

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCJ065679

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sentencia 550/2021, de 20 de julio de 2021

Sala de lo Civil

Rec. n.º 4287/2018

**SUMARIO:****Inscripción registral. Impugnación de la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad por el notario que autorizó la escritura de compraventa. Legitimación activa del notario demandante.**

**Regla general y excepción.** Se plantea si el notario que autorizó una escritura que fue presentada para su inscripción registral goza de legitimación activa para la impugnación judicial directa de la calificación negativa del registrador. Tras la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, que reformó el art. 324 de la Ley Hipotecaria, para la impugnación de una calificación negativa del registrador, el recurso ante la Dirección de los Registros y del Notariado (en la actualidad, Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) es potestativo, de modo que es posible la impugnación judicial directa. El art. 325 LH reseña quiénes están legitimados para recurrir la calificación negativa del registrador ante la DGRN (DGSJFP). En la letra b) se refiere expresamente al notario que autorizó la escritura o título que se pretendía inscribir. Por su parte, el art. 328 LH, se refiere a la legitimación. El párrafo tercero parte de una regla general, que para interponer la demanda de impugnación judicial estarán legitimados quienes lo están para recurrir ante la DGRN (DGSJFP). Por lo tanto, en principio, conforme a esta regla general, el notario que autorizó la escritura cuya inscripción fue denegada por el registrador estaría legitimado para impugnar directamente la calificación negativa ante el juez competente. Y el párrafo cuarto establece una excepción, en cuanto que restringe la legitimación para recurrir judicialmente la resolución de la DGRN (DGSJFP). Expresamente niega esta legitimación, por una parte al Colegio de Registradores, al Consejo General de Notariado y a los colegios notariales, y por otra al notario y al registrador implicados (el notario que autorizó el título y el registrador cuya calificación negativa hubiera sido revocada por la DGRN). Pero en el presente caso estamos ante una impugnación judicial directa de la calificación negativa del registrador, a la que resulta de aplicación la regla general del párrafo tercero del art. 328 LH, que se remite al art. 325.b) LH, y no la regla especial. Al haberse apreciado, tanto en primera instancia como en apelación, la falta de legitimación activa del notario para presentar la demanda de impugnación judicial de la calificación, no se ha resuelto en la instancia sobre la cuestión de fondo de la procedencia o no de la calificación negativa impugnada. Por eso, al estimar el recurso, se remiten los autos al tribunal de apelación para que sobre la base del reconocimiento de la legitimación del notario autorizante, entre a resolver sobre aquellas cuestiones.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 6, 42.9, 324, 325 y 328.

Ley 1/2000 (LEC), art. 469.1.4.º.

Constitución Española, art. 24.

**PONENTE:***Don Ignacio Sancho Gargallo.***TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 550/2021

Fecha de sentencia: 20/07/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 4287/2018

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 07/07/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Procedencia: Audiencia Provincial de Valencia, Sección 8.<sup>a</sup>

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

Transcrito por: RSJ

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 4287/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

## SENTENCIA

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo  
D. Rafael Sarazá Jimena  
D. Pedro José Vela Torres  
D. Juan María Díaz Fraile

En Madrid, a 20 de julio de 2021.

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 8.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio verbal seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 22 de Valencia. Es parte recurrente Balbino, representado por el procurador Rafael Gamarra Megías y bajo la dirección letrada de Carlos González- Bueno Catalán de Ocón. Es parte recurrida Aurelia, representada por la procuradora Gloria Robledo Machuca y bajo la dirección letrada de Vicente Guilarte Gutiérrez.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### **Primero.** *Tramitación en primera instancia*

1. La procuradora Encarnación Pérez Madrazo, en nombre y representación de Balbino, interpuso demanda de juicio verbal ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 22 de Valencia, contra Aurelia, registradora del Registro de la Propiedad núm. NUM000 de Valencia, para que dictase sentencia:

"[...] con los siguientes pronunciamientos:

" - Declarar contraria a Derecho la nota de calificación negativa efectuada por la Ilma. Sra. Registradora del Registro de la Propiedad nº NUM000 de Valencia, Doña Aurelia el día 31 de mayo de 2017 relativa a la escritura de

compraventa autorizada por el Notario de Valencia Don Balbino en fecha 23 de marzo de 2017 con el número NUM001 de su protocolo respecto a los siguientes defectos:

- " 1.- Falta de consentimiento del consorte de Don Horacio.
- " 2.- No haberse solicitado la anotación preventiva a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

" -. Con expresa imposición de costas a la parte demandada si se opusiera a esta demanda y viera rechazadas sus pretensiones".

**2.** La procuradora Consuelo Gomis Segarra, en representación de Aurelia, contestó a la demanda y pidió al Juzgado que dictase sentencia:

"[...] desestimatoria de la misma con imposición al demandante de las costas causadas".

**3.** El Juzgado de Primera Instancia núm. 22 de Valencia dictó sentencia con fecha de 17 de enero de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo: Que debo desestimar y desestimo la demanda formulada por D. Balbino, representado por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> Encarnación Pérez Madrazo, contra D<sup>a</sup> Aurelia, representada por la Procuradora D<sup>a</sup> Consuelo Gomis Segarra, y en consecuencia, absuelvo a la demandada de los pedimentos accionados en su contra. Sin imposición de costas a la demandante".

#### **Segundo. Tramitación en segunda instancia**

**1.** La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Balbino. La representación de Aurelia se opuso al recurso interpuesto de contrario.

**2.** La resolución de este recurso correspondió a la Sección 8.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Valencia, mediante sentencia de 4 de julio de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo: Primero. Se desestima el recurso de apelación interpuesto por D. Balbino contra la sentencia de fecha 17 de enero de 2018 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 22 de Valencia recaída en el juicio declarativo verbal tramitado en dicho Juzgado con el nº 955/2017, sentencia que se confirma en su integridad.

"Segundo. Se imponen a la parte apelante las costas causadas en esta alzada y con pérdida del depósito constituido para recurrir, al que se le dará el destino previsto legalmente".

**Tercero. Tramitación e interposición del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación**

**1.** La procuradora Encarnación Pérez Madrazo, en representación de Balbino, interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación ante la Sección 8.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Valencia.

El motivo del recurso extraordinario por infracción procesal fue:

"1º) Al amparo del artículo 469.1.4º de la LEC, vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el artículo 24 CE".

El motivo del recurso de casación fue:

"1º) En virtud de lo dispuesto en el artículo 477.1 de la LEC, infracción del artículo 328.3º de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 324 y 325 b) de la misma Ley".

**2.** Por diligencia de ordenación de 17 de septiembre de 2018, la Audiencia Provincial de Valencia tuvo por interpuestos el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación mencionados, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.

**3.** Recibidas las actuaciones en esta sala, comparecen como parte recurrente Balbino, representado por el procurador Rafael Gamarra Megías; y como parte recurrida Aurelia representada por la procuradora Gloria Robledo Machuca.

4. Esta sala dictó auto de fecha 17 de febrero de 2021, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de D. Balbino, contra la sentencia de fecha 4 de julio de 2018, dictada por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8.ª), en el rollo de apelación n.º 197/2018, dimanante de juicio verbal n.º 955/2017, del Juzgado de Primera Instancia n.º 22 de Valencia".

5. Dado traslado, la representación procesal de Aurelia presentó escrito de oposición a los recursos formulados de contrario.

6. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 7 de julio de 2021, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero. *Resumen de antecedentes*

1. Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

El 23 de marzo de 2017, el notario Balbino autorizó una escritura de compraventa, en la que intervino como vendedor Horacio y por la parte compradora Sabino, que hacía por sí y en su calidad de administrador de la sociedad Agil 100 por 100, S.L.U.

La escritura fue presentada al registro y la registradora realizó una calificación negativa y suspendió la inscripción, al advertir un defecto subsanable consistente en no coincidir la escritura y el registro con relación al título de adquisición del vendedor y no constar el consentimiento del consorte, sin que se hubiera solicitado la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 LH.

2. El notario que había autorizado la escritura, interpuso una demanda de juicio verbal, al amparo del art. 328 LH, para que se anulara y se dejara sin efecto la reseñada calificación registral negativa. La demanda se dirigía frente a la registradora que realizó la calificación.

La registradora, además de cuestionar el fondo del asunto, excepcionó la falta de legitimación activa del notario para impugnar judicialmente la calificación registral, al carecer de interés personal o patrimonial.

3. La sentencia de primera instancia apreció esta excepción de falta de legitimación activa del notario y desestimó la demanda.

Recurrida la sentencia por el notario demandante, la Audiencia desestima el recurso y confirma su falta de legitimación activa para impugnar la calificación negativa de la registradora:

"En el presente caso se considera correcta la interpretación efectuada en la sentencia recurrida. No consta que el Notario tenga un interés concreto en el presente recurso. El recurrente no alega ni se desprende de lo actuado que los otorgantes de la escritura pretendan exigir al demandante responsabilidad por motivo de la denegación de la inscripción objeto de litis, ni que se puedan derivar responsabilidades disciplinarias ni otra consecuencia de cualquier tipo. Tener en cuenta que la inscripción de los títulos sólo se puede pedir por quienes se concreta en el art. 6 LH, entre quienes no está el notario autorizante del título, que es el efecto que se conseguiría con el suplico de la demanda, a saber la revocación de la nota de la registradora".

### Segundo. *Formulación de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación*

1. Frente a la sentencia de apelación, el notario demandante interpone recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación. Ambos recursos cuestionan lo mismo, la improcedencia de la denegación de legitimación activa al notario para impugnar judicialmente la calificación registral que deniega la inscripción de una escritura autorizada por dicho notario.

2. El recurso extraordinario por infracción procesal se formula al amparo del art. 469.1.4º LEC, por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el art. 24 CE.

En el desarrollo del motivo el recurrente denuncia que "se ha vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva de mi mandante, porque por una indebida interpretación de los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria (...) se le

ha negado legitimación activa para impugnar la calificación negativa que negaba el acceso al Registro de una escritura autorizada por el".

3. El recurso de casación denuncia "la infracción del artículo 328.3º de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 324 y 325 b) de la misma ley". Y, a continuación, resume la infracción denunciada:

"la sentencia ha impuesto a mi mandante una carga extra legem, a saber, justificar en qué se concreta su interés para recurrir. Esta exigencia la impone el apartado 4º del artículo 328 LH para los casos en que se ha tramitado un previo recurso gubernativo ante la DGRN. Pero en nuestro caso no se aplica el apartado 4º, sino el 3º, ya que no se recurre una resolución de la DGRN, sino una nota de calificación registral, que se impugna directamente ante los juzgados de la capital de la provincia donde está situado el inmueble, facultad reconocida en el artículo 324 LH".

4. Como advertimos en la sentencia de pleno 644/2018, 20 de noviembre, en un supuesto similar al presente, la cuestión planteada sobre la infracción de las normas legales que prescriben la legitimación activa para ejercitar una determinada acción, en este caso la de impugnación judicial directa frente a la calificación negativa de la registradora, en la medida en que priva del derecho a la tutela judicial efectiva con la consiguiente indefensión, podía plantearse no sólo por el recurso de casación sino también por el de infracción procesal.

Como hicimos en el precedente reseñado, también en el presente caso, en atención a que ha de juzgarse sobre el interés legítimo para impugnar judicialmente la calificación, parece más adecuado resolver la cuestión bajo el prisma del recurso de casación.

Y procede estimar el recurso, a la vista de lo argumentado y decidido en aquel precedente, que seguimos a continuación.

### **Tercero. Estimación del recurso**

1. Régimen legal. Al igual que en el precedente mencionado, se plantea si el notario que autorizó una escritura que fue presentada para su inscripción registral goza de legitimación activa para la impugnación judicial directa de la calificación negativa del registrador.

Tras la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, que reformó el art. 324 LH, para la impugnación de una calificación negativa del registrador, el recurso ante la Dirección de los Registros y del Notariado (DGRN, que en la actualidad de denomina Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, DGSJFP) es potestativo, de modo que es posible la impugnación judicial directa:

"Las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley. [...]"

El art. 325 LH reseña quiénes están legitimados para recurrir la calificación negativa del registrador ante la DGRN (DGSJFP). En la letra b) se refiere expresamente al notario que autorizó la escritura o título que se pretendía inscribir:

"b) el Notario autorizante o aquel en cuya sustitución se autorice el título, en todo caso"

Por su parte, el art. 328 LH, después de regular en el párrafo primero la competencia judicial y el procedimiento para la impugnación judicial, y en el segundo los plazos para la interposición de la demanda, se refiere en los párrafos tercero y cuarto a la legitimación de este modo:

"Están legitimados para la interposición de la misma los que lo estuvieren para recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. A este fin, recibido el expediente, el Secretario judicial a la vista de cuantos aparezcan como interesados en el mismo, les emplazará para que puedan comparecer y personarse en los autos en el plazo de nueve días.

"Carecen de legitimación para recurrir la resolución de la Dirección General el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, el Consejo General del Notariado y los Colegios Notariales. El notario autorizante del título o su sucesor en el protocolo, así como el registrador de la propiedad, mercantil y de bienes muebles cuya calificación negativa hubiera sido revocada mediante resolución expresa de la Dirección General de los Registros y del Notariado podrán recurrir la resolución de ésta cuando la misma afecte a un derecho o interés

del que sean titulares. El Juez que conozca del recurso interpuesto podrá exigir al recurrente la prestación de caución o fianza para evitar cualquier perjuicio al otorgante del acto o negocio jurídico que haya sido calificado negativamente".

El precepto, en el párrafo tercero, parte de una regla general, que para interponer la demanda de impugnación judicial estarán legitimados quienes lo están, conforme al art. 325 LH, para recurrir ante la DGRN (DGSJFP). Por lo tanto, en principio, conforme a esta regla general, el notario que autorizó la escritura cuya inscripción fue denegada por el registrador estaría legitimado para impugnar directamente la calificación negativa ante el juez competente, pues lo está para recurrir esta calificación ante la DGRN (DGSJFP), conforme a la letra b) del art. 325 LH.

Y el párrafo cuarto establece una excepción, en cuanto que restringe la legitimación para recurrir judicialmente la resolución de la DGRN (DGSJFP). Expresamente niega esta legitimación, por una parte al Colegio de Registradores, al Consejo General de Notariado y a los colegios notariales, y por otra al notario y al registrador implicados (el notario que autorizó el título y el registrador cuya calificación negativa hubiera sido revocada por la DGRN). La norma ha ceñido la legitimación a los directamente interesados, ordinariamente, los titulares de derechos que pretendían acceder al registro. No obstante, el propio párrafo 4º del art. 328 LH reconoce legitimación al notario autorizante del título y del registrador que califica, para recurrir judicialmente la resolución de la DGRN "cuando la misma afecte a un derecho o interés del que sean titulares".

2. Pero en nuestro caso estamos ante una impugnación judicial directa de la calificación negativa del registrador, a la que resulta de aplicación la regla general del párrafo tercero del art. 328 LH, que se remite como hemos visto al art. 325.b) LH, y no la regla especial del párrafo cuarto del art. 328 LH.

Por eso, no cabía cuestionar la falta de legitimación activa del notario que autorizó la escritura objeto de la calificación negativa directamente impugnada. Procede por eso, estimar el recurso de casación y dejar sin efecto la sentencia de apelación recurrida.

Al haberse apreciado, tanto en primera instancia como en apelación, la falta de legitimación activa del notario para presentar la demanda de impugnación judicial de la calificación, no se ha resuelto en la instancia sobre la cuestión de fondo de la procedencia o no de la calificación negativa impugnada. Por eso, procede ahora, al estimar el recurso, remitir los autos al tribunal de apelación para que sobre la base del reconocimiento de la legitimación del notario autorizante, entre a resolver sobre aquellas cuestiones.

#### **Cuarto. Costas**

Estimado el recurso de casación, no procede hacer expresa condena en costas, conforme al art. 398.2 LEC. Tampoco respecto de las costas del recurso extraordinario por infracción procesal que, como hemos visto, planteaba la misma cuestión y que también hubiera podido ser estimado. Con devolución de los depósitos constituidos para recurrir, de conformidad con la Disposición Adicional 15.ª, apartado 8.ª, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

### **FALLO**

Por todo lo expuesto,

EN NOMBRE DEL REY

y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º Estimar el recurso de casación interpuesto por Balbino contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8.ª) de 4 de julio de 2018 (rollo 197/2018), que casamos y dejamos sin efecto, sin que sea necesario resolver el recurso extraordinario por infracción procesal,

2.º Acordar la devolución de las actuaciones al referido tribunal de apelación para que dicte nueva sentencia en la que con plenitud de cognición se pronuncie sobre el recurso de apelación.

3.º No hacer expresa condena de las costas del recurso de casación y del recurso extraordinario por infracción procesal, con devolución de los depósitos constituidos para recurrir.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.