

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5033 *Resolución de 14 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don A. J. S., abogado, como administrador concursal de doña M. S. M. V., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Vigo número 6, doña María Cora Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 21 de agosto de 2023 por el notario de Porriño, don Santiago Martínez Carrera, se otorgaba compraventa y cancelación de hipoteca sobre una finca que constaba inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de doña M. S. M. V. y don M. F. V., con carácter ganancial. Interesa a los efectos de este expediente que en el otorgamiento intervenían el administrador concursal de doña M. S. M. V., el comprador y el representante de la entidad acreedora.

El administrador concursal se acreditaba mediante acta de aceptación de cargo, de fecha 19 de diciembre de 2014, de la Sección II del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Zamora, en el procedimiento de administración concursal número 599/2014, y constaba expresamente facultado mediante un auto, de fecha 22 de junio de 2023, dictado por la magistrada-jueza, doña Alma Junquera San José, en el procedimiento de liquidación número 599/2014, de la Sección V, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Zamora, que se incorporaban a la escritura. En la citada escritura se manifestaba que el administrador concursal estaba «debidamente autorizado por el auto de fecha 22 de junio de 2023 del Juzgado (...) para firmar esta venta sin la intervención de D. M. F. V., quien ha sido debidamente notificado de la misma sin presentar oposición (...)». Se otorgaba la compraventa de la finca y por el acreedor se cancelaba la hipoteca sobre la misma.

En el auto de fecha 22 de junio de 2023, de autorización para la venta, interesa reseñar a los efectos de este expediente que constaba lo siguiente: «Antecedentes de hecho Primero. Por la administración concursal se ha solicitado autorización judicial para la venta de las siguientes propiedades de la concursada, doña M. S. M. V.: [se describía la finca que se vendía] Puesto de manifiesto en el Juzgado, nadie se opone habiendo prestado su consentimiento Gandara SV SARL, sin oposición de don M. F. V., perteneciendo el bien, con carácter indivisible, en copropiedad en virtud de la existencia de un régimen de gananciales cuya disolución no ha sido interesada (...) Parte dispositiva Acuerdo autorizar a la administración concursal para la venta de los siguientes bienes propiedad de la concursada, D.^a M. S. M. V. [se describía la misma finca]».

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Vigo número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y habiendo sido practicada la cancelación de la hipoteca, de conformidad con la solicitud de “Formalización y Gestión S.L”, en el Libro 149 de Gondomar, folio 198, finca 14.740, inscripción 6.ª, se califica negativamente la compraventa contenida en el precedente documento, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Mediante la precedente escritura, Don A. J. S., que actúa como administrador concursal de Doña M. S. M. V., vende y transmite a Don J. M. A., la finca registral 14.740 de Gondomar, única operación solicitada.

Dicha finca consta inscrita en el Registro a favor de los cónyuges doña M. S. M. V. y don M. F. V., con carácter ganancial.

No comparecen al otorgamiento de la escritura todos los titulares registrales de la misma; en concreto no comparece Don M. F. V. titular del pleno dominio con carácter ganancial junto a su esposa Doña M. S. M. V., quien sí comparece debidamente representada.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, regulador del principio de tracto sucesivo, dispone que “para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos (...)”.

Asimismo, y respecto a los bienes de carácter ganancial dispone el párrafo primero del artículo 1377 del Código Civil que “para realizar actos de disposición a título oneroso sobre bienes gananciales se requerirá el consentimiento de ambos cónyuges”.

En el presente caso se incorpora al título autorización judicial en el ámbito concursal para la venta de la finca en cuestión, pero dicha autorización, que es preceptiva respecto a la cónyuge concursada, no puede en modo alguno exceptuar las reglas generales para la transmisión onerosa de los bienes gananciales respecto al cónyuge que no se encuentra en dicha situación concursal.

En virtud de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, suspendo la inscripción del precedente documento, no practicándose anotación por suspensión por no haber sido solicitada.

Contra esta nota de calificación (...)

Vigo, a 30 de noviembre [sic] de 2023 La Registradora Fdo: María Cora Fernández.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. J. S., abogado, como administrador concursal de doña M. S. M. V., interpuso recurso el día 7 de diciembre de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Con el debido respeto, consideramos que la citada calificación no es correcta, en cuanto viene a revisar el fondo de la Resolución judicial que autorizó la venta de la finca. Se trata del Auto de 22 de junio de 2023, por el que se acuerda la venta judicial de la finca registral 14740 de su Registro, que está incorporado en la escritura y al que nos remitimos.

En dicha Resolución constan cumplidos los legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro, y concretamente, del copropietario en gananciales, Sr. F. V. Y es que dicho Auto, por dos veces (hechos primero y fundamento primero) deja constancia que dicho señor fue citado en el procedimiento y que no se opuso a la venta judicial, por lo que el Juzgado ya ha valorado lo que tiene que ver con el tracto sucesivo de la finca y los derechos inscritos de aquel, los del art. 20 que se cita en la calificación.

En consecuencia, a efectos del art. 1377 del CC, ni se necesita la intervención de la concursada doña M. ni del copropietario don M., porque los consentimientos de ambos están suplidos por la propia resolución judicial, que ya ha preservado el derecho de los titulares de los derechos que constan en el Registro, en especial el dicho copropietario. Cabe observar como el párrafo segundo de dicho precepto contempla que el Juez supla el consentimiento del cónyuge que se niega, así que lógicamente con mayor razón puede suplir el de quien no se ha negado según refleja el propio Auto.

Además, la parte dispositiva contiene una autorización al administrador concursal para que venda la finca en los términos de una oferta, también acordada por el Juzgado; que es lo que, modestamente, ejecuté en la escritura pública identificada. Venta judicial que fue ordenada después de fracasar y quedar desierta una subasta judicial. El otorgando primero de la escritura refleja la autorización del juzgado que se estaba cumplimentando.

La Calificación excede así de los arts. 18 LH y 100 RH.

Basamos este recurso en la doctrina jurisprudencial que declara y resume la STS 866/21 de fecha 15 de diciembre de 2021 en su FD 3.º sobre calificación en resoluciones judiciales en materia subasta cuando declara: 9 “En suma, por más razonable o tuitiva que resulte la interpretación sostenida por la calificación litigiosa, no entra dentro de las facultades del Registrador la revisión de la interpretación realizada por el Tribunal, más allá del margen legal antes expuesto para la calificación registral”. En referencia a los arts. 18 LH y 100 RH.

También nos remitimos a la STS 1488/23 de 24 de octubre, Roj STS 4415/2023.

Ambas, por la actualidad en cuanto al resumen de la propia doctrina del TS y de interpretación de las resoluciones de la DGRN; y porque la primera es del Pleno.

En realidad, con el debido respeto, la calificación no es congruente, puesto que, siguiendo su tesis, no se debería haber inscrito la cancelación de la deuda hipotecaria ya que igualmente debería haberla consentido el Sr. F. V., al ser esta extinción de la deuda parte inescindible del negocio autorizado por el Juzgado, –y esto por más que le beneficie, pues el art. 1377 del Código Civil no distingue entre los efectos de los actos dispositivos–.»

IV

Mediante escrito, de fecha 21 de diciembre de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1377 del Código Civil; 538 a 544 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1, 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 77 y 125 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 193, 194 y 198 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional números 266/2015, de 14 de diciembre, y 200/2016, de 28 de noviembre; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación, y

de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008 y 3 de marzo de 2011, relativas a la herencia yacente; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero y 9, 10 y 20 de julio de 2018 y 4 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero y 13 de octubre de 2021 y 13 de mayo de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes:

– En dicha escritura, otorgada el día 21 de agosto de 2023, se formaliza la compraventa de una finca (y se consiente la cancelación de una hipoteca), que consta inscrita en el Registro a nombre de doña M. S. M. V. y don M. F. V., con carácter ganancial; en el otorgamiento intervienen el administrador concursal de dicha señora, el comprador y el representante de la entidad acreedora.

– El administrador concursal consta expresamente facultado mediante un auto judicial de fecha 22 de junio de 2023, en el procedimiento de liquidación concursal, cuyo testimonio se incorpora a la escritura.

– En la escritura se manifiesta que el administrador concursal está «debidamente autorizado por el auto de fecha 22 de junio de 2023 del Juzgado (...) para firmar esta venta sin la intervención de D. M. F. V., quien ha sido debidamente notificado de la misma sin presentar oposición (...)». En dicho auto, consta que por la administración concursal se ha solicitado autorización judicial para la venta de dicha finca y «(...) nadie se opone habiendo prestado su consentimiento Gandara SV SARL, sin oposición de don M. F. V., perteneciendo el bien, con carácter indivisible, en copropiedad en virtud de la existencia de un régimen de gananciales cuya disolución no ha sido interesada (...)».

La registradora señala que no comparecen al otorgamiento de la escritura todos los titulares registrales de la misma; en concreto, no comparece el titular del pleno dominio con carácter ganancial junto a su esposa, quien sí comparece debidamente representada; se incorpora al título una autorización judicial en el ámbito concursal para la venta de la finca en cuestión, pero dicha autorización, que es preceptiva respecto al cónyuge concursado, no puede en modo alguno exceptuar las reglas generales para la transmisión onerosa de los bienes gananciales respecto al cónyuge que no se encuentra en dicha situación concursal.

El recurrente alega: que se revisa el fondo de una resolución judicial en la que constan cumplidos los legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro, y, concretamente, del copropietario en gananciales; que los consentimientos de ambos están suplidos por la propia resolución judicial; que la venta judicial fue ordenada después de fracasar y quedar desierta una subasta judicial; que la calificación no es congruente, puesto que, siguiendo su tesis, no se debería haber inscrito la cancelación de la deuda hipotecaria, ya que igualmente debería haberla consentido el cónyuge.

2. Respecto a la alegación del recurrente sobre que la calificación revisa el fondo de la resolución judicial, hay que recordar que en cuanto al ámbito de calificación registral –artículo 100 del Reglamento Hipotecario–, se incluye la existencia de los obstáculos registrales. En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha Sentencia del Alto Tribunal, no

obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Afirma la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras 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 dispositivo 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 calificadoras 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 Centro Directivo –véase Resolución de 20 de septiembre de 2018– recuerda como el registrador puede calificar, por ejemplo, la congruencia del plan de liquidación aprobado judicialmente con la normativa registral.

Como recuerda la Resolución de 18 de enero de 2018, la función calificadoras del registrador incluye ese juicio de congruencia, es decir, el juicio sobre la validez del acto dispositivo por su conformidad a esas reglas. Conforme a la normativa vigente, no puede ponerse en duda que el registrador, al analizar una operación de liquidación inscribible en el Registro, debe calificar si la operación es o no conforme con el plan de liquidación aprobado por el juez, con o sin modificaciones, o, en defecto de aprobación o de específica previsión, con las reglas legales supletorias. La Ley establece expresamente que la calificación del título presentado a inscripción incluye el juicio de validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas «por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro» (artículo 18, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria). Si en el Registro de la Propiedad figuran anotada o inscrita, como es preceptivo, la declaración de concurso y la apertura de la fase de liquidación de la masa activa, el registrador tiene base más que suficiente, según esos asientos, para que la función calificadoras incluya ese juicio de validez del acto de enajenación.

3. También con carácter previo, hay que señalar que el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio

del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

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, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», 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, como se ha afirmado, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), 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.

Como recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

4. El artículo 1377 del Código Civil establece lo siguiente: «Para realizar actos de disposición a título oneroso sobre bienes gananciales se requerirá el consentimiento de ambos cónyuges. Si uno lo negare o estuviere impedido para prestarlo, podrá el Juez autorizar uno o varios actos dispositivos cuando lo considere de interés para la familia. Excepcionalmente acordará las limitaciones o cautelas que estime convenientes». Esta autorización judicial para suplir la del cónyuge que no la presta, debe ser previa al acto y específica para el mismo, y no puede ser suplida posteriormente por una aprobación del juez, pues se trataría de un acto anulable que solo cabría ser confirmado por el cónyuge cuyo consentimiento se omitió, o el de sus herederos.

La legislación concursal, tanto la vigente al tiempo de declararse el concurso de doña M. S. M. V. (cfr. artículo 77 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal) como la

introducida por el texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, (artículo 193.2 del texto refundido de la Ley Concursal) prevé la inclusión en la masa activa del concurso de los bienes gananciales o comunes cuando deban responder de obligaciones del concursado, circunstancia que debe constar en el inventario según el artículo 198.2 del mismo texto legal, atribuyéndose además a su cónyuge en dicho texto refundido el derecho de solicitar la disolución de la sociedad conyugal (artículo 125) que ya se reconocía en la Ley 22/2003 y, como novedad, el de adquirir los bienes gananciales incluidos en la masa activa mediante acuerdo sobre el precio con la administración concursal o, en su defecto, por decisión del juez (artículo 194.2 del texto refundido de la Ley Concursal).

Solicitada por el cónyuge del concursado la disolución de la sociedad conyugal, el juez acordará la liquidación del patrimonio ganancial de forma coordinada con el convenio o con la liquidación de la masa activa.

La ejecución de los bienes gananciales como consecuencia de la responsabilidad por deudas de uno solo de los cónyuges ha sido objeto de debate por la doctrina abundantemente. Así, en la tramitación del citado texto refundido de la Ley Concursal, se preveía en los textos proyectados que el concurso de uno de los cónyuges supondría la disolución de la sociedad de gananciales con la consiguiente liquidación para una concreción de los bienes que responderían de las deudas del cónyuge concursado. En el texto definitivo, solo se recogen aquellos casos en los que hay extinción de la sociedad conyugal, pero no se regula lo que ocurre en los casos en los que no haya tal extinción del régimen económico. Algunos autores han entendido que, con la actual redacción, si no hay disolución de la sociedad de gananciales, los bienes responden y pasan a integrar la masa activa del concurso, sin perjuicio de la traba recogida en el artículo 1373 del Código Civil.

Ello supone que aunque el cónyuge del concursado no es por esa sola condición parte en el procedimiento concursal, sin embargo tiene que reconocérsele la posibilidad de intervenir en éste utilizando el cauce del incidente concursal, bien sea para discutir si se cumple la condición de existir en la masa pasiva obligaciones de las que deban responder los bienes gananciales, que es la condición impuesta por la ley para que puedan formar parte de la masa activa dichos bienes; bien sea para que se tramite la disolución de la sociedad conyugal o para ejercer el derecho de adquisición preferente mediante el pago de la mitad del valor de dichos bienes.

Por tanto, desde el punto de vista registral, lo indispensable es que el cónyuge no deudor sea notificado a fin de que pueda oponerse, pedir la disolución o reclamar el pago de sus deudas propias, si las tiene, con cargo al bien ganancial. Si no lo hace, nos encontramos en el supuesto semejante al recogido para la anotación del embargo, lo que implica la vinculación del bien a las resultas del concurso. El silencio legal se produce sobre si ha de comparecer el cónyuge no concursado en la escritura, o si la falta de oposición significa su consentimiento sin haber comparecido.

Para el ejercicio de dicho derecho es doctrina de este Centro Directivo que debe acreditarse que el cónyuge no concursado ha sido notificado de la existencia del procedimiento para «para permitir salvaguardar los derechos de defensa de esta frente a la pérdida de su titularidad registral» (vid. Resolución de 13 de mayo de 2022).

A este respecto procede recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, (entre otras, Resoluciones de 12 de marzo de 2014 y 11 de febrero y 13 de octubre de 2021) que si de la resolución judicial –en este caso el auto de autorización judicial para la venta– resulta que el titular registral ha tenido ocasión de intervenir en el procedimiento –en este caso en el procedimiento concursal– en los términos legalmente previstos, excede de la competencia del registrador discrepar de dicha valoración.

5. En el presente supuesto, de forma escueta, la escritura expresa que el titular registral «ha sido debidamente notificado de la misma sin presentar oposición», sin determinar si fue demandado o la forma en que fue notificado de manera que tuviera conocimiento exacto del alcance de su no oposición; y el auto, de forma igualmente escueta, refleja en los hechos que «sin oposición de don M. F. V.», sin detallar esa

notificación que se menciona en la escritura, ni hacer alusión alguna a ella. Respecto a la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales, de forma lacónica consta en el auto lo siguiente: «en virtud de la existencia de un régimen de gananciales cuya disolución no ha sido interesada».

En definitiva, de la documentación presentada resulta que dicha notificación se ha producido según la manifestación que, bajo su responsabilidad, hace el administrador concursal, de no haberse producido oposición de don M. F. V., pese a haber sido notificado de la venta de la finca ganancial acordada por el Juzgado del concurso y, especialmente, del contenido del auto dictado por la magistrada-juez de dicho Juzgado autorizando la venta que se ha transcrito más arriba y del que se deduce con suficiente claridad que se ha incorporado la finca vendida a la masa activa del concurso con conocimiento del esposo de la deudora concursada y que no se ha interesado por éste la disolución de la sociedad conyugal, que era entonces la facultad reconocida por el artículo 77 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, y se mantiene hoy en el artículo 125 de su texto refundido. Por otro lado, el dictado de dicho auto presupone que don M. F. V. no ha ejercido el derecho de adquisición preferente atribuido por el artículo 194.2 del texto refundido y que se autoriza la venta de la finca, sin que, por otro lado, se haya señalado por la registradora que el administrador concursal se haya apartado de los términos de la autorización.

Por otra parte, el recurrente alega que «la venta judicial fue ordenada después de fracasar y quedar desierta una subasta judicial», algo que no resulta de los documentos presentados en su momento en el Registro para la calificación, por lo que no puede ser tenido en cuenta para la calificación.

En cuanto a la alegación de incongruencia en la calificación, al haberse practicado la cancelación de la hipoteca, hay que recordar que, para la misma basta con el consentimiento del acreedor hipotecario, sin que se requiera en ningún caso la comparecencia de los deudores.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la 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, 14 de febrero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.