

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**3782** *Resolución de 21 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 12, por la que se suspende la inscripción de un derecho de uso sobre la vivienda habitual en virtud de sentencia judicial.*

En el recurso interpuesto por doña I. P. B., en nombre y representación de doña R. P. B., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 12, doña María de la Concepción López-Jurado Romero de la Cruz, por la que se suspende la inscripción de un derecho de uso sobre la vivienda habitual en virtud de sentencia judicial.

#### Hechos

##### I

Mediante sentencia dictada el día 17 de marzo de 2025 por el Juzgado de Primera Instancia número 75 de Madrid, recaída en el procedimiento de divorcio número 855/2024, se atribuía el uso de la finca registral número 59.145 del Registro de la Propiedad de Madrid número 12 en favor de doña R. P. B. y su hija, doña E. B. P.

##### II

Presentado el día 29 de mayo de 2025 testimonio de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 12, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento calificado: Testimonio del Juzgado de Primera Instancia número setenta y cinco de Madrid, de fecha 17 de marzo de 2025, número de procedimiento 955/2024.

De acuerdo con el artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria, redactado por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, le comunico lo siguiente:

Con fecha 29 de mayo de 2025, doña R. P. B., presentó el citado documento a las 16:29, con número de entrada 1607/2025, motivando el asiento 1513 del Diario 2025.

Se trata de un Testimonio de Sentencia de 17 de marzo de 2025 del citado Juzgado, para hacer constar la atribución del uso de la finca n.º 59.145 -CRU 28098000664373- de la demarcación de este Registro a favor de doña R. P. B. y su hija doña E. B. P.

A la vista de lo dispuesto por el artículo 174,3 del Reglamento Hipotecario, se suspende la inscripción por los siguientes defectos:

1) No consta que la resolución judicial es firme. Del artículo 3 de la Ley Hipotecaria resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: “Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos”. Conforme al

artículo 207. 2 de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil, “son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado”. Además, es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos.

2) La citada finca aparece inscrita en pleno dominio a nombre de persona distinta del demandado en el citado procedimiento 855/2025, don J. B. G.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Concepción López-Jurado Romero de la Cruz Registrador de Registro de la Propiedad de Madrid número 12 el día trece de junio de dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. P. B., en nombre y representación de doña R. P. B., interpuso recurso el día 21 de julio de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Primero. La Sentencia n.º 110/2025 dictada el diecisiete de marzo de dos mil veinticinco por el Juzgado de Primera Instancia N.º 75 de los de Madrid, en autos de juicio de divorcio contencioso N.º 855/24, cuya inscripción se ha solicitado es firme desde el momento de su dictado conforme a su propio literal:

“Notifíquese la presente resolución al Ministerio Fiscal y a las partes haciéndoles saber que contra la misma no cabe interponer recurso de apelación, al aprobarse un acuerdo entre partes y conformado por el Ministerio Fiscal”.

Segundo. Se manifiesta que la finca aparece inscrita en pleno dominio a nombre de persona distinta del demandado en el citado procedimiento.

De tan escueta manifestación, respecto a la titularidad de la finca, parece que doña R. P. B. haya solicitado inscripción en una finca que nada tenga que ver con el asunto que nos ocupa.

Siendo cierto que, desde el 22 de julio de 2022, la finca propiedad de J. B. G., sita en la calle (...) de Madrid, ha sido la vivienda familiar de la familia B. P., y a día de hoy continúa siendo el domicilio de R. P. B. y E. B. P. Más aún, J. B. G se niega a abandonar el domicilio, por lo que, con fecha 13 de junio de 2025, se ha instado demanda en ejecución de sentencia ante el Juzgado número 75 de los de Madrid.

Resultando acreditado que tal domicilio es el domicilio familiar, ningún negocio válido de transmisión de la propiedad ha podido ser realizado sin contar con la firma de doña R. P. B, (artículo 1320 código civil). Hecho que certificamos que no se ha producido.

Por lo que solicito al registro que proceda con la mayor urgencia a la inscripción de la sentencia, para garantizar el derecho de uso de la vivienda establecido por sentencia y sobremanera en defensa y garantía de los derechos de la menor E. B. P.

Además, se solicita se insten los procedimientos a los que el Registrador tenga acceso ante una posible quiebra del principio del tracto sucesivo que la situación planteada genera en defensa de la seguridad jurídica».

### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 7 de agosto de 2025 donde retiraba el primer defecto, al entender que, efectivamente, la sentencia era firme, ratificándose en cuanto al segundo defecto, concretamente que la finca consta inscrita a nombre de una sociedad en ejercicio de una opción de compra inscrita previamente

a la presentación del testimonio de la sentencia, elevando el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.3, 40, 70, 96, 1261, 1262, 1320 y 1450 del Código Civil; 18, 38, 32 y 33 de la Ley Hipotecaria; 91 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 31 de diciembre de 1994, 8 de octubre 2010 y 3 de febrero de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de septiembre de 2013 y 19 de enero de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo de 2020, 29 de noviembre de 2021 y 29 de octubre de 2024.

1. En el presente expediente se presenta un testimonio de sentencia firme recaída en procedimiento contencioso de divorcio por el cual se adjudica el uso de la vivienda familiar habitual a la hija del matrimonio, cuya custodia corresponde a la madre.

2. La registradora de la Propiedad suspende la inscripción al no constar, a su juicio, la firmeza de la sentencia y por no figurar inscrita gravada con el derecho de uso a nombre del marido demandado, sino de una tercera persona.

3. La recurrente interpone recurso frente a ambos defectos. Respecto del primero, alega que de la propia sentencia resulta que ante la misma no cabe recurso de apelación alguno, circunstancia de la que resulta su firmeza, y que la finca registral ha sido la vivienda habitual de la familia durante el matrimonio en situación de normalidad, sin que ella haya prestado consentimiento alguno a acto dispositivo de la misma, concretamente la concesión del derecho de opción, el cual es necesario conforme al artículo 1320 del Código Civil.

4. La registradora en el informe en defensa de la nota retira el primero de los defectos alegados, pues efectivamente entiende que resulta del título la firmeza de la resolución judicial, manteniéndose en cuanto al segundo de los defectos que será el único objeto de análisis en el presente recurso.

5. Entrando en el fondo del presente recurso, la registradora entiende en su nota de calificación que la causa que impide la inscripción es que la finca consta inscrita a nombre de persona distinta de quien ha sido parte demandada en el procedimiento de divorcio, es decir, el ex cónyuge de la recurrente y padre de la hija a quien se atribuye el uso de la vivienda familiar, finca registral 59.145 del término de Madrid.

6. Para resolver el recurso, es necesario atender al historial registral de la finca del que resultan los siguientes asientos:

En la inscripción 4.<sup>a</sup> de compraventa, don J. B. G. adquiere el pleno dominio de la finca registral 59.145 del término de Madrid en virtud de escritura otorgada el día 14 de julio de 2022 ante el notario de Madrid, don Pablo Matías de la Esperanza Rodríguez, con el número 4.147 de protocolo. En dicha escritura, el adquirente declara que está casado con la hoy recurrente en régimen de separación de bienes, en virtud de capitulaciones matrimoniales debidamente anotadas en el Registro Civil. Manifiesta además que la finca va a ser destinada a su vivienda habitual. La inscripción del pleno dominio con carácter privativo con la constancia de que la finca va a ser destinada a vivienda habitual de la familia se practica el día 11 de abril de 2023.

En la inscripción 5.<sup>a</sup>, el titular registral concede una opción de compra por un plazo de 24 meses a don J. P. R. V., opción titulada mediante escritura pública otorgada el día 23 de febrero de 2023 ante el notario de Madrid, don Pedro Luis Gutiérrez Moreno, con el número 494 de protocolo, en la que comparece el titular registral y manifiesta que la vivienda sobre la que se concede opción de compra no constituye su domicilio habitual, sin que comparezca la cónyuge para ratificar el cambio de condición de la finca como vivienda no habitual. Dicha opción de compra se inscribe el día 3 de mayo de 2023, siendo cancelada por la inscripción 6.<sup>a</sup>, mediante escritura pública otorgada el día 14 de febrero de 2024 ante el notario de Barcelona, don Sergi González Delgado,

con el número 579 de protocolo, practicándose registralmente la cancelación el 29 de abril de 2024.

En la inscripción 7.<sup>a</sup>, el titular registral vuelve a conceder una nueva opción de compra en favor de la entidad «Inversiones Melibeo, S.L.», pactando su ejercicio entre el 14 de febrero de 2025 y el 14 de marzo de 2028, en virtud de escritura pública otorgada el día 14 de febrero de 2024 ante el notario de Madrid, don José María Díaz Rivas, con el número 486 de protocolo, resultando inscrita el día 6 de mayo de 2024. Dicha opción de compra se ejecuta mediante escritura de compraventa otorgada el día 5 de marzo de 2025 ante el notario de Madrid, don José María Díaz Rivas, con el número 604 de protocolo, donde exclusivamente comparece el titular registral manifestando que la vivienda no constituye la vivienda habitual.

Por tanto, dicha mercantil resulta ser es la titular registral cuando, el día 17 de marzo de 2025, se dicta sentencia que deviene firme, presentándose en el Registro de la Propiedad el día 29 de mayo de 2025. Por tanto, cuando se otorga la escritura el titular registral sigue ostentando la capacidad para disponer y el poder de disposición de la finca conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

7. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 19 de septiembre de 2013, la vivienda familiar del matrimonio debe entenderse como aquella que constituye el domicilio de la familia que de común acuerdo haya sido fijado así por los cónyuges, conforme a los artículos 40 y 70 del Código Civil. Es decir, aquél en el que de forma habitual resida la unidad familiar y donde se desarrolle la convivencia de sus miembros. En este sentido, la Resolución de esta Dirección General de 29 de octubre de 2024, citando la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de diciembre de 1994, lo define como «un bien familiar, no patrimonial (lo que debemos entender en el sentido de subordinar su valor o utilidad económica a la satisfacción de las necesidades familiares), al servicio del grupo o ente pluripersonal que en ella se asienta, quienquiera que sea el propietario». Por tanto, para poder disponer de ella, o para cambiar dicha condición se requiere el consentimiento de ambos cónyuges, o acreditación fehaciente de que ya no es vivienda familiar, requerimientos que en el presente caso no se cumplen.

8. Por tanto, aplicando conjuntamente ambos artículos resulta que, una vez consignada registralmente la condición de vivienda habitual de la familia, el artículo 1320 del Código Civil impone una singular protección de la vivienda familiar en situación de normalidad matrimonial que no debería quebrar por la sola manifestación del cónyuge en las escrituras por las que concede la opción de compra, y cuyo desenvolvimiento no es suficiente para destruir el carácter de vivienda familiar de la finca registral. Por ello, declaró la Resolución de esta Dirección General de 6 de marzo de 2020 que la técnica de tutela se articula a través de la exigencia del consentimiento de ambos cónyuges, el titular registral de la vivienda y el otro cónyuge no titular. Dice esta Resolución: «A través de esta técnica, el precepto prohíbe el ejercicio de todo derecho que suponga atentar, bajo cualquier forma, contra el goce pacífico del inmueble en que los cónyuges han fijado el alojamiento familiar. La función normativa se encuentra en la necesidad de asegurar al otro cónyuge y, a través de él, a la familia el espacio propio de convivencia frente a aquellos actos de disposición unilaterales que pudiera llevar a cabo el cónyuge propietario de la vivienda o titular de un derecho sobre ella, al que se impide cualquier actuación que pueda privar al consorte del uso compartido de este bien». Sin embargo, la inscripción de la opción de compra y de la escritura de compraventa posterior, en ejecución de la opción se basan en la creencia del adquirente en el contenido que publica el Registro, que se presume exacto, por aplicación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, que aunque pudiera derivar de título claudicante, dicho carácter ha de ser declarado por una resolución judicial en procedimiento seguido contra el titular registral, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

9. Ciertamente, como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo número 584/2010, de 8 de octubre, para proteger a uno de los cónyuges frente a iniciativas unilaterales del otro se impone la exigencia del consentimiento para actos dispositivos. El consentimiento se presenta como «declaración de voluntad de conformidad con el negocio

jurídico ajeno (...) por la que un cónyuge tolera o concede su aprobación a un acto en el que no es parte, siendo requisito de validez del acto de disposición, ya que su ausencia determina la anulabilidad del negocio jurídico en cuestión», pero esa cautela debió exigirse en el momento de la inscripción de la opción de compra y de la escritura de compraventa por la registradora, exigencia que no tuvo lugar.

10. Ciertamente, el derecho atribuido al cónyuge sobre esta vivienda es el del uso de la misma como titular de la custodia de la hija, según las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de enero de 2016 y 29 de noviembre de 2021, se configura como un derecho de carácter familiar, carente de carácter patrimonial y, por tanto, ajeno a la clasificación entre derechos reales y de crédito. Pero, esta Dirección General, en Resoluciones como la de 30 de agosto de 2023 ha reconocido que es un derecho inscribible y, por tanto, con trascendencia real, por lo que debe serle de aplicación los principios hipotecarios en cuanto del mismo se derivan ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda que nacen con la propia sentencia.

11. Ciertamente, cuando el titular registral dispone de su derecho no existe el derecho de uso y ha manifestado que la vivienda no es su domicilio conyugal. Aunque dicha manifestación fuera falsa, como pretende acreditar la recurrente, no pudiera perjudicar al optante que ejercita su opción de compra confiado en la propia declaración del transmitente. En tal sentido debe recordarse que el párrafo quinto del artículo 103 del Código Civil permite al juez, una vez admitida la demanda, determinar el régimen de administración y disposición de aquellos bienes privativos que estuvieran afectos a las cargas del matrimonio, medidas que, conforme al artículo 104 del mismo cuerpo legal, podrá solicitar el cónyuge que se proponga demandar la nulidad, separación o divorcio. Por tanto, la adopción de tales medidas, y su correspondiente reflejo tabular, habría determinado el sentido de la calificación hoy recurrida.

12. La registradora invoca como defecto que la finca no consta inscrita a nombre de la persona que ha sido demandada en el juicio de divorcio. Y es cierto que cuando se dicta la sentencia la finca resulta a nombre de un tercero que no ha sido parte en el procedimiento, por lo que, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 27 de junio de 2017, no es inscribible una sentencia recaída en procedimiento de liquidación de sociedad ganancial, en el caso de la Resolución, si la finca está inscrita a nombre de un tercero, sociedad mercantil, que no ha sido parte en el procedimiento. Por tanto, por aplicación del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, que dispone: «Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero», este derecho no es oponible al actual titular registral si no es en el seno propio procedimiento judicial, que es quien ha de ordenar la atribución del uso teniendo en cuenta todas las circunstancias concurrentes en el caso para evitar la indefensión del optante.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, pues no es la calificación registral ni el recurso la sede adecuada para resolver la controversia que se produce en el presente caso entre la recurrente y el titular registral actual, debiendo ser resuelta por el órgano judicial en el seno del propio procedimiento contradictorio, para evitar la indefensión del titular registral totalmente ajeno al procedimiento de divorcio.

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, 21 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.