

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8620** *Resolución de 7 de mayo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Utrera n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una sentencia.*

En el recurso interpuesto por don M. J. V. A., abogado, en nombre y representación de don F. C. C. y doña J. L. S. M., contra la nota de calificación suscrita por el registrador de la Propiedad de Utrera número 2, don José Luis Valle Muñoz, por la que se suspende la inscripción de una sentencia.

#### Hechos

I

El día 10 de diciembre de 2020 se presenta por «Tramiser, S.L.», en el Registro de la Propiedad de Utrera número 2, causando el asiento 155 del Diario 58, testimonio expedido el 22 de julio de 2019 por la letrada de la Administración de Justicia, doña R. G. V., de la Sentencia firme 10/2019 de 18 de enero de 2019 dictada por don José Fernández Delgado, Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Jerez de la Frontera, en los autos Procedimiento Ordinario 1179/2018.

En dicha sentencia se declaraba resuelta la compraventa con condición resolutoria sobre las fincas registrales número 5.717 y 5.719 del término municipal de El Cuervo, otorgada en escritura ante el notario de Jerez de la Frontera, don Ignacio Javier Moreno Vélez, el día 1 de julio de 2016, en la que don F. C. C. y doña J. M. L. S. M. vendieron dichas fincas a don J. G. A., casado con doña C. C. G., que las compraron para su sociedad de gananciales. Del total precio pactado para la venta, 562.768 euros quedaron aplazados de pago, y este aplazamiento se garantizó mediante condición resolutoria explícita conforme a los artículos 1504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento Hipotecario. La referida escritura causó la inscripción 1.ª de las fincas 5.717 y 5.719 de El Cuervo, de fecha 15 de octubre de 2019.

II

Presentado el día 10 de diciembre de 2020 el citado testimonio en el Registro de la Propiedad de Utrera número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«José Luis Valle Muñoz, registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Utrera dos, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Andalucía de conformidad con el art 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y art 100 de su Reglamento, ha resuelto emitir la nota de suspensión de inscripción del documento precedente:

1. Por no constar demandada ni ser parte del procedimiento la titular registral C. C. G. o bien que ésta manifiesta expresamente ante notario o comparecencia ante el Registrador que suscribe la calificación que no se opone al procedimiento.

Hechos.

1. Con fecha 10 de diciembre de 2020, bajo el asiento de presentación 155 del Diario 58 de este Registro, se presenta testimonio del Juzgado número cinco de Jerez de la Frontera librado por la LAJ del referido juzgado con fecha veintidós de julio de dos mil diecinueve en el que se recoge sentencia firme dictada el 18 de enero de 2019 por la

que se declara resuelta la compraventa sujeta a condición resolutoria que se reseña en la misma ordenando la re inscripción a favor de la parte demandante de las fincas objeto de litigio, registrales 5717 y 5719 del término de El Cuervo.

2. Examinados los libros del Registro a mi cargo resulta que las fincas comprendidas en el mandamiento, fincas 5717 y 5719 de El Cuervo cuentan [sic] inscritas a favor de D. J. G. A. casado con Doña C. C. G. para su sociedad de gananciales.

3. No consta de la documentación presentada que la demanda haya sido dirigida contra Doña C. C. G. ni que haya sido parte de. procedimiento.

#### Fundamentos de Derechos.

1. 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”.

2. Artículo 100 Reglamento Hipotecario: “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”.

3. Constitución Española, Artículo 24: “1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión”.

4. La reiterada doctrina de la DGSJFP acerca de la protección del titular registral, que establece que éste debe haber sido parte o haber tenido la posibilidad de intervenir en el procedimiento determinante del asiento.

5. Artículo 1 de la Ley Hipotecaria “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles... Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”.

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, podrá solicitar una nueva calificación por el Registrador competente según cuadro de sustituciones aprobado por resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha uno de Agosto de dos mil tres (BOE número 185 de cuatro de Agosto), conforme a las reglas contenidas en el R.D. 1039/2003 de uno de Agosto (BOE número 184 de dos de Agosto), en los quince días siguientes a la notificación de esta calificación negativa.

También, contra esta calificación podrá (...)

Utrera, a quince de diciembre del año dos mil veinte El Registrador (firma ilegible) Fdo. José Luis Valle Muñoz».

#### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Sevilla número 4, doña Cristina Baena Bujalance, quien, por nota de calificación de fecha 27 de enero de 2021, confirmó la nota de defectos del Registro sustituido.

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, don M. J. V. A., abogado, en nombre y representación de don F. C. C. y doña J. L. S. M., interpuso recurso el día 17 de marzo de 2021 en virtud de escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Primera: Que con fecha 10 de Diciembre de 2020, bajo el Asiento de Presentación 155 del Diario 58 del Registro de la Propiedad Número Dos de Utrera, fue presentado en nombre de mis mandatos Testimonio de fecha 22 de Julio de 2019 del Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Jerez de la Frontera (...).

Dicho Testimonio recoge Sentencia firme dictada el 18 de Enero de 2019 por la que se declara resuelta la compraventa sujeta a condición resolutoria que se reseña en la misma y se ordena la reinscripción a favor de los demandantes de las Fincas objeto de litigio, Registrales 5717 y 5719 del término de El Cuervo.

Segunda: Que en la Nota de Calificación con Defectos de dicho Registro de la Propiedad Número Dos de Utrera notificada el 23 de Diciembre de 2020 se denegó la inscripción de dicho Testimonio “por no constar demandada ni ser parte del procedimiento la titular registral C. C. G. o bien que esta manifiesta expresamente ante notario o comparecencia ante el Registrador que suscribe la calificación que no se opone al procedimiento”.

Y ello, se nos dice en la Nota, por cuanto constando las Fincas comprendidas en el Mandamiento “inscritas a favor de Don J. G. A. casado con Doña C. C. G. para su sociedad de gananciales”, no consta que la Demanda rectora hubiere sido dirigida contra la Sra. C. G. ni que esta haya sido parte en el procedimiento.

Tercera: Que dicha Nota de Calificación con Defectos viene fundada en los Artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; Artículo 100 del Reglamento Hipotecario; Artículo 24.1 de la Constitución Española; y a la reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -antes Dirección General de los Registros y del Notariado- acerca de la protección del Titular Registral.

Cuarta: Que esta parte solicitó en fecha 18 de Enero de 2021 Calificación Sustitutoria ante el Registro correspondiente del Cuadro de Sustituciones -Registro de la Propiedad Número Cuatro de Sevilla- el cual en fecha 27 de Enero de 2021 emitió calificación reiterando aquella de la cual se había solicitado la sustitutoria, notificándola el día 11 de Febrero de 2021 (...)

Quinta: Pues bien, con los antecedentes expuestos en los anteriores ordinales, mantiene esta parte su discrepancia respecto de la Calificación Negativa del Registro de la Propiedad Número Dos de Utrera, confirmada por la Calificación Sustitutoria, viéndonos abocados a la interposición del presente Recurso Gubernativo.

Recurso que, toda vez que la Calificación Sustitutoria no da respuesta alguna a los argumentos fácticos y jurídicos esgrimidos por esta parte en su solicitud, hemos de fundar reiterando lo alegado en nuestro anterior escrito.

Así, entiende esta parte que resulta procedente la inscripción de la Sentencia dictada en el proceso seguido y la reinscripción de las Fincas a favor de los demandantes, puesto que, tal y como se manifiesta en la propia calificación las reseñadas Fincas figuran inscritas en el Registro a favor de Don J. G. A., casado con Doña C. C. G., para su sociedad de gananciales.

Esto es, por más que se reseña en la inscripción que Don J. G. A. está casado con Doña C. C. G. y que adquirió las Fincas para su sociedad de gananciales, el titular registral de las mismas no es otro que el citado Don J. G. A.

Ello es así por cuanto según es de ver en la Escritura de Compraventa con Condición Resolutoria que da lugar a la inscripción a favor de Don J. G. A., este comparece exclusivamente en su propio nombre y derecho, y en tal cualidad adquiere las repetidas Fincas para su sociedad de gananciales conformada con Doña C. C. G.

El supuesto acontecido no es otro que el recogido expresamente en el Artículo 93.4 del Reglamento Hipotecario, según el cual “los bienes adquiridos a título oneroso por uno

sólo de los cónyuges para la sociedad de gananciales se inscribirán, con esta indicación, a nombre del cónyuge adquirente”.

Esta inscripción prevista exclusivamente a nombre del cónyuge adquirente e introducida por el Artículo 2 del Real Decreto 3215/1982, supuso una ruptura con el sistema anterior, que sí convertía en titulares registrales a ambos cónyuges con independencia de quien fuese el adquirente, con los problemas que ello planteaba en la práctica precisamente por aparecer como adquirente y titular de los derechos sobre el bien inscrito quien pese a la calificación como ganancial del bien, no había sido parte en la relación jurídica nacida del contrato.

En este sentido, esta misma Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública - en su anterior denominación de Dirección General de los Registros y del Notariado-reconoce expresamente en Resoluciones como la de 29 de Julio de 2011 (RJ\2011\6690) lo que sigue:

“no puede negarse trascendencia al hecho de haber sido otorgada la escritura únicamente por uno de los cónyuges, casado en régimen de gananciales y manifestando que adquiere el bien para su sociedad conyugal, de modo que se determina cuál de los cónyuges es el titular de una determinada finca -a cuyo nombre debe inscribirse ésta-, sin perjuicio de que el carácter ganancial o privativo se desenvuelva en un plano distinto al de la titularidad registral, si bien puede afectar a las facultades dispositivas del cónyuge titular (cfr. artículos 93 y siguientes del Reglamento Hipotecario [RCL 1947, 476, 642]).”

Resulta pues indiscutible que el titular registral de las Fincas cuya reinscripción se solicita no es otro que Don J. G. A., pues su esposa Doña C. C. G. ni compareció ni estuvo representada en la compraventa. Y ello sin perjuicio efectivamente del carácter ganancial de las mismas, lo que se desenvuelve en un plano distinto al de la titularidad registral.

Asimismo, debemos igualmente señalar la circunstancia nada baladí de que la Escritura de Compraventa con Condición Resolutoria que nos ocupa fue inscrita por el Sr. G. A. en fecha 15 de Octubre de 2019, esto es, en fecha muy posterior al 18 de Enero de 2019 en que fue dictada la Sentencia firme que declaró su resolución. Así pues, resulta que inclusive durante toda la sustanciación del procedimiento judicial seguido y hasta su finalización por sentencia firme los titulares registrales de los inmuebles no eran otros que los propios demandantes don F. C. C. y doña J. L. S. M.

Quinta [sic]: En íntima relación con lo que acabamos de exponer y lógica consecuencia, nuestro Tribunal Supremo viene advirtiendo desde antiguo y reiteradamente que si uno de los cónyuges intervino en la celebración del contrato en concepto de comprador, solo y en su nombre, aunque los inmuebles comprados pudieren tener carácter ganancial, resulta innecesario demandar al otro cónyuge cuando por el vendedor se ejercita la acción resolutoria del contrato por impago del precio aplazado, toda vez que en virtud del Artículo 1385.2 del Código Civil la actuación individual de un cónyuge vincula a los dos.

Así nos lo hace saber en la Sentencia de 15 de Julio de 2003 (La Ley 13180/2003) y en las que en ella se citan: 25 de Enero de 1990, 8 de Mayo de 1993, 23 de Febrero de 1994, 26 de Noviembre de 1996, 14 de Abril de 1998, 9 de Abril de 1999, 6 de Julio de 2000 y 20 de Diciembre de 2001.

Del mismo modo, en la Sentencia de 19 de Marzo de 2001 (La Ley 4162/2001), consigna al respecto:

“Cuando se trata del ejercicio de acciones reales contradictorias o limitativas del dominio de los bienes gananciales, se hace necesario que aquel que se crea asistido de alguna de dichas acciones la dirija contra los dos esposos integrantes de la sociedad conyugal, de tal manera que el ejercicio frente a uno solo de ellos, con exclusión del otro, determina el surgimiento de la excepción de litisconsorcio pasivo necesario, pero cuando se postula la eficacia o ineficacia y consecuencias de una relación negocial o contractual,

basta dirigir la pretensión contra aquel de los cónyuges que fue parte en el contrato, entendiéndose aplicable al caso el art. 1385.2.º CC, que contempla el supuesto en que la actuación individual de un cónyuge vincula a los dos, lo que excluye la excepción litisconsorcial.”

Especialmente clarificadora resulta la Sentencia del Alto Tribunal de 25 de Enero de 1.990, que en su Fundamento de Derecho Tercero afirma, en términos totalmente nítidos, y que no dejan lugar a la duda:

“Prescindiendo de las acciones reales contradictorias o limitativas del dominio de los bienes gananciales, respecto de las cuales es inexcusable la necesidad de que el tercero que se crea asistido de alguna de dichas acciones la dirija contra los dos esposos integrantes de la sociedad conyugal, de tal manera que su ejercicio frente a uno solo de ellos, con exclusión del otro, determina el surgimiento de la excepción de litisconsorcio pasivo necesario, según tiene declarado esta Sala -baste citar, por todas las demás, la Sentencia de 4 de Abril de 1.988- y concretándonos al tema relativo al ejercicio de acciones personales o derivadas de contrato, que es el que aquí nos ocupa, respecto del mismo la doctrina también es clara y uniforme, en el sentido de que cuando se postula la eficacia o ineficacia de una relación negocial o contractual basta dirigir la pretensión contra aquel de los cónyuges que haya sido parte en el contrato, sin necesidad de demandar también al otro cónyuge que no intervino en el mismo -Sentencias de 10 de Junio y 30 de Octubre de 1.985, 26 de Septiembre de 1.986, 4 de Abril y 6 de Junio de 1.988, 16 de Junio de 1.989, entre las más recientes-, y que, por el contrario, como es obvio, 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 e inadmisibles constitución de la relación jurídico-procesal.”

En idéntico sentido, en el Auto del Tribunal Supremo de 3 de Febrero de 2004, dictado en el Recurso 206/2001, se recoge:

“También conviene traer a colación y tener a la vista, por resultar aplicable al presente recurso, la reiterada doctrina de esta Sala que ha venido declarando en relación al ejercicio de acciones personales derivadas del contrato que, fuera de los casos de disposición de bienes gananciales por uno de los cónyuges sin consentimiento del otro, cuando se postula la eficacia o ineficacia de una relación contractual basta dirigir la pretensión contra aquel de los cónyuges que hubiera sido parte en el contrato, sin necesidad de demandar, también, al otro cónyuge que no hubiera tenido intervención -de manera directa o indirecta- en el mismo (SSTS 10-6- 85, 30-10-85, 26-9-86, 4-4-88, 6-6-88, 16-6-89, 25-1-90, 23-2-94, 26-11-96 y 14-4-98)”

Así pues, en el caso del ejercicio de acciones personales como la que nos ocupa en el presente supuesto, la Jurisprudencia nos enseña que sólo deben ser demandados ambos cónyuges cuando los dos intervinieron de manera directa o indirecta, es decir, cuando actuaron ambos, o uno de ellos en nombre propio y en nombre del otro, lo que aquí no acontece. De este modo se pronuncia el Tribunal Supremo en Sentencias como las de 26 de Noviembre de 1996 o 20 de Diciembre de 2001:

“Como sostienen, reiteradamente, sentencias de esta Sala en relación al ejercicio de acciones personales derivadas del contrato, cuando se postula la eficacia o ineficacia de una relación negocial basta dirigir la pretensión entre aquel de los cónyuges que haya sido parte en el contrato, sin necesidad de demandar, también, al otro cónyuge que no intervino en el mismo (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.ª, de 10 de junio y 30 de octubre de 1985, 26 de septiembre de 1986, 4 de abril y 6 de junio de 1988 y 16 de junio de 1989); por el contrario, 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 inadmisibles constitución de la relación jurídica procesal (SSTS de 6 de junio de 1988 y 25 de enero de 1990, 24).”

La Doctrina Jurisprudencial expuesta viene siendo igualmente asumida, como no podía ser de otro modo, por la denominada Jurisprudencia Menor de nuestras Audiencias Provinciales, en Sentencias como la de la Audiencia Provincial de Murcia, Secc. 4.ª, de 30 de Marzo del 2000 (La Ley 9901/2000), donde se consigna:

“El contrato de compraventa de vivienda cuya resolución por incumplimiento de la parte demandada interesa la actora fue celebrado entre ella, como vendedora, y el demandado, como comprador, sin que conste intervención alguna de la esposa de este último, según aceptaron ambas partes, por lo que resulta de plena aplicación la doctrina jurisprudencial expresiva de que el litisconsorcio pasivo necesario no se da respecto a los que no fueron parte en el contrato que se discute, y, aun en el supuesto de que los efectos les alcanzasen con carácter reflejo o indirecto, su intervención en el proceso solo se justificaría como voluntaria adhesiva; doctrina que, incluso en directa referencia a la sociedad conyugal, mantiene que la relación jurídico-procesal entre los contendientes está bien constituida cuando quien contrato con el marido demanda solamente a este, tratándose de bien ganancial, no siendo preciso que se demande también a la mujer para establecer el litisconsorcio pasivo, pues carece de acción contra ella, ya que en tal caso se entiende que la defensa de los bienes y derechos comunes queda salvaguardada por la que hace el cónyuge contratante en uso de la autorización conferida por el art. 1385.2 CC (Cfr. TS I.ª SS 4 Oct. 1989, 24 Abr. 1990, 25 Feb. 1992, 28 Mar. y 3 y 18 Sep. 1996 y 25 Mar. y 9 Abr. 1999).”

Sexta: Habiéndose pues dictado la Sentencia cuya inscripción se solicita en un procedimiento en ejercicio de la acción personal de resolución de contrato de compraventa, y habiendo resultado vencido en la misma el único cónyuge interviniente en la Escritura de Compraventa y titular registral de las mismas ex Artículo 93.4 del Reglamento Hipotecario, conforme a la fundamentación desarrollada resulta procedente la reinscripción de las Fincas a favor de los demandantes.

Debiendo resaltarse que tal y como se indica en la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de Julio de 2003, Sentencia 744/2003, “la condena expresa a la devolución de la cosa vendida como consecuencia de la resolución contractual no afecta al carácter personal de la acción resolutoria, y por consiguiente no la transforma en acción real”.»

V

La registradora de la Propiedad interina de Utrera número 2, doña María Rosa Alés Palmer, emitió informe el día 31 de marzo de 2021, confirmó la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1377 y 1504 del Código Civil; 1, 11, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 93 y 144 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 10 de junio y 30 de octubre de 1985, 26 de septiembre de 1986, 4 de abril y 6 de junio de 1988 y 16 de junio de 1989; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de junio y 26 de noviembre de 2012 y 3 de abril de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de octubre de 2020.

1. Por sentencia firme se declara resuelta una compraventa con precio aplazado, garantizada condición resolutoria sobre determinadas fincas registrales inscritas a favor de un cónyuge, que la compró para su sociedad de gananciales. El registrador suspende la inscripción por no constar de la documentación presentada que la demanda haya sido dirigida contra el cónyuge del comprador, ni que haya sido parte en el procedimiento. El

recurrente entiende que, en el ejercicio de acciones personales derivadas del contrato, cuando se postula la eficacia o ineficacia de una relación negocial, basta dirigir la pretensión entre aquel de los cónyuges que haya sido parte en el contrato, sin necesidad de demandar también al otro cónyuge que no intervino en el mismo.

2. 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 (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1986 y 16 de junio de 1989 y demás señaladas en los «Vistos»). En este sentido debe darse la razón al recurrente.

La acción de resolución por falta de pago es una acción personal, que no por el hecho de tener trascendencia real se convierte en acción real. Y solo la puede interponer el vendedor frente al comprador.

3. Pero no es menos cierto que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y cualquier modificación de los mismos 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 el cónyuge del titular registral, que adquirió para su sociedad de gananciales, tiene derechos sobre la finca, pues esta 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).

4. 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 1, 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».

Esta misma solución debe entenderse que es la procedente en la resolución de la compraventa enjuiciada, pues deben tener la posibilidad de intervenir todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho, y sin duda lo es el cónyuge del titular registral en gananciales.

5. Es la misma solución dada por este Centro Directivo para la protección de los titulares de derechos inscritos con posterioridad a aquél que se pretende resolver.

Tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones 21 de junio y 26 de noviembre de 2012 y demás citadas en el «Vistos»), que es cierto que con la inscripción de la condición resolutoria explícita se confiere eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato y se evita la no afectación a terceros que por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria harían inoperante ese juego resolutorio.

Ahora bien, de estas consideraciones no puede concluirse que la sentencia declarativa de la resolución dictada en pleito entablado sólo contra el adquirente permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último.

Por el contrario, es necesario tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos; d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda, y, e) que los

titulares de tales asientos no sólo pueden sino que deben ser citados en el procedimiento de resolución para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a si se han cumplido todos los presupuestos de la resolución.

Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores – cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de resolución– es necesario que éstos al menos hayan sido citados en el procedimiento.

6. En conclusión, la resolución judicial de una compraventa como consecuencia del desenvolvimiento de una condición resolutoria explícita, si bien no exige demanda al cónyuge del adquirente, casado en régimen económico-matrimonial de gananciales, requiere al menos que haya sido notificado de la resolución para la eventual protección de sus intereses, pues el asiento le atribuye derechos sobre la finca. En analogía con la solución ofrecida por el artículo 144 del Reglamento Hipotecario y con la solución dada por este Centro Directivo para la protección de titulares de derechos sobre la finca.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 7 de mayo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.