intención de los contratantes ha de estarse a los hechos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato (art. 1282 CC) y todos ellos ponen de manifiesto que la entidad acreedora conoce y actúa bajo el supuesto de que la vivienda hipotecada no es la vivienda familiar; por ello, finalmente, la entidad acreedora iría contra sus propios actos si invocara su falta de consentimiento a la declaración de que la vivienda hipotecada no constituye la vivienda familiar.

Por lo expuesto, solicita sea atendido el presente recurso y resuelta la cuestión doctrinal surgida entre lo aquí argumentado y lo sostenido en la doble calificación practicada».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el 21 de mayo de 2025 y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe manifestaba que el día 2 de mayo de 2025, con el número de entrada 4.071/2025, se presentó telemáticamente escritura complementaria otorgada el día 30 de abril de 2025 ante el notario de Cádiz, don José Ramón Castro Reina, con el número 841 de protocolo (en la que un apoderado de «Unicaja Banco, S.A.» prestó su consentimiento a las manifestaciones efectuadas por doña D. E. R. R. y su esposo, don A. J. S. B., en la citada escritura complementaria autorizada por el mismo notario el día 4 de abril de 2025 con el número 649 de su

protocolo), y, por ello, el día 2 de mayo de 2025 quedó inscrita la referida escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1219, 1254, 1281 a 1289 y 1320 del Código Civil; 6, 9, 18, 19 bis, 20, 21, 22, 66, 129.2.b), 114 y 322, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 51, 91 y 112 del Reglamento Hipotecario; 148 del Reglamento Notarial; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo y 16 de junio de 2020, 28 de octubre y 4 de noviembre de 2021, 10 de mayo de 2022, 30 de enero de 2023, 21 de mayo y 23 de julio de 2024 y 6 de junio de 2025.

1. Mediante la escritura que es objeto de la calificación impugnada –otorgada el día 10 de enero de 2025– se formalizó un préstamo en favor de una señora casada en régimen de separación de bienes, «para construcción primera vivienda -autopromoción-» y, en garantía de aquél, se constituyó hipoteca sobre determinada finca perteneciente a dicha persona y que ha sido objeto de declaración de obra nueva en construcción en escritura otorgada el mismo día ante el mismo notario. En la escritura se expresa que «la finalidad para la que la parte prestataria ha solicitado a Unicaja Banco este préstamo y a la que se compromete a destinarlo es la construcción/rehabilitación sobre la finca hipotecada». Se añade que, salvo la cantidad de 10.000 euros, el importe ingresado en determinada cuenta de consignación queda inmovilizado de modo que se podrá disponer de 290.000 euros a la presentación de certificaciones de obra y en proporción a la obra ejecutada que de las mismas resulte; y de 60.000 euros «mediante la presentación ante Unicaja Banco de la Certificación del Técnico competente de finalización de las obras conforme al proyecto aprobado y Declaración de Fin de Obra».

En la misma escritura se expresa, en su parte expositiva, «que la finca objeto de hipoteca tiene uso residencial y tiene atribuido el carácter de vivienda habitual». Y, en las cláusulas no financieras relativas a la ejecución de la hipoteca, se añade que «la parte hipotecante manifiesta que el inmueble hipotecado constituye su vivienda habitual».

El registrador suspendió la inscripción solicitada por entender que «existen dudas acerca del carácter de la vivienda, ya que si bien se declara habitual no se especifica si lo es de la familia. De ser así, la disposición de derechos sobre la misma requiere el consentimiento de ambos cónyuges o, en su caso, autorización judicial (Arts. 9, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento y 1320 del Código Civil)».

El notario autorizante de la escritura interpuso recurso contra la anterior calificación por escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad el día 27 de marzo de 2025.

Dicha calificación fue revocada por esta Dirección General en Resolución de 6 de junio de 2025, que terminaba en los términos siguientes:

«De la escritura calificada y del título previo resulta que uno de los cónyuges declara una obra, en fase inicial de su construcción, sobre un terreno privativo y manifiesta (a los efectos de lo establecido en los citados artículos 21 y 129.2 de la Ley Hipotecaria, como se infiere de la redacción de dicho título) que va a constituir su vivienda habitual y simultáneamente la hipoteca en garantía de un préstamo que tiene por finalidad la construcción de la vivienda y del cual se dispondrá previa presentación de certificaciones de obra y en proporción a la obra ejecutada que de éstas resulte.

Debe concluirse, por ello, que esa declaración relativa al destino futuro de la vivienda cuya construcción –in fieri– se declara no justifica la exigencia expresada por el registrador sobre la intervención del otro cónyuge asintiendo la constitución de la hipoteca, pues se trata de una finca que, en el momento del otorgamiento de la escritura, no es apta para constituir vivienda habitual».

Con anterioridad a esta Resolución, y con la finalidad de obtener la inscripción, la prestataria hipotecante y su esposo otorgaron ante el mismo notario -el día 4 de abril de 2025- una escritura en la que manifestaron lo siguiente:

«Que complementan la escritura de préstamo con garantía hipotecaria autorizada por mí el día 10 de enero de 2025 con el número 35 de protocolo en el sentido de expresar que, aunque se manifestara por Doña D. E. R. R., como propietaria e hipotecante del inmueble sobre el que se declaró la obra nueva en construcción objeto de garantía hipotecaria, que tenía atribuido el carácter de vivienda habitual, tal manifestación se realizó en cumplimiento estricto de las exigencias establecidas en los artículos 21.3 y 129.2.b) de la Ley Hipotecaria, como declaración de propósito y no de realidad de la citada vivienda, tal y como resulta del tenor de dichos artículos y de la interpretación de los mismos, entre otras en Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 10 de mayo de 2022, siendo así que la vivienda se encuentra en fase incipiente de construcción, como lo demuestra la ínfima parte del préstamo entregada en el momento de formalización del préstamo hipotecario y la cláusula del mismo por la que se regula la entrega y disponibilidad del capital prestado contra certificaciones acreditativas de su construcción y, finalmente, contra final de obras y licencia de primera utilización, no existiendo como tal vivienda a día de hoy, no pudiendo por ello servir para satisfacer las necesidades de vivienda de la prestataria e hipotecante y su familia, no gozando de licencia de primera utilización como resulta de la propia escritura y no pudiendo, por todo ello, ni siendo, en consecuencia vivienda familiar de la prestataria e hipotecante».

Según la calificación de ambas escrituras que es impugnada en el presente recurso, «no consta el consentimiento de la entidad prestamista a la rectificación documentada (Arts. 9 y 18 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento, 1254 y siguientes del Código Civil y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19/12/02, 19/06/10, 01/03/13, 07/07/15, 02/03/16, 13/07/17, 03/06/21)».

2. Como cuestión previa, debe tenerse en cuenta que, como manifiesta el registrador en su informe, el día 2 de mayo de 2025 quedó inscrita la referida escritura de préstamo con garantía hipotecaria, después de haberse presentado el día 2 de mayo de 2025 otra escritura complementaria otorgada ante el mismo notario el día 30 de abril de 2025 en la que un apoderado de la entidad acreedora prestó su consentimiento a las manifestaciones efectuadas por la prestataria y su esposo, en la citada escritura complementaria autorizada el día 4 de abril de 2025. Por lo demás, aunque no se hubieran otorgado las referidas escrituras complementarias, la escritura debería haber sido inscrita como consecuencia de la citada Resolución de esta Dirección General de 6 de junio de 2025 (vid. artículo 327 de la Ley Hipotecaria).

No obstante, el hecho de que haya sido resuelto el recurso interpuesto contra la primera calificación y la circunstancia de haber sido inscrita la escritura pendientes dicho recurso y el presente como consecuencia de dichas escrituras complementarias, no exime de la obligación de resolver la cuestión planteada en este expediente.

Conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, según la redacción resultante de la modificación efectuada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso. Se trata de una norma que reconoce la posibilidad de recurso para revisar la calificación con el alcance legalmente previsto, y no sólo a efectos doctrinales -como acontecía conforme al artículo 112 del Reglamento Hipotecario antes de la reforma-.

Obedeció dicha modificación a la doctrina de la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, sobre dicho precepto reglamentario, según la cual de los artículos 6, 18, 22 y 66 de la Ley Hipotecaria, resulta que el notario autorizante del título ha de estar legitimado siempre para interponer el recurso, aunque se haya subsanado el defecto, por estar interesado en la inscripción, habida cuenta de las responsabilidades legalmente definidas. Y añade dicha Sentencia que «el objeto del

recurso gubernativo (...) no es el asiento registral sino el acto de calificación del Registrador, de manera que, practicado dicho asiento, no se trata de anularlo sino de que se declare que la calificación del Registrador, al denegar la inscripción por concurrir defectos subsanables, no fue ajustada a derecho, y ello es posible jurídicamente, aunque el asiento se haya practicado una vez subsanados los defectos apuntados por el Registrador, y tiende, entre otros fines, a evitar que la carga o gravamen, impuesto por la incorrecta calificación, lo soporte el interesado o el Notario autorizante de la escritura pública» (vid., entre otras, las más recientes Resoluciones de 30 de enero de 2023 y 21 de mayo y 23 de julio de 2024).

3. Hecha la anterior precisión, para resolver la cuestión de fondo planteada, debe tenerse en cuenta que la escritura complementaria objeto de la calificación impugnada no es, en puridad y frente a lo que expresa el registrador, de rectificación de la anterior, sino de mera aclaración de su contenido en el sentido de que la manifestación sobre el carácter habitual de la vivienda se realizó por la prestataria a los efectos de lo establecido en los artículos 21 y 129.2 de la Ley Hipotecaria, y no para cumplir con lo dispuesto en el artículo 1320 del Código Civil, algo que, por lo demás y como puso de manifiesto este Centro Directivo en la citada Resolución de 6 de junio de 2025, se infería ya claramente de la redacción de la escritura de préstamo hipotecario que se pretendía complementar.

Por todo ello, el criterio del registrador no puede ser mantenido

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 28 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.