

ÍNDICE

CAPÍTULO I. INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE USO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS

I. INTRODUCCIÓN	3
II. TRÁMITES PARA LA INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE USO	4
1. Solicitud de testimonio de la resolución que acuerda el uso	4
2. Requisitos formales que deben observarse en la presentación del testimonio ante el Registro de la Propiedad	6
2. a) Firmeza de la resolución	6
2. b) Identificación del titular del derecho de uso	6
2. c) Identificación de la finca objeto de la atribución del uso y su carácter de vivienda familiar	8
III. CASOS EN LOS QUE PUEDE DENEGARSE LA INSCRIPCIÓN	11
1. Falta de constancia del derecho de atribución de uso o confusión en el derecho atribuido	11
2. Falta de identificación de la persona a quien se le atribuye el uso o de la descripción de la vivienda objeto del uso	12
3. Problemática en función de quién es el titular de la vivienda familiar	12
3. a) Vivienda inscrita a nombre de los cónyuges o de uno de ellos	12
3. b) Vivienda inscrita a nombre de un tercero	13
3. c) Existencia de un derecho de usufructo inscrito a favor de terceras personas	21
4. Problemática en cuanto a la indeterminación del período por el que se concede el uso de la vivienda familiar	22
4. a) Atribución del uso a los hijos menores de edad	23
4. b) Atribución del uso a un hijo menor de edad, pero que alcanza la mayoría de edad antes de procederse a la inscripción	25
4. c) Atribución del uso a un cónyuge sin establecerse limitación temporal	26
4. d) Atribución del uso a un cónyuge de forma indefinida	27
4. e) Otros supuestos	28
5. Caducidad del derecho de uso	28

CAPÍTULO II. EJECUCIÓN RELACIONADA CON LA ATRIBUCIÓN DEL USO

I. INTRODUCCIÓN	37
II. LA SENTENCIA O EL CONVENIO NO CONTIENEN ATRIBUCIÓN DEL USO	37
1. La vivienda no está ocupada por ningún cónyuge	38
2. La vivienda está ocupada por uno solo de los cónyuges	38
2. a) Vivienda propiedad exclusiva de uno de los cónyuges	38
2. b) Vivienda propiedad de la sociedad de gananciales	39
2. c) Vivienda copropiedad de ambos cónyuges	44
3. La vivienda está ocupada por hijos mayores de edad	46
4. Vivienda ocupada por un arrendatario	49
III. LA SENTENCIA ATRIBUYE EL USO DE FORMA TEMPORAL Y ROTATORIA A AMBOS CÓNYUGES	50
1. Procedencia de la ejecución	50
2. Plazo para el desalojo	53
3. Causas de oposición	54
3. a) Caducidad de la acción ejecutiva	54
3. b) Abandono del derecho	55
3. c) Situación de vulnerabilidad social	55
3. d) Imposibilidad física para salir de la vivienda	57
3. e) Otras causas de oposición	57
4. Solicitud para que el progenitor resida en el inmueble	59
IV. ATRIBUCIÓN DEL USO COMPARTIDO A AMBOS CÓNYUGES	60
1. Uso compartido por plantas	60
2. Uso compartido de la totalidad de la vivienda	61
V. EJECUCIÓN DE LA MEDIDA DE ATRIBUCIÓN DEL USO A UNO SOLO DE LOS CÓNYUGES	62
1. Situaciones que pueden presentarse	62
1. a) La vivienda está ocupada solo por el cónyuge a quien se le ha atribuido el uso	62
1. b) La vivienda está ocupada por toda la familia	62
1. c) La vivienda está ocupada únicamente por el cónyuge a quien no se le ha atribuido el uso	64
1. d) La vivienda familiar ocupada por un cónyuge y el otro reside en otra vivienda a la que debe trasladarse el primero	66
1. e) Vivienda en la que junto a los cónyuges habita algún familiar	66
1. f) Vivienda ocupada por hijos mayor de edad	67

1. g) Vivienda habitada en exclusiva por un tercero.....	68
2. Causas de oposición.....	69
2. a) No es firme la resolución que acuerda la atribución del uso.....	69
2. b) No respetar el plazo de un mes del art. 704 de la LEC ni haberse acordado lo dispuesto en el art. 441 de la LEC.....	71
2. c) Caducidad de la acción ejecutiva.....	73
2. d) Situación de vulnerabilidad del cónyuge que tiene que abandonar la vivienda.....	80
2. e) Abuso de derecho.....	81
2. f) El ejecutado alega un título posesorio.....	82
2. g) Acuerdo entre las partes para seguir ocupando el inmueble.....	83
2. h) No se concretó sobre qué inmueble se atribuía el uso.....	86
2. i) Se solicita el lanzamiento de una vivienda cuya atribución de uso no se contiene en la sentencia.....	90
2. j) La ejecutada alega su condición de víctima de violencia de género.....	91
2. k) Reconciliación de los cónyuges.....	94
2. l) Otras causas de oposición.....	96
VI. OTRAS CUESTIONES DE EJECUCIÓN RELACIONADAS CON EL USO.....	96

CAPÍTULO III. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE USO EN FASE DE EJECUCIÓN

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO.....	101
II. ATRIBUCIÓN DEL USO A LOS HIJOS MENORES DE EDAD.....	101
1. País Vasco.....	102
2. Cataluña.....	104
3. Código Civil.....	105
III. ATRIBUCIÓN DE USO CONDICIONADA A QUE NO CONVIVA NINGÚN TERCERO EN EL INMUEBLE.....	108
IV. ATRIBUCIÓN DE USO CONDICIONADA A LA OCUPACIÓN EFECTIVA DEL INMUEBLE.....	111
V. ATRIBUCIÓN CONDICIONADA AL PAGO DE GASTOS Y CARGAS DEL INMUEBLE.....	113
VI. ATRIBUCIÓN HASTA LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.....	114
VII. ATRIBUCIÓN DEL USO HASTA LA VENTA DEL INMUEBLE.....	116
VIII. OTROS SUPUESTOS CONTROVERTIDOS.....	117
IX. DESTINO DEL INMUEBLE TRAS LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE USO.....	120
X. ¿PUEDE SOLICITARSE EL LANZAMIENTO DE UN HIJO MAYOR DE EDAD QUE CONVIVE EN EL DOMICILIO FAMILIAR?.....	120

CAPÍTULO IV. PROBLEMÁTICA JURÍDICA TRAS LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE USO

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	125
II. PETICIÓN DE LANZAMIENTO DEL CÓNYUGE QUE USA LA VIVIENDA	125
1. Supuestos en los que se aplica legislación autonómica	126
1. a) Cataluña	126
1. b) País Vasco	131
1. c) Aragón	133
2. Supuestos en los que se aplica el Código Civil	136
1. a) No procede acordar el lanzamiento en fase de ejecución	139
1. b) Procede acordar el lanzamiento una vez finalizado el derecho de uso	144
III PETICIÓN DE USO COMPARTIDO EN FASE DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA	174
IV. PETICIÓN DE ENTREGA DE LLAVES	176
V. EJERCITAR UNA ACCIÓN DE DESAHUCIO POR PRECARIO	179
VI. EXIGIR INDEMNIZACIÓN POR EL RETRASO EN EL ABANDONO DE LA VIVIENDA	181
1. Ejecución de la cláusula penal contenida en el convenio regulador	181
2. Reclamación de un indemnización por uso exclusivo de la vivienda común	184
2. a) Reclamación en ejecución de sentencia o en un procedimiento declarativo	185
2. b) Cuestiones sustantivas de la reclamación	188

CAPÍTULO V. RECLAMACIÓN DE LAS CUOTAS DE LA HIPOTECA

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	209
II. PRONUNCIAMIENTOS DE LAS SENTENCIAS DE DIVORCIO CONTENCIOSO	210
1. La sentencia no hace referencia a la hipoteca	210
2. La sentencia acuerda que el pago de la hipoteca se haga conforme al título constitutivo	210
3. La sentencia acuerda que "las cargas del matrimonio" se abonen por mitad	211
4. La sentencia acuerda que el préstamo hipotecario se pague por mitad	212
4. a) No puede admitirse a trámite la demanda de ejecución	212
4. b) Es procedente admitir a trámite la demanda de ejecución	213
4. c) Solo procede la admisión cuando el préstamo hipotecario grava la vivienda familiar cuyo uso se ha atribuido a los hijos menores	217
4. d) Debe atenderse a las circunstancias concretas del caso	218
5. La sentencia acuerda que el pago de la hipoteca se haga por un solo cónyuge	219

III. SENTENCIAS DE DIVORCIO DE MUTUO ACUERDO QUE APRUEBAN EL CONVENIO REGULADOR	220
1. El convenio regulador no hace referencia a la hipoteca	220
2. En el convenio se pactó que el pago de la hipoteca se efectuaría conforme al título constitutivo	220
3. En el convenio regulador se pacta que el pago de la hipoteca se haga por mitad o por un solo cónyuge	221
3. a) Es ejecutable el pacto relativo al pago del préstamo hipotecario	221
3. b) No es ejecutable el pacto que acuerda el pago por mitad del préstamo hipotecario	226
IV. CAUSAS DE OPOSICIÓN FRENTE A LA DEMANDA DE RECLAMACIÓN DE LAS CUOTAS DE LA HIPOTECA	228
1. Caducidad de la acción ejecutiva y prescripción	228
2. Falta de legitimación activa de la parte ejecutante	230
2. a) El acreedor es la entidad bancaria y no el cónyuge	230
2. b) La ejecutante no ha acreditado el pago del préstamo	232
2. c) El pago del préstamo hipotecario no se ha efectuado con dinero privativo	233
3. Pago	233
4. Pluspetición	234
5. Compensación	236
6. Pactos entre cónyuges	239
7. Modificación de circunstancias	241
7. a) Cambio de circunstancias personales o económicas	241
7. b) Cambio de medidas	243
7. c) Renuncia al derecho de uso	245
8. Abuso de derecho	246
9. Prejudicialidad civil o litispendencia con el proceso de liquidación de gananciales	247
10. Problemática de la cancelación o vencimiento anticipado del préstamo	249
V. TRASCENDENCIA PENAL DEL IMPAGO DE LA HIPOTECA	250

CAPÍTULO VI. GASTOS, CARGAS E IMPUESTOS DE LA VIVIENDA FAMILIAR

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	255
II. EL TÍTULO EJECUTIVO NO HACE REFERENCIA A LOS GASTOS E IMPUESTOS DE LA VIVIENDA	256
1. Imposibilidad de utilizar la vía de ejecución de sentencia para reclamar cantidades	256

2. Admisibilidad de su reclamación en fase de ejecución de sentencia	258
III. EL TÍTULO EJECUTIVO HACE REFERENCIA DE FORMA GENÉRICA A LOS GASTOS	259
IV. LA SENTENCIA DETERMINA CON EXACTITUD QUIEN DEBE ABONAR LAS CARGAS, GASTOS E IMPUESTOS	262
V. CAUSAS DE OPOSICIÓN ANTE LA RECLAMACIÓN DE GASTOS E IMPUESTOS	266
1. Inexistencia de pronunciamiento de condena en el título ejecutivo	266
2. Caducidad de la acción ejecutiva	266
3. Falta de legitimación activa	267
4. Pago	269
5. Compensación	269
6. Pluspetición	270
7. El gasto realizado es voluntario	271
8. Pactos en relación al pago de los gastos	271
9. Abuso de derecho	271
10. Ilíquidez de la deuda	272
11. Otras causas de oposición	273
VI. RESOLUCIÓN DEL INCIDENTE DE OPOSICIÓN	273

CAPÍTULO VII. PROBLEMÁTICA CON LOS BIENES MUEBLES

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	277
II. PETICIONES DE RETIRADA DE BIENES DEL DOMICILIO FAMILIAR	278
III. PETICIONES DE REINTEGRO DE BIENES A LA VIVIENDA FAMILIAR	282
IV. OTRAS PETICIONES RELACIONADAS CON LOS MUEBLES	284
V. PROBLEMÁTICA CON LOS VEHÍCULOS	284

CAPÍTULO VIII. PACTO DE LIBERACIÓN DE DEUDOR HIPOTECARIO

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	289
II. PACTO OBLIGÁNDOSE A CANCELAR EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO	291
III. INEXISTENCIA DE PACTO EXPRESO DE OBLIGACIÓN DE LIBERAR COMO DEUDOR HIPOTECARIO AL OTRO CÓNYUGE	293
IV. PACTO DE OBLIGACIÓN DE LIBERAR COMO DEUDOR HIPOTECARIO AL OTRO CÓNYUGE	299
1. Problemática de la aprobación judicial de esta cláusula	299
2. Demanda de ejecución	300
3. La admisión a trámite de la demanda de ejecución	301
4. Requerimiento a la parte ejecutada para cumplimiento de la obligación	305
5. Causas de oposición	306

6. Resolución del incidente de oposición.....	306
6. a) Estimación de la causa de oposición.....	306
6. b) Desestimación de la causa de oposición.....	311
7. Continuación de la ejecución.....	315
7. a) El convenio regulador contiene una previsión ante el incumplimiento..	315
7. b) El convenio regulador no contiene ninguna previsión para el caso de incumplimiento.....	323

CAPÍTULO IX. VENTA DE LA VIVIENDA

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	333
II. CONTENIDO DE LA CLÁUSULA DE VENTA DE LA VIVIENDA PARA EVITAR PROBLEMAS DE EJECUCIÓN	334
III. FALTA DE EJECUTIVIDAD DEL PACTO DE VENTA.....	337
IV. PACTOS DE VENTA CONDICIONALES.....	337
V. LA DEMANDA DE EJECUCIÓN.....	338
VI. DENEGACIÓN DE LA ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA DEMANDA.....	340
VII. ADMISIÓN A TRÁMITE DE LA DEMANDA DE EJECUCIÓN	346
VIII. CAUSAS DE OPOSICIÓN	349
1. No observancia del plazo pactado para el inicio de la ejecución.....	349
2. Los actos de ejecución no son conformes al contenido del título ejecutivo....	349
3. Cumplimiento de la obligación contenida en el convenio.....	350
4. Caducidad de la acción ejecutiva.....	350
5. Imposibilidad de ejecutar el pacto por ir en perjuicio de los hijos menores....	351
6. Interposición de un procedimiento de modificación de medidas para dejar sin efecto la cláusula de venta	353
IX. TRAMITACIÓN DE LA EJECUCIÓN EN CASO DE VENTA A UN COPROPIETARIO	356
1. Derecho de adquisición preferente para un solo cónyuge	357
2. Derecho de adquisición preferente para ambos cónyuges	358
X. TRAMITACIÓN DE LA EJECUCIÓN EN CASO DE VENTA A UN TERCERO.....	361
1. Precio de la venta	361
1. a) Precio pactado en la cláusula de venta	361
1. b) Supuestos en los que no se pactó un precio concreto para la venta	362
2. Plazo de venta.....	363
3. Gestión de la venta	363
4. Visitas al inmueble.....	363
5. Otorgamiento de escritura pública.....	364

6. Problemática en relación al reparto del precio de la venta	364
XI. TRAMITACIÓN DE LA VENTA MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA	365
XII. RECLAMACIONES DE CANTIDAD TRAS LA COMPRAVENTA.....	365
1. Reclamación de gastos de la compraventa.....	365
2. Reclamación de cláusulas penales.....	366
3. Otras reclamaciones de cantidad	370

CAPÍTULO X. OTRAS CUESTIONES DE EJECUCIÓN RELACIONADAS CON LA VIVIENDA FAMILIAR

I. PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PROGENITOR CUSTODIO DE UNA NUEVA VIVIENDA	377
II. RECLAMACIÓN POR USO EXCLUSIVO DE LA VIVIENDA COMÚN	382
III. RECLAMACIÓN DE CANTIDAD PARA ALQUILER DE LA VIVIENDA FAMILIAR...	383
IV. RECLAMACIONES DE DAÑOS Y PERJUICIOS RELACIONADOS CON LA OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR	389
1. Daños causados en el inmueble por el cónyuge ocupante	389
2. Daños y perjuicios por el incumplimiento del pacto que impedía que terceros ocupasen el inmueble	392
3. Daños y perjuicios por no poder ocupar la vivienda familiar al estar arrendada	394
4. Daños y perjuicios por el incumplimiento del pacto que obligaba a un cónyuge a poner en alquiler la vivienda	396
V. PACTO DE ABONO DE CANTIDAD CON REINTEGRO DE POSESIÓN EN CASO DE IMPAGO	397
VI. PETICIONES DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA	398
VII. PETICIÓN DE REALIZACIÓN DE OBRAS EN LA VIVIENDA COMÚN.....	400
VIII. PETICIÓN DE RENEGOCIACIÓN DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO	401
IX. DONACIÓN DE INMUEBLES	403

ANEXO I. GUÍAS PRÁCTICAS

I. INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE USO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS	409
II. EJECUCIÓN DE LA ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA.....	410
III. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE USO EN FASE DE EJECUCIÓN	412
IV. PROBLEMÁTICA TRAS LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE USO	414
V. RECLAMACIÓN DE LAS CUOTAS DE LA HIPOTECA	415
VI. GASTOS, CARGAS E IMPUESTOS DE LA VIVIENDA FAMILIAR	417
VII. PROBLEMÁTICA CON LOS BIENES MUEBLES Y VEHÍCULOS	419
VIII. PACTO DE LIBERACIÓN DE DEUDOR HIPOTECARIO	421
IX. PACTO DE VENTA DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN EL CONVENIO.....	423

X. OTRAS CUESTIONES DE EJECUCIÓN: VIVIENDA FAMILIAR	424
---	-----

ANEXO II. CASOS PRÁCTICOS

I. INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE USO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS	429
II. EJECUCIÓN RELACIONADA CON LA ATRIBUCIÓN DEL USO	433
III. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE USO EN FASE DE EJECUCIÓN	436
IV. PROBLEMÁTICA JURÍDICA TRAS LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE USO.....	440
V. RECLAMACIÓN DE LAS CUOTAS DE LA HIPOTECA.....	443
VI. GASTOS, CARGAS E IMPUESTOS DE LA VIVIENDA FAMILIAR	447
VII. PROBLEMÁTICA CON LOS BIENES MUEBLES.....	451
VIII. PACTO DE LIBERACIÓN DE DEUDOR HIPOTECARIO	454
IX. VENTA DE LA VIVIENDA.....	458
X. OTRAS CUESTIONES DE EJECUCIÓN RELACIONADAS CON LA VIVIENDA.....	461

ANEXO III. FORMULARIOS

I. Demanda de ejecución solicitando el lanzamiento tras atribuirse el uso a la madre e hijos	469
II. Escrito de oposición a la ejecución en la se pide el lanzamiento	470
III. Escrito de impugnación de la oposición al lanzamiento del inmueble.....	472
IV. Demanda de ejecución reclamando el importe de la mitad de las cuotas de la hipoteca.....	473
V. Demanda de ejecución solicitando la entrega de bienes de uso personal	475
VI. Escrito de oposición a la ejecución reclamando entrega de bienes muebles	476
VII. Demanda de ejecución solicitando el lanzamiento tras finalizar el periodo de uso.	477
VIII. Escrito de oposición a la ejecución en la que se solicita el lanzamiento tras extinción del uso.....	479
IX. Demanda de ejecución reclamando cumplimiento de la cláusula penal por no desalojo del inmueble.....	481
X. Escrito de oposición a la ejecución de cláusula penal	483
XI. Demanda de juicio ordinario reclamando cantidad por uso exclusivo de vivienda..	484
XII. Escrito de contestación oponiéndose a la reclamación de cantidad	487
XIII. Demanda de ejecución solicitando la liberación como deudor hipotecario	489
XIV. Escrito de oposición a la ejecución en la que se solicita liberación de deudor	490
XV. Demanda de ejecución solicitando la venta de la vivienda familiar	492
XVI. Escrito de oposición a la demanda en la que se solicita la venta de la vivienda familiar	494
XVII. Demanda de ejecución solicitando puesta a disposición de un inmueble.....	496
XVIII. Demanda de juicio verbal reclamando daños causados en la vivienda familiar..	498