

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17245 *Resolución de 28 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 25, por la que se deniega la inscripción de un derecho de uso.*

En el recurso interpuesto por don D. P. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 25, don Juan Carlos Rubiales Moreno, por la que se deniega la inscripción de un derecho de uso.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 12 de diciembre de 2025 por don D. P. R., a la que se acompañaba testimonio librado el día 3 de junio de 2023 por el Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid en los autos de ejecución hipotecaria número 308/2011 de la diligencia de ordenación de fecha 9 de octubre de 2015, se solicitaba, en relación con la finca registral número 59.134, del Registro de la Propiedad de Madrid número 25, la inscripción del derecho de uso a favor de doña M. P. R. C. y don D. P. R.

II

Presentada el día 12 de diciembre de 2025 dicha instancia en el Registro de Madrid número 25, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada la precedente instancia suscrita en Madrid con fecha 12 de diciembre de 2025, por doña M. C. C., en nombre y representación de don D. P. R., a la que se acompaña testimonio librado con fecha 3 de junio de 2025, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 31 de Madrid, en los autos de ejecución hipotecaria 308/2011, de la diligencia de ordenación de fecha 9 de octubre de 2015.

Se deniega la inscripción solicitada por los siguientes hechos, defectos y fundamentos de derecho:

Hechos:

La referida Instancia en unión del referido testimonio fue presentada a las 11:52:00 horas del día doce de diciembre del año dos mil veinticinco, según asiento 5612 del Diario 2025, por la que se solicita, con relación a la finca registral número 59.134, la inscripción del derecho de usufructo a favor de doña P. R. C. y don D. P. R.

Defectos y fundamentos de Derecho:

Examinada en lo necesario la citada finca registral 59.134, resulta que se corresponde con el piso (...) de la casa en Madrid, y su calle de (...) Está situado en la planta (...) sin contar la baja ni el sótano. Sus linderos son, según se entra al piso, frente, con el descansillo de la escalera al que tiene su puerta de acceso, el piso número (...) de la misma planta, y patio del testero de la finca, al que tiene tres huecos; por la derecha, entrando, con el piso número (...) de la misma planta y con patio lateral de la finca, al que tiene luces; izquierda, entrando, con patio de luces de la finca matriz, lindante con

terrenos propiedad de Renfe, sobre cuyo patio tiene una ventana; y por el fondo o espalda, con pared medianera, con finca propiedad de la Canalización del Manzanares. Consta de vestíbulo, estar comedor, tres dormitorios, cocina cuarto de baño. Mide una superficie aproximada de ochenta y nueve metros. veintiún decímetros cuadrados. Se le asigna una cuota en el total valor del inmueble y elementos comunes del edificio total de un entero setenta y nueve centésimas por ciento.

Que la citada finca registral número 59134 es continuación de la finca registral 22286 de la Sección Tercera del antiguo Registro de la Propiedad número Cuatro de Madrid, la cual fue adquirida en su día por los cónyuges don J. P. R. y doña P. R. C. sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal, por el título de compra que resulta de la inscripción 2.^a, de dicha finca 22286, al folio 136 del tomo 995, practicada con fecha 18 de octubre de 1972, en virtud de la escritura otorgada en Madrid, el 5 de julio de 1972, ante el Notario don Alfonso del Moral y de Luna como sustituto de don Carlos Arias Navarro.

Por Sentencia dictada con fecha 5 de septiembre de 1988, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 27 de Madrid, en los autos 1001/1988, se decretó la separación de los citados cónyuges, y se atribuyó el uso y disfrute de la citada finca registral 59134 a doña P. R. C. y a su hijo menor don D. P. R., según resulta de la inscripción 1.^a, de dicha 59134, al folio 160 del tomo 2012, practicada con fecha 22 de marzo de 1991, en virtud del mandamiento expedido con fecha 10 de diciembre de 1990, por la Magistrada Juez de dicho Juzgado.

Por escritura otorgada en Madrid, el 25 de febrero de 2005, ante el Notario don J. Manuel Cruz Lagunero, la entidad "Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito", concedió a don D. P. R., siendo ya mayor de edad, un préstamo por importe de ciento veintiséis mil euros y demás responsabilidades, y en garantía del mismo don J. P. R. y doña P. R. C. constituyeron hipoteca sobre esta finca y don D. P. R. constituyó hipoteca sobre otra finca no perteneciente a la demarcación de este distrito hipotecaria, a favor de la citada entidad, quedando respondiendo esta finca por razón de tal hipoteca de la cantidad de ciento doce mil doscientos sesenta y seis euros de principal y demás responsabilidades, según todo ello resulta de la inscripción 2.^a, de la finca 59134, al folio 161 del tomo 2012, practicada con fecha 5 de abril de 2005, hipoteca ésta que fue objeto de ejecución en el Juzgado de Primera Instancia N.º 31 de Madrid, en los autos de ejecución hipotecaria 308/2011, seguido a instancia de la citada entidad "Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito", contra don J. P. R., doña P. R. C. y don D. P. R. -éste último prestatario como se ha indicado-, en el que fueron demandados y requeridos de pago y por tanto llamados al procedimiento de ejecución judicial, y acordada la venta en pública subasta de ésta y de la otra finca hipotecada, se adjudicó esta finca a la entidad ejecutante "Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito", a cuyo favor se inscribió el pleno dominio de la misma por el título de adjudicación en subasta pública, según todo ello resulta de la inscripción 3.^a, de la repetida finca 59134, al folio 22 del tomo 3016, practicada con fecha 26 de noviembre de 2014, en virtud de testimonio del decreto de adjudicación, expedido en Madrid, el 12 de septiembre de 2014, por el Secretario de dicho Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, procediéndose por la inscripción 4.^a de la finca 59134, al folio 23 del tomo 3016, practicada en igual fecha en virtud del mandamiento librado el mismo día 12 de septiembre de 2014, por el citado Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, a la cancelación de la inscripción 2.^a de hipoteca, objeto de la ejecución, y de su tercera nota marginal de expedición de certificación del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Como consecuencia del citado procedimiento judicial de ejecución hipotecaria 308/2011, seguido en el Juzgado de Primera Instancia N.º 31 de Madrid, quedaron extinguidos todos los derechos que sobre esta finca ostentaban don J. P. R., su ex esposa doña P. R. C. y su hijo don D. P. R., por lo que no cabe la práctica de inscripción de derecho alguno a favor de doña P. R. C. y don D. P. R.

La citada entidad adjudicataria "Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito", transmitió con posterioridad la referida finca 59134, a una serie de personas físicas, quienes a su vez la transmitieron a otras personas físicas.

Se procede a la prórroga del asiento de presentación que ha motivado este documento, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Carlos Rubiales y Moreno registrador/a titular de Registro de la Propiedad Madrid n.º 25 a día veintiséis de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. P. R interpuso recurso el día 29 de enero de 2026 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho

I. (...)

II. Subsistencia del derecho de uso inscrito con anterioridad a la hipoteca

El derecho de uso a favor de Dña. P. R. C. y de su hijo D. D. P. R. constaba inscrito con anterioridad a la hipoteca ejecutada, por lo que no puede considerarse carga posterior, ni queda afectado por la ejecución hipotecaria.

Conforme al artículo 134 de la Ley Hipotecaria y al artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la ejecución hipotecaria únicamente determina la cancelación de cargas y derechos posteriores a la hipoteca ejecutada, pero no de los anteriores.

La doctrina reiterada de la Dirección General ha establecido que:

Los derechos reales inscritos con anterioridad a la hipoteca subsisten tras la ejecución, salvo que exista mandamiento judicial expreso de cancelación.

III. Imposibilidad de cancelación registral sin mandamiento judicial expreso

El Registrador carece de competencia para cancelar de oficio derechos reales inscritos, salvo en los supuestos legalmente tasados.

De conformidad con los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación de un derecho real inscrito exige el consentimiento del titular del derecho, o bien una resolución judicial firme con mandato expreso de cancelación.

En el presente caso por el contrario, no existe consentimiento del titular del derecho de uso, ni existe mandamiento judicial expreso ordenando su cancelación.

Por tanto, la cancelación practicada y la posterior negativa a reinscribir el derecho vulneran frontalmente la normativa hipotecaria.

IV. El hecho de que el titular del derecho de uso fuera hipotecante no legitima su cancelación automática

El argumento del Registrador relativo a que el propio usufructuario fue hipotecante no tiene amparo legal.

La constitución de hipoteca por el titular de un derecho real limitado no implica por sí sola su extinción, ni autoriza a presumir una renuncia tácita, que en materia registral está expresamente prohibida, puesto que la renuncia a un derecho real debe ser expresa, constar en título formal, para en su caso acceder al Registro, pero nada de esto concurre en el presente supuesto.

V. Vulneración del principio de tracto sucesivo y de la tutela judicial efectiva

La cancelación del derecho de uso se ha producido sin que el titular del mismo haya sido parte ni oído en procedimiento alguno dirigido específicamente a su extinción, vulnerándose con el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH) y el derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24 CE)

La ejecución hipotecaria no puede producir efectos extintivos sobre derechos reales anteriores sin intervención judicial directa respecto de los mismos».

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1875 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 82, 130, 132, 145 y 325 de la Ley Hipotecaria; 538.2.3.º, 568, 659, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Constitucional número 526/2023, de 18 abril; las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 2010, 6 de marzo de 2015 y 6 de febrero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de mayo de 2001, 20 de septiembre de 2002, 14 de abril de 2009, 27 de julio de 2010, 27 de junio y 23 de julio de 2011, 7 de marzo, 7 de junio, 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2012, 7 de marzo, 22 de mayo, 10 de julio y 17 de octubre de 2013, 4 de febrero, 20 de marzo, 22 de mayo, 8 de septiembre y 20 de noviembre de 2014, 23 de marzo y 11 de noviembre de 2015, 27 de junio, 1 y 2 de agosto y 5 de septiembre de 2016, 23 de enero, 22 de mayo, 10 de julio, 5 de octubre y 1 y 27 de diciembre de 2017 y 11 de enero y 27 de marzo de 2018.

1. Se discute en este expediente si es o no inscribible un derecho de uso y disfrute, habiendo sido cancelado anteriormente como consecuencia de una ejecución hipotecaria, en el que los titulares de este derecho constituyeron dicha hipoteca y fueron demandados y requeridos de pago en el procedimiento de ejecución.

El registrador denegó la inscripción y el recurrente se opone alegando que el derecho de uso constaba inscrito con anterioridad a la hipoteca ejecutada, por lo que no puede considerarse carga posterior, ni queda afectado por la ejecución hipotecaria.

2. Como recuerda la Resolución de 19 de enero de 2016 de esta Dirección General (siguiendo la doctrina sentada por el Tribunal Supremo en Sentencias como las de 14 de enero de 2010 y 6 de marzo de 2015), en primer lugar, al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar, y por tanto ajeno a la clasificación entre derechos reales y de crédito, ya que esta es una división de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. artículo 96, último párrafo, del Código Civil).

Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por el mismo, pues una cosa es el interés protegido por el derecho atribuido (en este caso el interés familiar y la facilitación de la convivencia entre los hijos y el cónyuge a quien se atribuye su custodia) y otra la titularidad de tal derecho, la cual es exclusivamente del cónyuge a cuyo favor se atribuye el mismo, pues es a tal cónyuge a quien se atribuye exclusivamente la situación de poder en que el derecho consiste, ya que la limitación a la disposición de la vivienda se remueve con su solo consentimiento. Además, el derecho de uso sobre la vivienda familiar integra, por un lado, un derecho ocupacional y, por otro, una limitación de disponer que implica que el titular dominical de la vivienda no podrá disponer de ella sin

el consentimiento del titular del derecho de uso o, en su caso, autorización judicial (cfr. artículo 96, último párrafo, del Código Civil).

En general, se entiende que la posición jurídica de los hijos en relación con el uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges en casos de crisis matrimoniales no se desenvuelve en el ámbito de los derechos patrimoniales, sino en el de los familiares, siendo correlativo de las obligaciones o deberes-función que para los progenitores titulares de la patria potestad resultan de la misma (cfr. artículo 154 del Código Civil), que no decaen en las situaciones de ruptura matrimonial (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013).

Esto no impide que, si así se acuerda en el convenio y el juez, en atención al interés más necesitado de protección, aprueba la medida acordada por los cónyuges, se atribuya, en consecuencia, el uso del domicilio familiar a los hijos menores, sin olvidar que «vivirán en compañía de su madre». Como ha recordado recientemente este Centro Directivo, uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de regularse en los supuestos de nulidad, separación o divorcio del matrimonio, es el relativo a la vivienda familiar (cfr. Resoluciones de 11 de abril y 8 de mayo de 2012 [2.^a]) y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos; por lo que no hay razón para excluir la posibilidad de que el juez, si estima que es lo más adecuado al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo segundo del artículo 90 del Código Civil) apruebe la atribución del uso de la vivienda familiar a los hijos menores acordada por los padres. En tal caso sí sería necesario la aportación de los datos identificativos de los hijos (vid. Resolución de 19 de mayo de 2012).

3. Como se ha dicho, y salvo en las hipótesis que se acaban de evocar de atribución del derecho de uso a los hijos menores, la posición jurídica de estos en relación con el uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges en casos de crisis matrimoniales no se desenvuelve en el ámbito de los derechos patrimoniales, sino en el de los familiares, siendo correlato de las obligaciones o deberes-función que para los progenitores titulares de la patria potestad resultan de la misma (cfr. artículo 154 del Código Civil)-, que no decaen en las situaciones de ruptura matrimonial.

Esta tesis, habiendo sido defendida inicialmente por este Centro Directivo, ha acabado siendo asumida por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, Sala Primera, en Sentencia de 14 de enero de 2010, dictada con fines de unificación de doctrina y confirmada entre otras por la más reciente de 6 de febrero de 2018, en la que tras exponer una síntesis del vacilante panorama jurisprudencial previo, fija la siguiente doctrina jurisprudencial: «El artículo 96, I CC establece que “[e]n 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”. El artículo 96 III CC añade la posibilidad de acordar que el uso de la vivienda familiar temporalmente pueda atribuirse al cónyuge no titular “siempre que, atendidas las circunstancias, lo hicieran aconsejable y su interés fuera el más necesitado de protección”. El derecho contemplado en estos preceptos comporta una limitación de disponer cuyo alcance se determina en el artículo 96 IV CC en los siguientes términos: “Para disponer de la vivienda y bienes indicados cuyo uso corresponda al cónyuge no titular se requerirá el consentimiento de ambas partes o, en su caso, autorización judicial”. De la ubicación sistemática de este precepto y de la consideración de los intereses a los que atiende su contenido se desprende que el derecho de uso a la vivienda familiar concedido mediante sentencia no es un derecho real, sino un derecho de carácter familiar, cuya titularidad corresponde en todo caso al cónyuge a quien se atribuye la custodia o a aquel que se estima, no habiendo hijos, que ostenta un interés más necesitado de protección (así se ha estimado en la RDGRN de 14 de mayo de 2009). Desde el punto de vista patrimonial, el derecho al uso de la vivienda concedido mediante sentencia judicial a un cónyuge no titular no impone más restricciones que la limitación de disponer impuesta al otro cónyuge, la cual se cifra en la necesidad de

obtener el consentimiento del cónyuge titular del derecho de uso (o, en su defecto, autorización judicial) para cualesquiera actos que puedan ser calificados como actos de disposición de la vivienda. Esta limitación es oponible a tercero y por ello es inscribible en el Registro de la Propiedad (RDGRN de 10 de octubre de 2008)».

En la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de abril de 2023 se señaló: «Los arts. 96 y 1320 del CC como limitaciones a la libre disponibilidad del cónyuge titular sobre la vivienda familiar: La diferencia entre ambos preceptos radica en que mientras que el art. 1320 CC está previsto para situaciones de normal convivencia familiar, el art. 96 CC opera, por el contrario, en los casos de la quiebra matrimonial por nulidad, separación o divorcio; sin embargo, coinciden en la finalidad de proteger la vivienda familiar como instrumento de satisfacción de las necesidades de habitación.

Como señala la sentencia 584/2010, de 8 de octubre, cuya doctrina se reprodujo en la sentencia 118/2015, de 6 marzo, con respecto al art. 1320 del CC: “La doctrina, a su vez, considera que con dicho artículo se pretende conseguir la protección de la vivienda, y por ello se protege a uno de los cónyuges contra las iniciativas unilaterales del otro; alguna parte de la doctrina señala que en el fondo de la norma se encuentra el principio de igualdad, que se proyecta en un doble sentido: en el consenso para la elección de la vivienda y en el control de ambos cónyuges para su conservación.

El consentimiento se exige para aquellos casos en que el acto de disposición implica la eliminación directa del bien del patrimonio de su propietario, así como aquellos negocios jurídicos, como la hipoteca, que llevan consigo posibilidades de que el bien en cuestión desaparezca de dicho patrimonio, por la ejecución en caso de impago de la deuda garantizada con el derecho real.

“El consentimiento constituye una medida de control, que se presenta como ‘declaración de voluntad de conformidad con el negocio jurídico ajeno -es decir, concluido por otro- 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”.

La finalidad pretendida mediante el acceso al Registro de la propiedad de la restricción de la facultad de disposición de la vivienda familiar cuyo uso se atribuye por la vía del art. 96 CC implica que la inscripción del derecho de uso en el Registro de la Propiedad, como restricción de las facultades dispositivas del cónyuge titular de la vivienda, tiene como finalidad hacer efectiva dicha limitación del dominio, y garantizar, de esta manera, su oponibilidad frente a terceros a través de la garantía que implica la publicidad registral.

De esta forma, en los supuestos en que la atribución judicial del uso acceda al Registro, no cabrán inscripciones de los actos de enajenación o gravamen posteriores llevados a efecto, de forma unilateral, por el titular registral, sin el consentimiento del otro cónyuge o excónyuge; o, en su caso, autorización judicial. En el supuesto de contarse con el consentimiento del cónyuge titular del uso operará el art. 76 LH».

4. En el presente caso, no procede la inscripción pretendida por el recurrente porque habiendo consentido el titular del derecho de uso la constitución de la hipoteca, en caso de ejecución de la misma, procederá su cancelación.

Como resulta del historial registral, y de la nota de calificación, «Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito» concedió a don D. P. R., siendo ya mayor de edad, un préstamo por importe de 126.000 euros y demás responsabilidades, y en garantía del mismo don J. P. R. y doña P. R. C. constituyeron hipoteca.

Además, dicha vivienda, en la actualidad, ya no consta inscrita a nombre de «Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito», sino que esta entidad transmitió con posterioridad la referida finca 59.134 a una serie de personas físicas quienes, a su vez, la transmitieron a otras personas físicas. A favor de estas personas se aplican los principios registrales de legitimación (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), salvaguardia de los asientos por los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), de modo que

la rectificación (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), en su caso, de los asientos registrales, debe llevarse a cabo mediante los procedimientos previstos en este artículo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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