

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**3506** *Resolución de 4 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Utrera n.º 2 a inscribir una sentencia que acuerda la resolución de una compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. V. G. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Utrera número 2, doña María de los Reyes Muñiz Grijalvo, a inscribir una sentencia que acuerda la resolución de una compraventa.

#### Hechos

I

Mediante sentencia, dictada el día 13 de abril de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Lebrija, se declaró la resolución del contrato de compraventa de fecha 18 de febrero de 2015, que se formalizó en escritura pública otorgada ante la notaria de El Cuervo de Sevilla, doña Cristina López Medina, que don J. V. G. y doña M. A. M. suscribieron con don A. L. C. Se condenaba a las partes a la restitución recíproca de las prestaciones, por lo que la parte demandada tendría que devolver a doña M. A. M. y don J. V. G. la finca rústica con una superficie de 36 áreas y 84 centiáreas, y la parte actora tendría que devolver al demandado la cantidad de 16.318,73 euros, pagada a cuenta del precio de compraventa.

II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Utrera número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen del presente documento, que causó el asiento de presentación 139 Diario 67, se observan los siguientes defectos:

Resultando: Que dicho mandamiento fue calificado en sentido de aportar las circunstancias personales de la parte demandante y demandada.

Resultando: Que una vez comprobada dichas circunstancias de los datos del Registro, se observa que la finca comprendida en el precedente mandamiento finca registral 3732 de El Cuervo, consta inscrita a favor de don A. L. C. casado con Doña C. R. Z., por título de compraventa, con carácter presuntivamente ganancial.

Hechos:

Mediante sentencia n.º 82/22 del Juzgado número Dos de los de Lebrija, de fecha 13 de abril de 2022, se declaró la resolución del contrato de compraventa de fecha 18 de Febrero de 2015, que Doña M. A. M. y Don J. V. G. suscribieron con Don A. L. C., que se formalizó en escritura pública otorgada ante la Notaria del Ilustre Colegio de Andalucía Doña Cristina López Medina, y se condena a las partes a la restitución recíproca de las prestaciones, por lo que la parte demandada tendrá que devolver a sus legítimos propietarios [sic], Doña M. A. M. y Don J. V. G. la finca rústica con una superficie de treinta y seis áreas y ochenta y cuatro centiáreas; y la parte actora tendrá que devolver al

demandado la cantidad de Dieciséis mil trescientos dieciocho euros con setenta y tres céntimos, pagada a cuenta del precio de compraventa.

Con fecha 26 de Marzo de 2024, se calificó el documento judicial por la registradora que suscribe, en el sentido de solicitar que se complemente el mismo con un mandamiento judicial que ordene la cancelación del asiento registral de la compraventa, así como la falta de expresión de la firmeza de la sentencia citada e igualmente se solicitaba que hiciesen constar en el mandamiento cuya inscripción de solicita, cuales son las circunstancias personales de las partes que han sido parte en el mismo, y que pueden ser los mismos o diferir de las que constaban con anterioridad en el Registro.

Con fecha 24 de abril de 2024, se presentó en el el [sic] Registro mandamiento dictado por Doña S. L. D., Letrada de la Administración de Justicia, en el que se ordena la práctica de la cancelación de la compraventa antes citada, de la finca rústica n.º 3732 de El Cuervo de Sevilla; y la inscripción a favor de Doña M. A. M. y Don J. V. G., así como se subsanaba igualmente la falta de la expresión de la firmeza de la resolución Judicial, ordenándose a la parte actora la devolución de la cantidad de dieciséis mil trescientos dieciocho euros con setenta [sic] y tres céntimos pagada a cuenta del precio de venta, sin que del citado mandamiento resultasen las circunstancias personales de las partes.

Calificado de nuevo, habida cuenta la presentación de nueva documentación con fecha 8 de Mayo de 2024, se solicitó que se acreditase por la parte actora que se había cumplido el contenido de la sentencia en el que se ordenaba la entrega a Don A. L. C. de la cantidad de dieciséis mil trescientos dieciocho euros con setenta y tres [sic] céntimos. Y se reiteraba la necesidad de hacer constar las circunstancias personales de las partes. Toda vez que del Registro resultaba que el demandado se encontraba casado en régimen de gananciales con Doña C. R. Z., y la citada señora en ningún momento constaba su presencia en el procedimiento.

Con fecha 20 de Junio de 2024, se presentó por parte de Don J., recurso gubernativo contra esta última nota de calificación únicamente en lo relativo a la no necesidad de acreditar que había abonado al demandado la cantidad de dieciséis mil trescientos dieciocho euros con setenta y tres [sic] céntimos.

La registradora que suscribe rectificó su calificación y a la vista de las alegaciones realizadas consideró innecesario acreditar el pago al demandado de la cantidad anteriormente señalada, todo ello en nota de calificación de 31 de Julio de 2024, y admitido lo anterior, se consideraba que seguía sin subsanarse el defecto relativo a las circunstancias personales de las partes.

con fecha 12 de septiembre de 2024, se presentó con número de entrada 7310/24. Diligencia de ordenación de fecha 11 de septiembre de 2024 dictada por Doña S. L. D., Letrada Judicial [sic] del ya citado Juzgado, en el que se adiciona el mandamiento de 22 de abril de 2024 en el sentido de hacer constar las siguientes circunstancias personales:

“Demandantes: Doña M. A. M., de nacionalidad española, mayor de edad, de estado civil divorciada, con domicilio en Jerez de la Frontera (Cádiz) (...); y Don J. V. G., de nacionalidad Española, mayor de edad, estado civil divorciado, con domicilio en Jerez de la Frontera, (Cádiz) (...)”.

“Demandados: Don A. L. C., de nacionalidad española, mayor de edad, con domicilio en El Cuervo de Sevilla, calle (...) No consta en el procedimiento [sic] su estado civil actual [sic], si bien, según escritura de compraventa de 18 de febrero de 2015, que obra unida a las actuaciones se haya entonces casado en régimen de gananciales con Doña C. R. Z.”

Justamente, y ese era el sentido de reclamar con insistencia las circunstancias personales de las partes en las distintas calificaciones, determina cual es el estado civil de Don A. L. C., y si continuaba o no casado con Doña C. R. Z., o si fuese divorciado o viudo, y averiguar si es a la señora R. Z., o a su [sic] hipotéticos herederos en su caso, a los que demandar en el procedimiento 475/2020 del Juzgado [sic] n.º 2 de Lebrija, toda

vez su cualidad de titular registral de la finca número 3732 de El Cuervo de Sevilla, con carácter presuntivamente ganancial.

Fundamentos de Derecho.

A la vista del ar. 24. CE, sobre tutela judicial efectiva, y art. 118 de la misma. Los arts. 1, 20, 34, 38, de LH y 100 RH, y Resoluciones DGSJFP de 21 de Noviembre de 2012, 6 de marzo 2014, 29 de enero de 2015. Es preciso que la esposa del titular registral de un bien inscrito con carácter presuntivamente ganancial hubiese sido parte en el procedimiento antes de dictarse sentencia. Las Exigencias del Principio Hipotecario [sic] del Tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando [sic] el procedimiento del que demana [sic] el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos o cargas sobre la finca. El Principio constitucional de Protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias del proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que en ámbito registral, y dada la salvaguarda judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad [sic] de practicar, en virtud de resolución judicial procedente del orden civil, asientos que comprometan la titularidad, si no consta que ese titular, (Doña C. R. Z.) haya sido parte en el procedimiento.

En definitiva, la resolución judicial de la compraventa de 18 de Febrero de 2015, en lo que el demandado Don A. L. C., adquirió la finca registral n.º 3732 de El Cuervo de Sevilla, y que se inscribió con fecha veintitrés de abril de dos mil veintiuno en el Registro de la Propiedad de Utrera número Dos, con carácter presuntivamente ganancial con Doña C. R. Z., exige la intervención del cónyuge adquirente aunque no hubiese sido parte en la escritura de compraventa. Dicha intervención requiere que, al menos, le haya sido notificada la demanda o bien que el juez en su caso, reconozca expresamente en resolución firma que con la ratificación de la resolución recaída en el procedimiento debe entenderse que la esposa ha tenido suficiente intervención en el procedimiento, no correspondiendo en ningún caso esa apreciación al Registrador de la Propiedad.

Calificación: Por todo lo anterior he resuelto denegar la inscripción solicitada en el mandamiento, hasta tanto no se subsane el defecto apuntado.

De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de la presente calificación.

De conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María de los Reyes Muñoz Grijalvo registrador/a titular de Utrera n.º 2 a día tres de octubre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. V. G. interpuso recurso el día 4 de noviembre de 2024 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones.

Preliminar.–Considera esta parte de interés, en orden a una mejor comprensión del expediente, relacionar de forma cronológica los distintos trámites habidos en el presente asunto:

– 13 de abril de 2022. El Juzgado de Primera instancia n.º 2 de Lebrija dictó sentencia en procedimiento ordinario 475/2020 estimando íntegramente la demanda formulada por el que suscribe y su ex esposa doña M. A. M., y declarando la resolución del contrato de compraventa de fecha 18 de febrero de 2015 que firmamos con don A. L. C., que actuó en su propio nombre y derecho, y que se formalizó en escritura

pública otorgada ante la notaria del Ilustre Colegio de Andalucía doña Cristina López Medina. En virtud del referido contrato vendíamos al Sr. L. C. finca rústica con una superficie de 0,3684 Ha, sita en el paraje denominado (...) de la localidad de El Cuervo, que se corresponde a día de hoy con la parcela 169 del Polígono 2.

Igualmente, en dicha sentencia se estima parcialmente la demanda reconvenional formulada contra nosotros por don A. L. C., condenándonos al pago de dieciséis mil trescientos dieciocho euros con setenta y tres céntimos, cantidad pagada a cuenta por el comprador.

– 8 de abril de 2024. El Registro de la Propiedad n.º 2 de Utrera me requiere mediante Resolución de esta fecha (...) para que aporte el oportuno mandamiento judicial junto con el testimonio literal de la Sentencia con afirmación de su firmeza, y la expresión de las circunstancias personales de las partes; presentando el que suscribe el documento solicitado (...) el 25 de abril de 2024.

– 20 de mayo de 2024. Me notifica el Registro de la Propiedad nueva Resolución (...) suspendiendo la inscripción por considerar que existe “un claro enriquecimiento injusto” de la parte actora y por no constar las circunstancias personales de las partes.

– 20 de junio de 2024. Presento en el mencionado Registro de la Propiedad recurso contra la anterior resolución dirigida a la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el que formulo Alegaciones respecto a los dos motivos esgrimidos para la no inscripción (...)

– 1 de julio de 2024. Ante el Recurso por mi interpuesto, y sin remisión a la Dirección General, el Registro de la Propiedad n.º 2 de Utrera resuelve, “en vista de las alegaciones expresadas”, proceder “a la práctica de la inscripción de la Sentencia 82/22 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Lebrija, de resolución de la compraventa de fecha 18 de febrero de 2015, sobre la finca registral n.º 3732 de El Cuervo, y a practicar la inscripción a favor de doña M. A. M. y don J. V. G.” (...)

– 13 de agosto de 2024. No obstante lo anterior, en esta fecha, y para sorpresa del que suscribe, el Registro me notifica nueva Resolución (...) desdiciéndose de lo previamente adoptado, negando ahora que el segundo de los defectos en su día señalados, la falta de constancia de las circunstancias personales de las partes, haya sido subsanado, y suspendiendo la inscripción.

– 12 de septiembre de 2024. Se aporta Diligencia de Ordenación de la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Lebrija, en la que se hacen constar las circunstancias personales de los intervinientes en el procedimiento judicial (...).

– 4 de octubre de 2024. Se me notifica Resolución del Registro de la Propiedad, que ahora recurrimos, denegando la inscripción solicitada en el mandamiento del Juzgado, al entenderse preciso “que la esposa del titular registral de un bien inscrito con carácter presuntivamente ganancial hubiese sido parte en el procedimiento antes de dictarse sentencia”, circunstancia que no se ha producido en el presente caso.

Primera.–Centrándonos en el objeto de debate, sólo podemos mostrar nuestra disconformidad con el parecer de la Registradora de Utrera, dicho sea con el respeto debido.

El Tribunal Supremo ha dicho desde antiguo que “una reiterada doctrina jurisprudencial libera al acreedor de la carga de demandar a ambos cónyuges cuando ha contratado con uno solo de ellos y no obliga al cónyuge no deudor a que sea parte en el proceso” (STS de 16 junio 1989 [...]); aunque de la obligación respondan los bienes comunes (SSTS 4 de abril de 1988, [...], y 27 de noviembre de 1990 [...]).

Como señala la STS de 25 enero 1990 (...), con cita de sentencias anteriores, “en relación al ejercicio de acciones personales o derivadas de contrato, cuando se postula la eficacia o ineficacia de una relación negocial o contractual basta dirigir la pretensión contra aquél de los cónyuges que haya sido parte en el contrato, sin necesidad de demandar también al otro cónyuge que no intervino en el mismo”.

Por el contrario, continúa esta misma sentencia, “si los dos esposos tuvieron intervención, de manera directa o indirecta (representado uno por el otro), en el contrato

cuestionado, la demanda debe inexcusablemente ser dirigida frente a los dos, pues lo contrario significa una defectuosa o inadmisibile constitución de la relación jurídico procesal.

Si atendemos a la escritura de compraventa (...), podemos observar que en la misma sólo intervino como comprador del inmueble don A. L. C., que actuó en su propio nombre y derecho, siendo esta persona contra la que se dirigió en su día la demanda de resolución contractual, y sin que ello suponga indefensión para el cónyuge casado en régimen de gananciales con el demandado.

De este modo, podemos concluir que el procedimiento se dirigió y tramitó correctamente contra quien se debía, y que los efectos del mismo deben extenderse a la esposa del Sr. L. C.

Segunda.—La registradora sostiene la tesis de que el Registro de la Propiedad tiene la obligación de saber si se han citado a juicio aquellas personas a las que les afecta la sentencia; sin embargo, entendemos que esta es una cuestión de hecho que no fue puesta de manifiesto ni por el demandado, ni por el Juzgado, que bien podrían haber promovido la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario, y no lo hicieron, por lo que consideramos que la registradora se excede en sus atribuciones, dicho sea con los debidos respetos.

Cuando se pone de manifiesto la necesidad de señalar el régimen matrimonial de las partes está enfocando de manera errónea la cuestión, pues no estamos aquí ante la venta de un bien o una disposición por cualquier título. Es más, no se pretende siquiera anotar la sentencia como tal, pues la parte dispositiva de la resolución está dirigida exclusivamente a cancelar una anotación, y no consta referencia legislativa alguna en la normativa afecta a los registros, que implique o suponga la necesidad de que las partes del proceso deban justificar el régimen matrimonial del demandado o demandados.

No estamos ante una transmisión, sino ante la pérdida de un derecho, y tratándose de un régimen económico matrimonial de gananciales, afectará por igual tal pérdida a cualquiera de los cónyuges. El mandamiento de la letrada de la Administración de Justicia ordena al Registro la cancelación de determinado asiento, sin especificar ni hacer referencia a un derecho en concreto, sino en abstracto, esto es, la completa anotación que causó la compraventa.

Tercera.—Las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en el Registro de la Propiedad mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido así como la firmeza de la misma.

En este sentido se ha manifestado de forma reiterada esta Dirección General a la que nos dirigimos (vid. por todas la Resolución de 17 de mayo de 2013); y aunque puedan existir obstáculos derivados del propio Registro y de su legislación específica, como la falta de cumplimiento del tracto sucesivo, no puede olvidarse que corresponde al órgano judicial determinar si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han podido sufrir indefensión.

En el caso que nos ocupa, el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Lebrija tramitó el procedimiento de resolución contractual y dictó sentencia conforme a la legislación vigente y a la profusa jurisprudencia existente, teniendo pleno conocimiento del carácter presuntamente ganancial del bien en cuestión, pues se aportó junto a la demanda escritura pública en la que el demandado constaba casado en tal régimen, por lo que consideramos que no existe traba alguna para la cancelación del asiento de la compraventa.

Considerar que el juzgador con su sentencia produjo indefensión a la esposa del demandado, supone entender que el órgano judicial actuó prescindiendo de las debidas garantías, circunstancia que esta parte se niega a admitir.

A las alegaciones anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Permite el recurso gubernativo el art. 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. Concurre legitimación en el compareciente, por ser persona física a cuyo favor ha de practicarse la inscripción.

III. El presente recurso se interpone 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. Resulta de aplicación lo dispuesto en los arts. 322 a 329 de la Ley Hipotecaria.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1361 y 1377 del Código Civil; 1, 18, 19, 19 bis, 20, 21, 32, 88, 40, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 93, 94 y 144 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de mayo de 2000, 9 de mayo de 2012, 6 de marzo de 2014, 7 de septiembre de 2018 y 16 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de junio de 2020, 11 de marzo y 7 de mayo de 2021 y 11 de enero de 2022.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora a inscribir una sentencia dictada en procedimiento ordinario por la que se declara la resolución de una compraventa y se ordena la correspondiente cancelación de la inscripción provocada por dicha venta y la reinscripción de la propiedad a favor de los entonces vendedores.

Fundamenta la registradora su oposición en el hecho de que, tratándose de una finca inscrita a nombre del demandado, pero con carácter presuntivamente ganancial, no consta que su cónyuge haya intervenido en el procedimiento, incumpléndose así las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo.

La parte recurrente considera que corresponde al juez apreciar si la demanda se ha interpuesto contra las personas adecuadas y en el presente caso, ni el juez ha señalado obstáculo alguno ni tampoco la parte demandada ha opuesto excepción en tal sentido, no siendo necesaria la demanda contra ambos cónyuges.

2. 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, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al

registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia esta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución.

3. Alega el recurrente la reiterada doctrina jurisprudencial que libera al acreedor de la carga de demandar a ambos cónyuges cuando 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).

Estas Sentencias que cita el recurrente, sin embargo, hacen referencia a procedimientos de tercería de dominio interpuesto por un cónyuge al objeto de liberar de la responsabilidad de los bienes gananciales por las deudas contraídas por su consorte, afirmando, efectivamente, el Tribunal Supremo, que en los procedimientos de ejecución ordinaria, embargo y posterior anotación del embargo es suficiente con notificar al cónyuge no deudor, sin necesidad de ser demandados ambos consortes.

En el ámbito de los procesos ejecutivos, el Reglamento Hipotecario armonizó las dos circunstancias (carácter ganancial del bien con la inexistencia de litisconsorcio pasivo necesario) no exigiendo demanda del embargo al cónyuge no titular, pero sí que se notifique la demanda al cónyuge en gananciales que no es formalmente titular registral por no haber sido comprador. Así el artículo 144, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario dispone que: «Para que durante la vigencia de la sociedad conyugal sea anotable en el Registro de la Propiedad el embargo de bienes inscritos conforme a lo previsto en los apartados 1 o 4 del artículo 93 o en el apartado 1 del artículo 94, deberá constar que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges o que estando demandado uno de los cónyuges, ha sido notificado al otro el embargo».

Pero este no es el supuesto contemplado en el presente expediente, pues se trata de un procedimiento declarativo de resolución de compraventa de una finca inscrita con carácter presuntivamente ganancial.

Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y cualquier modificación exige consentimiento del titular registral o resolución judicial firme en procedimiento seguido contra todos aquellos a quien el asiento registral conceda algún derecho (cfr. artículos 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En este sentido, la cónyuge del titular registral, que adquirió con carácter presuntivamente ganancial, tiene derechos sobre la finca, pues ésta se presume integrante del patrimonio ganancial (artículo 1361 del Código Civil). De ahí que todos los actos dispositivos sobre la finca requieran su consentimiento (artículos 1377 Código Civil y 93.4 del Reglamento Hipotecario).

Es claro el apartado segundo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria cuando dispone que «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero».

Por todo ello, ha de confirmarse el defecto apreciado por la registradora, puesto que la resolución judicial de una compraventa exige la intervención de la cónyuge del adquirente, casado en régimen económico-matrimonial de gananciales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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