

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21131 *Resolución de 30 de agosto de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Puerto de la Cruz a la inscripción de un testimonio de un decreto de adjudicación recaído en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. B., en representación de la sociedad «Residencial Murillo, SA», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Puerto de la Cruz, don Ángel Borja Ureta García, a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación recaído en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Puerto de la Cruz se tramitó procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 227/2010 (por demanda de ejecución hipotecaria frente a don A. C. V. P.) en el que, mediante decreto dictado el 26 de abril de 2012 por el letrado de la Administración de Justicia del indicado Juzgado, don J. F. P., se aprobó la cesión de la adjudicación a favor de «IC Inmuebles, SA Unipersonal», hoy denominada «Residencial Murillo, SA», de determinada finca que, según consta en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz se inscribió, el 29 de agosto de 2006, a nombre de don A. C. P., de nacionalidad brasileña (casado con doña S. E. P., de la misma nacionalidad), «con sujeción a su régimen económico matrimonial legal, por título de compra». Y, según consta en la inscripción 8.^a, «los cónyuges don A. C. V. P. y doña S. E. P. cuyas circunstancias personales constan en la precedente inscripción, dueños de esta finca por compra según la misma, la hipotecan a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja (...) préstamo que la Caja ha concedido únicamente a don A. C. V. P.».

II

Presentado testimonio de dicho decreto en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, fue objeto de la siguiente calificación:

«Nota de calificación registral.

En Puerto de la Cruz, a 21 de abril de 2023.

Antecedentes de hecho.

Primero. Se presenta bajo el asiento 638 del Diario 57.^o, Testimonio de Decretos expedido el día dieciocho de noviembre de dos mil veintidós y firmado electrónicamente el día veintiuno de noviembre de dos mil veintidós por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número tres de Puerto de la Cruz, en procedimiento de Ejecución de Títulos No Judiciales 227/2010, seguido a instancia de la Entidad «Ibercaja Banco, SAU», frente a don A. C. V. P., por la que se aprueba la Cesión de la Adjudicación de la finca 9.009 de Puerto de la Cruz, a favor de la Entidad IC Inmuebles, SAU.

Número de Entrada: 35/2023.

Segundo. Se presenta en unión de:

1. Diligencia de Ordenación de dicho Letrado de la Administración de Justicia de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintidós y firmado electrónicamente el día veintiuno de noviembre de dos mil veintidós.

2. Instancia suscrita el día uno de diciembre de dos mil veintidós por don J. C. V. S., en representación de la Entidad "Residencial Murillo, SA", con firma legitimada por el Notario de Zaragoza, don Simón Alfonso Pobes Layunta el día siete de diciembre de dos mil veintidós, por la que se acredita al absorción de la Entidad "IC Inmuebles, SAU", por la Entidad "Residencial Murillo, SA".

3. Instancia suscrita el día uno de diciembre de dos mil veintidós por don J. C. V. S., en representación de la Entidad "Residencial Murillo, SA", con firma legitimada por el Notario de Zaragoza, don Simón Alfonso Pobes Layunta el día siete de diciembre de dos mil veintidós, por la que hace constar la situación arrendaticia de la finca.

Tercero. Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro."

Procedo a la calificación negativa del documento en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Primero. Con fecha 3 de abril de 2014 la Registradora titular de esta oficina calificó el presente documento en los siguientes términos:

"De acuerdo con el artículo 258 del Código Civil brasileño, a falta de capitulaciones o contrato matrimonial, el régimen legal es el de comunidad parcial, siendo bienes comunes los adquiridos en la constancia del casamiento por título oneroso, aunque solo en nombre de uno de los cónyuges."

Al haberse inscrito la finca en su día conforme al régimen matrimonial legal, que vemos es el de comunidad parcial, hay que entender que el bien adquirido pertenece a ambos cónyuges, y siendo exigencia básica no sólo del sistema registral español sino del propio principio constitucional de tutela jurisdiccional de los derechos y de proscripción de la indefensión, la imposibilidad de inscribir o anotar un título que no aparezca otorgado por el titular registral o recaído en procedimiento judicial entablado contra él (cfr. arts. 24 de la Constitución Española y 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), es exigencia del principio de tracto sucesivo que la demanda se haya dirigido contra los titulares registrales, sin que en el presente caso se haya demandado a doña S. E. P., por lo que no puede procederse a la inscripción de la adjudicación, salvo que se demuestre, por alguno de los medios previstos en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario: (...)

Artículo 20 y 132 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la D.G.R.N. de 3 de marzo de 2001".

Reportado el mismo título sin que se haya solventado el defecto, es conveniente profundizar en algunos de los argumentos transcritos. La legislación hipotecaria, como reflejo de la civil, regula las cuestiones relativas a las comunidades germánicas en el Reglamento Hipotecario, artículos 89 y siguientes y su artículo 144. Este último indica en su apartado 6 que cuando se trate de bienes inscritos conforme al artículo 92 de este reglamento, a favor de adquirente o adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, con sujeción a su régimen matrimonial, se haya o no indicado dicho régimen, el embargo será anotable sobre el bien o participación indivisa del mismo inscrita en tal modo, siempre que conste que la demanda o el apremio han sido dirigidos contra los dos cónyuges, o que estando demandado o apremiado uno de los cónyuges ha sido notificado al otro el embargo.

Este artículo 144 trata en sus apartados 1 a 4 sobre la forma de embargo en las comunidades gananciales y posgananciales, formas de comunidad germánica y mixta respectivamente, y en el apartado 5 los supuestos de vivienda habitual. Va de la mano con los artículos 1373 del Código Civil y 541 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y exige demanda o notificación en función de quién sea el cónyuge deudor, pero nunca sin observar que el cónyuge titular debe tener conocimiento y defensa en la ejecución de bienes que le pertenecen, aunque sea en comunidad. Es por ello que debe entenderse aplicable el 144 no sólo a los embargos, sino a toda forma de demanda ejecutiva sobre esta clase de bienes.

Para los bienes inscritos con arreglo al 92 RH, el apartado sexto no prejuzga la existencia o no de comunidad parcial del régimen económico matrimonial extranjero y parece exigir, en todo caso, la demanda o la notificación. La Registradora, al decir que tal notificación o demanda no será necesaria si el Derecho extranjero no concede derecho alguno en los bienes del otro, para lo que enumeró varios medios de prueba, se refería a este supuesto. Pero no se puede compartir para un caso como el presente, como paso a exponer.

Resumidamente, y de acuerdo con la doctrina que se recoge en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de julio, 3 y 9 de agosto de 2006, y 16 de marzo de 2007, entre otras, la legislación a aplicar es la que resulte de la ley que rija el matrimonio y en ausencia de prueba sobre la forma en que haya de procederse en estos supuestos, exige invariablemente y al margen del tipo de régimen que tratara la resolución, la demanda a ambos cónyuges. La de 30 de abril de 2007 trata específicamente del régimen brasileño, al recordar que “habrán de aplicarse las normas que la legislación brasileña establezca para los bienes comunes del matrimonio (cfr. artículo 9, 2 y 3 del Código Civil). En el caso de que no se acrediten las normas aplicables del derecho brasileño, como ocurre en el caso presente, puede solucionarse el problema dirigiendo la demanda contra ambos cónyuges, único supuesto en el que, si la anotación concluyera con la venta forzosa de la finca, el funcionario correspondiente podría actuar en representación de ambos titulares en caso de rebeldía. En este supuesto, además, la entidad embargante se verá beneficiada, pues se podrá extender el embargo a la totalidad de la finca”.

Todo ello nos lleva a la demanda salvo prueba para las demandas ejecutivas en general. Pero respecto al caso que nos ocupa, un préstamo con garantía hipotecaria, consta en la inscripción 8.ª “Los cónyuges don A. C. V. P. y doña S. E. P. cuyas circunstancias personales constan en la precedente inscripción, dueños de esta finca por compra según la misma, la hipotecan a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja (...) préstamo que la Caja ha concedido únicamente a don A. C. V. P.”. Por tanto, según los folios, hay dos titulares de los cuales uno es hipotecante no deudor. El 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es tajante al transponer el principio de tracto sucesivo: “La demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes”.

Sólo cabe subsanar el defecto observado por la Registradora, en conclusión, acreditando la demanda de doña S. E. P.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, don Ángel Borja Ureta García, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, resuelve:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y los artículos 40 a 46 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.
Contra dicha calificación (...).

El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Ángel Borja Ureta García».

La calificación se notificó al interesado y al Juzgado el día 27 de abril de 2023.

III

El 24 de mayo de 2023 doña M. L. B., en representación de la sociedad «Residencial Murillo, SA», interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que causó entrada en el Registro de Puerto de la Cruz el día 1 de junio de 2023, en el que expresa lo siguiente:

«(...) Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, al amparo de lo dispuesto en los arts. 324, ss. y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Hechos.

Primero. El señor Registrador de la propiedad de Puerto de la Cruz califica negativamente los documentos presentados (testimonio del decreto de adjudicación dictado por el Juzgado de 1.º Instancia núm. 3 de Puerto de la Cruz, autos EH 227/2010) al no haberse dirigido la demanda contra la esposa del demandado doña S. E. P., de nacionalidad brasileña, entendiéndose que, de conformidad con el artículo 258 del Código Civil Brasileño, a falta de capitulaciones o contrato matrimonial el régimen legal es el de comunidad parcial.

Sin embargo, no podemos estar de acuerdo con dicha manifestación ya que, sin prueba alguna, asigna al inmueble objeto de inscripción un carácter común o ganancial, lo que se contradice con lo manifestado por fedatario público en la escritura de constitución de hipoteca, en la que dicho notario, don Alfonso Manuel Cavalle Cruz, ha verificado previamente la identidad, capacidad y régimen matrimonial de los adquirentes e hipotecantes, haciendo constar que dicho inmueble lo había adquirido D. A. C. V. P. por escritura de compraventa a doña A. M. S. F. y Dña. D. S. F., otorgada el mismo día y ante el mismo notario, haciendo constar además en su página 4 lo siguiente:

Exponen:

1. Titularidad finca. Manifiesta don A. C. V. P. y doña S. E. P. es dueño, con carácter privativo, por el título, en el estado de cargas y situación arrendaticia que se dirán, de la siguiente finca:

Por lo tanto, no estamos ante un bien inmueble de carácter ganancial o de comunidad parcial como erróneamente califica el registrador, sino que la titularidad de la finca número 9.009 pertenece a don A. C. V. P. con carácter privativo, tal y como indica expresamente el fedatario público que otorgó la compraventa y la constitución de la hipoteca, por lo que no procede dirigir la demanda contra su esposa al no ser titular de la finca ejecutada.

Así pues, la señora E. P. no es titular o hipotecante no deudora, en contra de lo señalado por el señor Registrador, puesto que la finca no es suya ni ella es prestataria. Por tanto, al no ser hipotecante ni deudora la demanda no puede dirigirse contra la misma en contra de lo requerido por el registrador.

Tampoco es necesario notificar a la señora E. la demanda a los efectos del artículo 541 de la LEC al tratarse de un bien privativo (no ganancial) del señor C. V. P.

El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de ninguna manera, ya que lo contrario supondría extender sus consecuencias a quien no ha sido parte, violando el principio de tutela judicial efectiva y en definitiva el artículo 24 de la Constitución.

Segundo. Respecto a la calificación negativa dictada por el Registrador de la Propiedad de Puerto de la Cruz y, dicho en estrictos términos de defensa, no compete al registrador revisar el fondo de la resolución judicial que ha de tener acceso al registro. En este caso concreto: la identidad de los otorgantes, su régimen económico matrimonial o la capacidad de los otorgantes para la compraventa o constitución de la hipoteca ejecutada. Tampoco compete al registrador, dicho sea con los debidos respetos, revisar o modificar las resoluciones del Juzgado de 1.ª Instancia 3 Puerto de la Cruz para la adjudicación a la entidad IC Inmuebles, SAU, actualmente Residencial Murillo, SA., de la finca subastada.

En este sentido citamos la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021 que señala lo siguiente: «Cómo resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, conforme a los arts. 18 LH y 100 RH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro».

La calificación es un control necesario y útil, que contribuye a mejorar el sistema pero siempre que no se caiga en un exceso de vigor en los formalismos, exigencia de documentación innecesaria o en discutir la naturaleza de la función notarial.

El control de legalidad sobre el negocio jurídico documentado lo realiza el notario mientras que el control de legalidad del registrador derivado de la calificación se refiere a permitir o no su acceso al registro, analizando lo que resulta del título y del último asiento vigente del registro. El control de legalidad notarial está basado en la inmediatez de su actuación y sobre todo en la prestación del consentimiento. Cuando el título llega al Registro, el contrato o negocio jurídico ha desplegado todos sus efectos genéticos.

Por tanto, existiría una incompetencia del Registrador de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación. La competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho decreto que sean admisibles en el seno del procedimiento judicial de ejecución.

La competencia para la admisión a trámite de una demanda o del dictado del decreto de aprobación del remate y adjudicación corresponde al Letrado de la Administración de Justicia y la competencia para revisar su conformidad a Derecho (que obviamente puede instar cualquier titular de derechos que puedan verse afectados por una posible vulneración de normas o interpretación errónea en que pueda incurrir el LAJ) se atribuye por la ley al

Juzgado que tramita el procedimiento, o a la Audiencia Provincial al recurrir en apelación la resolución judicial dictada por el Juzgado que tramita el procedimiento de ejecución hipotecaria, pero no al Registrador de la Propiedad, por lo que procede practicar la inscripción acordada por el Juzgado de la 1.ª Instancia y denegada por el registrador.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

I. Fundamentos de Derecho.

Permite el recurso gubernativo el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación.

Concurre legitimación en el compareciente, como adjudicatario de la finca objeto del procedimiento mediante absorción.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente.

IV. Artículo 144 Ley Hipotecaria.

Artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Artículo 24 de la Constitución.

Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021.

En su virtud,

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito: Que teniendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del señor Registrador de la Propiedad de Puerto de la Cruz, en relación a la inscripción de la finca número 9.009 a favor de la entidad Residencial Murillo, SA, dándole la tramitación correspondiente y se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo la inscripción del inmueble acordada por el Juzgado de 1.ª Instancia número 3 de Puerto de la Cruz, autos ejecución hipotecaria 227/2010, a favor de Residencial Murillo, SA».

IV

Mediante escrito de 13 de junio de 2023, el Registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe afirma que el 5 de junio de 2023, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se dio traslado la calificación y de la demás documentación al Juzgado para el letrado de la Administración de Justicia no recurrente del recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 18, 20, 42.6.º, 46 y 326 de la Ley Hipotecaria; 397, 1058, 1067,1083, 1344, 1347, 1373, 1374, 1375, 1377, 1401 y 1404 del Código Civil; 541 y 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 93.4, 100, 144 y 166 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1986, 4 de abril de 1988, 16 de junio de 1989, 22 de noviembre de 1996, 15 de febrero de 1999, 1 y 8 de febrero de 2016, 21 de noviembre de 2017, 17 de enero de 2018 y 15 de diciembre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 1971, 8 de julio de 1991, 12 de febrero

de 1998, 10 de junio de 2000, 16 de marzo y 23 de diciembre de 2002, 23 de abril, 5 de mayo y 25 de junio de 2005, 30 de enero, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero, 30 de abril, 28 de mayo y 15 y 19 de octubre de 2007, 16 de enero, 17 de marzo, 2 de junio y 6 de noviembre de 2009, 21 de abril y 16 y 17 de agosto de 2010, 21 de enero y 11 y 22 de julio de 2011, 22 de marzo y 4 de octubre de 2012, 19 de febrero, 7 de marzo, 5 de julio y 11 de diciembre de 2013, 6 de marzo, 13 de octubre y 10 y 12 de diciembre de 2014, 21 de diciembre de 2016, 16 de febrero, 17 de mayo y 3 de noviembre de 2017, 5 de marzo y 1 y 6 de junio de 2018 y 24 y 30 de enero y 7 y 22 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio, 15 de septiembre y 19 de noviembre de 2020, 15 de enero de 2021, 11 de enero y 5 y 21 de septiembre de 2022 y 31 de marzo de 2023.

1. El título cuya calificación ha sido impugnada es un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria (iniciado por demanda interpuesta frente a don A. C. V. P.) por el que se aprobó la cesión de la adjudicación a favor de la sociedad ahora recurrente de determinada finca que, según consta en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz se inscribió, el 29 de agosto de 2006, a nombre de don A. C. V. P., de nacionalidad brasileña (casado con doña S. E. P., de la misma nacionalidad), «con sujeción a su régimen económico matrimonial legal, por título de compra». Y, según consta en la inscripción 8.ª, «los cónyuges don A. C. V. P. y doña S. E. P. cuyas circunstancias personales constan en la precedente inscripción, dueños de esta finca por compra según la misma, la hipotecan a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja (...) préstamo que la Caja ha concedido únicamente a don A. C. V. P.».

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, al haber según los asientos registrales dos titulares de los cuales uno es hipotecante no deudor –la esposa–, es aplicable el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, por ello, debe acreditarse la demanda contra dicha señora.

La recurrente alega que el inmueble objeto de adjudicación no es común sino privativo del deudor (según determinada expresión que, según afirma, contiene la escritura de constitución de hipoteca), por lo que, al no ser la esposa hipotecante ni deudora, la demanda no puede dirigirse contra ella. Y añade que no compete al registrador revisar el fondo de la resolución judicial que ha de tener acceso al registro.

2. Respecto de las alegaciones de la recurrente sobre el alcance de la calificación registral de títulos judiciales, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la decisión judicial, pero sí analizar si del título presentado resulta que en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la resolución judicial, con objeto de evitar su indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En este mismo sentido y sobre el ámbito de calificación del registrador respecto a documentos judiciales se pronuncia la reciente Sentencia del Tribunal Supremo número 625/2017, de 21 de noviembre, cuando en relación con un mandamiento de cancelación señala: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se

hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». Este criterio se ha reiterado recientemente por la Sentencia número 866/2021, de 15 de diciembre.

En el presente caso, el registrador no hace sino calificar la congruencia del título judicial con el procedimiento en que se ha dictado en relación con los asientos registrales, para preservar además los derechos del cónyuge del deudor que junto a éste figura como hipotecante.

3. En cuanto al fondo del asunto planteado, el recurso interpuesto no puede ser estimado.

Según el historial registral, la finca consta inscrita a nombre del deudor frente a quien se interpuso la demanda de ejecución hipotecaria, de nacionalidad brasileña, «con sujeción a su régimen económico matrimonial legal, por título de compra»; y la hipoteca objeto de ejecución se constituyó por dicho deudor y su esposa. Por ello, tiene razón el registrador al aplicar el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil según el cual: «La demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor (...)».

Como ha sostenido este Centro Directivo en muy reiteradas ocasiones (vid., por todas, Resolución de 3 de noviembre de 2017), el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento.

Esta conclusión no queda desvirtuada por la alegación de la recurrente sobre la manifestación contenida en la escritura de constitución de hipoteca sobre el carácter privativo de la finca hipotecada, pues a los efectos del presente expediente resulta determinante no la referida manifestación, sino la forma en que con en base en el citado título (y el anterior de compraventa) y a su calificación se practicó la inscripción, y los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. artículo 1 Ley Hipotecaria), por lo que no se puede discutir ahora si la hipoteca debió o no estar otorgada por ambos cónyuges. Ahora lo que procede es determinar si la ejecución hipotecaria procede sin intervención de la esposa del deudor cuando también ella figura como hipotecante en la inscripción registral.

Cuestión distinta es que se acreditara que, según las normas del derecho brasileño aplicables al régimen matrimonial legal supletorio, fuera innecesaria la intervención de la esposa del comprador para hipotecar el bien adquirido únicamente por éste con sujeción a dicho régimen matrimonial o que fuera suficiente que la demanda interpuesta frente a él sea notificada a su esposa.

A tal efecto, cabe recordar que, como ha afirmado este Centro Directivo Resoluciones de 11 de enero y 5 de septiembre de 2022, existe reiterada doctrina jurisprudencial que libera al acreedor de la carga de demandar a ambos cónyuges cuando se ha contratado con uno solo de ellos y no obliga al cónyuge no deudor a que sea parte en el proceso (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1986 y 16 de junio de 1989).

Según aquellas Resoluciones, el cónyuge del titular registral, que adquirió para su sociedad de gananciales, tiene derechos sobre la finca, pues ésta ingresa en el patrimonio ganancial. De ahí que todos los actos dispositivos sobre la finca requieran su consentimiento (artículos 1377 Código Civil y 93.4 del Reglamento Hipotecario y

Sentencias del Tribunal Supremo 4 de abril de 1988, 22 de noviembre de 1996 y 15 de febrero de 1999). Pero ese criterio se ha flexibilizado, por analogía con el supuesto del supuesto artículo 144, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario, admitiéndose que no sea necesario que se demande al cónyuge que sea sólo titular registral en gananciales, bastando con una notificación que le permita intervenir en el procedimiento. Por ello, al menos, se le tiene que notificar la demanda –y no sólo la sentencia–, a fin de que pueda intervenir en él haciendo valer sus derechos y respetándose así su derecho a la tutela judicial efectiva que consagra el artículo 24 de la Constitución Española.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 30 de agosto de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.