



Roj: **STS 769/2019 - ECLI:ES:TS:2019:769**

Id Cendoj: **28079110012019100145**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **13/03/2019**

Nº de Recurso: **1232/2016**

Nº de Resolución: **149/2019**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **IGNACIO SANCHO GARGALLO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP IB 261/2016,**  
**STS 769/2019**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 149/2019**

Fecha de sentencia: 13/03/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 1232/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 20/02/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Procedencia: Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, Sección 3.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: RSJ

Nota:

CASACIÓN núm.: 1232/2016

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 149/2019**

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Francisco Javier Orduña Moreno

D. Rafael Saraza Jimena

D. Pedro Jose Vela Torres



En Madrid, a 13 de marzo de 2019.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 3.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, como consecuencia de autos de juicio verbal seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Palma de Mallorca. El recurso fue interpuesto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, representada por el Abogado del Estado. Es parte recurrida Gines , representado por la procuradora Delia Villalonga Vicens, posteriormente sustituida por la procuradora María del Carmen Hurtado de Mendoza Lodaes.

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

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1. El procurador Javier Delgado Truyols, en representación de Gines , interpuso demanda de juicio verbal ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Palma de Mallorca, contra la Dirección General de los Registros y del Notariado y el Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8, para que se dictase sentencia:

"por la que se anule y revoque la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 23 de febrero de 2015 en la parte que confirma el segundo defecto de la nota de calificación del registrador de la propiedad nº 8 de Palma de Mallorca de 4 de noviembre de 2014, quedando vigente en la parte que revoca el primero de los defectos de dicha nota de calificación, todo ello con expresa imposición de las costas devengadas a la parte demandada".

2. El Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Palma de Mallorca dictó sentencia con fecha 21 de julio de 2015, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo: Estimar íntegramente la demanda presentada por el Procurador de los tribunales D. Javier Delgado Truyols, en nombre y representación del Ilmo Sr. Notario D. Gines de impugnación de la nota de calificación registral negativa del Registrador de la Propiedad núm. 8 de Palma de Mallorca, D. Mauricio representado por la procurador D.<sup>a</sup> Magdalena Cuart Janer, y ulterior acuerdo de ratificación de la Dirección General de Registros y Notariado, asistida por la Abogada del Estado, acordando los siguientes pronunciamientos:

"1º) Se revoca la resolución de la Dirección General de Registros y Notariados de fecha 24 de febrero de 2015 (sic), dictada en el expediente NUM000 , que confirmaba parcialmente la nota de calificación negativa del Registrador de la Propiedad núm. ocho de Palma de Mallorca, de fecha 4 de noviembre de 2014, dejando sin efecto la suspensión y denegación de la inscripción del título presentado por el Notario D. Gines , consistente en escritura pública de fecha 1 de octubre de 2014, con número de protocolo NUM001 , y debiendo proceder a su inscripción.

"2º) Se imponen las costas a los codemandados".

### SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la Dirección General de los Registros y del Notariado y del Registrador de la Propiedad núm. 8 de Palma de Mallorca.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección 3.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, mediante sentencia de 26 de febrero de 2016 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallamos: Se desestiman los recursos de apelación interpuestos por la Dirección General de los Registros y del Notariado, representada y asistida por el Sr. Abogado del Estado, y el Registrador de la Propiedad nº ocho de Palma, don Mauricio , representado por la procuradora Sra. Cuart, contra la sentencia dictada en fecha 21 de julio de 2015 por la Ilma. Sr. Magistrada del Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Palma , en los autos del juicio verbal de los que trae causa la presente alzada, y, en consecuencia, debemos confirmar y confirmamos dicha resolución.

"Con imposición a cada una de las partes apelantes de las costas causadas con su recurso".

### TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1. El Abogado del Estado, en representación de la Dirección General de Registros y del Notariado, interpuso recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, Sección 3.<sup>a</sup>

El motivo del recurso de casación fue:



"1º) Infracción del párrafo 4 del art. 328 LH , y la jurisprudencia que lo interpreta, en concreto la contenida en la sentencia de pleno 622/2011, de 20 de septiembre ".

2. Por diligencia de ordenación de 7 de abril de 2016, la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, Sección 3.ª, tuvo por interpuesto el recurso de casación mencionado, 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 la Dirección General de los Registros y del Notariado, representada por el Abogado del Estado; y como parte recurrida Gines , representado por la procuradora Delia Villalonga Vicens.

4. Esta sala dictó auto de fecha 6 de junio de 2018 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra la sentencia dictada, con fecha 26 de febrero de 2016 por la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca (Sección 3.ª), en el rollo de apelación n.º 452/2015 , dimanante del juicio verbal n.º 332/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Palma de Mallorca".

5. Dado traslado, la representación procesal de Gines , presentó escrito de oposición al recurso formulado de contrario.

6. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 20 de febrero de 2019, 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 1 de octubre de 2014, el notario Gines autorizó una escritura pública de compraventa por la que CA S'Angel SL vendía a Raimunda y Reyes una vivienda sita en el puerto de Soller. En la escritura se hacía constar que los compradores eran residentes en Dinamarca y que actuaban representados por el asesor fiscal Ambrosio , a quien se había otorgado el correspondiente poder, que el notario apreció suficiente. El precio de la compraventa era 425.000 euros. La escritura reflejaba los diferentes pagos realizados y dejaba constancia, además, de que la cuenta bancaria de origen era la de los compradores.

El registrador de la Propiedad emitió una calificación negativa a la inscripción de la escritura de compraventa por dos defectos subsanables: al tratarse de un poder emitido en el extranjero no resultaba de aplicación lo previsto en el art. 98.2 Ley 24/2001, de 27 de diciembre , modificado por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, en cuanto al juicio de suficiencia del notario; y porque no constaba acreditado el destino de la cantidad de 6.020 euros sobrante del precio de la compraventa, trasferida de la cuenta de los compradores a la de clientes de su representante.

El notario interpuso un recurso gubernativo frente a la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, DGRN), que fue estimado en parte. En su resolución, la DGRN rechazó la primera objeción, y equiparó el juicio de suficiencia del poder otorgado en el extranjero al del poder otorgado en España; y confirmó la nota negativa de calificación en cuanto al segundo motivo, al apreciar la falta de justificación de la cantidad sobrante del precio remitida por los compradores a su asesor.

2. El notario presentó una demanda de impugnación de la resolución de la DGRN. La demanda iba dirigida frente al registrador que denegó la inscripción y la propia DGRN, que confirmó el segundo motivo de la calificación negativa.

La DGRN, además de oponerse respecto del fondo de asunto, excepcionó la falta de legitimación del notario demandante para impugnar la resolución de la DGRN porque no había acreditado el preceptivo interés. Y el Registrador de la propiedad demandado excepcionó su falta de legitimación pasiva.

3. La sentencia de primera instancia desestimó ambas excepciones y estimó la demanda.

Recurrida la sentencia en apelación, la Audiencia desestima el recurso, confirma la revocación de la resolución de la DGRN y deja sin efecto la suspensión y denegación de la inscripción de la escritura de compraventa autorizada por el notario demandante.

La Audiencia reitera la desestimación de la excepción de falta de legitimación activa, al entender que el notario demandante "se encuentra legitimado, por ostentar interés legítimo y propio, evidentemente razonable,



en interponer la demanda que ha sido origen de este pleito". También confirma la legitimación pasiva del registrador de la propiedad. Y, en cuanto al fondo del asunto, entiende que en la escritura quedaron plenamente justificados "los medios de pago empleados por las partes en la contraprestación por ellos acordadas, y sin que el remanente de 6.020 euros que quedó en la cuenta de Fegoy Fiscal SL desvirtúe tal afirmación, pues no existe norma alguna que permita exigir una liquidación entre mandante y mandatario al ser ajena al contrato de compraventa protocolizado".

4. La sentencia de apelación es recurrida en casación por la Abogacía del Estado que representa y asiste a la DGRN, sobre la base de un motivo único que afecta a la legitimación activa del notario para impugnar la resolución de la DGRN.

#### **SEGUNDO. Recurso de casación**

1. *Formulación del motivo* . El motivo denuncia la infracción del párrafo 4 del art. 328 LH , y la jurisprudencia que lo interpreta, en concreto, la contenida en la sentencia de pleno 622/2011, de 20 de septiembre .

En el desarrollo del motivo se aduce que la jurisprudencia ha reconocido legitimación al registrador para impugnar una resolución de la DGRN cuando su interés no es abstracto e inherente a su función de defensa de la legalidad registral, sino el que deriva de una posible declaración de responsabilidad civil o disciplinaria ( sentencias de esta sala de 20 de marzo de 2013 , 28 de mayo de 2013 y 18 de julio de 2012 ). Y ha denegado legitimación para impugnar al registrador cuando la resolución de la DGRN no contiene un apercibimiento o advertencia de la apertura de expediente disciplinario.

Esta doctrina debe ser aplicable al notario, quien en este caso se limitó a invocar como interés legítimo su prestigio profesional e indirectamente una eventual reclamación civil a la que pudiese tener que hacer frente a consecuencia del perjuicio económico ocasionado a sus clientes.

Procede estimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

2. *Estimación del motivo* . Recientemente, en la sentencia 644/2018, de 20 de noviembre , hemos reconocido que 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, de acuerdo con lo regulado en el párrafo tercero del art. 328 LH .

"El precepto - art. 328 LH -, 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. 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, conforme a la letra b) del art. 325 LH . Esta atribución al notario de legitimación para impugnar judicialmente la calificación registral no genera ningún desequilibrio respecto del registrador, quien en todo caso será parte en el procedimiento judicial, y, por lo tanto, tendrá, en igualdad de armas, los medios para postular la corrección legal de su calificación".

3. Ahora se suscita la controversia acerca de la legitimación del notario que autorizó la escritura, cuya inscripción registral fue denegada, para impugnar judicialmente la resolución de la DGRN que confirma la denegación de la inscripción registral.

Esta cuestión está regulada en el párrafo cuarto del reseñado art. 328 LH , que afirma lo siguiente:

"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".

Aunque no era objeto del recurso, en la sentencia 644/2018, de 20 de noviembre , hicimos una referencia al estado de la cuestión sobre la interpretación de este precepto. Comenzamos con el sentido de la restricción legal a la legitimación para recurrir judicialmente la resolución de la DGRN:

"El párrafo cuarto (...) restringe la legitimación para recurrir judicialmente la resolución de la DGRN. 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). Con esta restricción, se



ha pretendido que, siendo la DGRN el órgano superior jerárquico común del cual dependen en el ejercicio de su función tanto los notarios como los registradores, no se emplee la impugnación judicial de las resoluciones de la DGRN como cauce para dirimir conflictos institucionales entre los cuerpos notarial y registral. Por eso, la norma ha ceñido la legitimación a los directamente interesados, ordinariamente, los titulares de derechos que pretendían acceder al registro".

Luego resaltamos que 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". Y que, respecto del registrador cuya calificación negativa hubiera sido revocada por la DGRN, esta salvedad había sido interpretada por la jurisprudencia, al admitir que pudiera tener un interés legítimo propio que pueda repercutir de modo efectivo y acreditado en su esfera jurídica. Esta doctrina jurisprudencial se contiene en la sentencia 195/2014, de 2 de abril :

"La existencia de un interés legítimo suficiente como base de la legitimación surge con carácter extraordinario de la propia norma siempre que la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda repercutir de modo efectivo y acreditado en la esfera jurídica del Registrador que la invoca por afectar a un derecho o interés del que sea titular, el cual no se identifica con el que resulta de la defensa de la legalidad o disconformidad con la decisión del superior jerárquico respecto de actos o disposiciones cuya protección se le encomienda, ni con un interés particular que le impediría calificar el título por incompatibilidad, según el artículo 102 del RH , sino con aspectos que deberán concretarse en la demanda normalmente vinculados a una eventual responsabilidad civil o disciplinaria del registrador relacionada con la función calificadora registral si la nota de calificación hubiera sido revocada mediante resolución expresa de la DGRN. Se trata, por tanto, de una legitimación sustantiva que deriva de una norma especial, como es el artículo 328 de la LH , y que antes que contradecir lo expuesto en la Exposición de Motivos de la reforma de 2005, lo confirma desde el momento en que se aclara y concreta, de un lado, como regla, la imposibilidad de que el registrador pueda recurrir la decisión de su superior jerárquico cuando revoca su calificación, y mantiene y precisa, de otro, la vinculación de todos los registradores a las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando resuelve recursos frente a la calificación, lo cual supone mantener aquellos otros aspectos que no tienen que ver con la defensa objetiva o abstracta de la legalidad sino, como aquí sucede, con el anuncio o amenaza de responsabilidad disciplinaria que se dirige a la registradora demandante puesto que de no revisarse la causa que lo justifica en ningún caso vería tutelado su derecho en el expediente que se tramite".

**4.** A la vista de cómo está regulado el párrafo cuarto del art. 328 LH , esta exigencia de que la resolución de la DGRN "afecte a un derecho o interés del que sean titulares", para justificar la legitimación para impugnarla judicialmente, resulta de aplicación tanto al registrador que calificó como al notario que autorizó la escritura.

Hasta ahora no habíamos tenido oportunidad de pronunciarnos sobre cómo opera esta exigencia en el caso del notario que autoriza la escritura.

En principio, resulta de aplicación al notario la precisión que hacíamos respecto del registrador de que en la demanda se concrete qué derecho o interés afectado por la resolución justificaría la legitimación del notario para impugnarla judicialmente.

Como declaramos respecto del registrador, tampoco en el caso del notario este derecho o interés "se identifica con el que resulta de la defensa de la legalidad o disconformidad con la decisión del superior jerárquico respecto de actos o disposiciones cuya protección se le encomienda" ( sentencia 195/2014, de 2 de abril ).

Este interés o derecho afectado por la resolución no puede ser el prurito de tener la razón o de no ser desautorizado por la DGRN, ni el prestigio profesional del notario o del registrador.

Debe tratarse de un derecho o interés más objetivo, como sería "una eventual responsabilidad civil o disciplinaria del registrador relacionada con la función calificadora registral si la nota de calificación hubiera sido revocada mediante resolución expresa de la DGRN" ( sentencia 195/2014, de 2 de abril ). Esta mención se refiere al registrador y no agota los supuestos que justificarían esta legitimación.

En el caso del notario no puede perderse de vista, como advierte el escrito de oposición del recurso, que su actuación se enmarca en una relación de prestación de servicios que, caso de no prestarse satisfactoriamente, por verse frustrada la inscripción de la escritura autorizada, estaría más expuesta a una eventual responsabilidad civil profesional de naturaleza contractual y, en menor medida, al reproche disciplinario.

Pero no basta una mera alegación o invocación genérica de esta posibilidad de que se le exigiera responsabilidad civil caso de confirmarse por la DGRN la denegación de la inscripción, pues esto equivaldría a admitir en todo caso la legitimación del notario, ya que difícilmente puede negarse que "en abstracto" el



cliente pudiera llegar a reclamar algún perjuicio económico derivado de la imposibilidad de inscribir la escritura autorizada por el notario.

Si en el caso del registrador nos referíamos al "anuncio o amenaza de responsabilidad disciplinaria", para exigir algo más que una genérica posibilidad, también en el del notario este riesgo de responsabilidad civil debe ser actual y no meramente abstracto.

Sin perjuicio de que nos pueda parecer muy estricta esta exigencia legal para impugnar la resolución de la DGRN, no nos cabe duda de que esa es la voluntad de la ley. Por eso, mientras no se modifique la norma ( párrafo 4 del art. 328 LH ) y se amplíe la legitimación de los notarios y registradores para impugnar las resoluciones de la DGRN, debemos ajustarnos a esa exigencia legal.

5. En nuestro caso, para justificar su legitimación, el notario invocó como intereses afectados por la resolución que pretendía impugnar, su prestigio profesional y una hipotética responsabilidad civil frente a sus clientes si no se practicaba la inscripción de la escritura. La afectación de la resolución objeto de impugnación al prestigio del notario no justifica, como ya hemos expuesto antes, su legitimación para impugnarla. Y tampoco el riesgo abstracto de responsabilidad del notario frente a sus clientes. Es necesario que, a la vista de las circunstancias concurrentes, se muestre un riesgo concreto de que se haga valer esa acción de responsabilidad contra el notario, de lo que no queda constancia en nuestro caso.

Por todo lo cual, procede estimar el recurso de casación y dejar sin efecto la sentencia de apelación. Al asumir la instancia, y por las razones que acabamos de exponer, estimamos el recurso de apelación en el sentido de apreciar que el notario demandante no ha justificado su legitimación para impugnar la resolución de DGRN.

#### **TERCERO.** Costas

1. Estimado el recurso de casación formulado por la DGRN, no hacemos expresa condena en costas.
2. La estimación del recurso de casación ha supuesto la estimación de la apelación, razón por la cual no imponemos las costas de apelación.
3. La estimación de la apelación ha supuesto la desestimación de las pretensiones del demandante, a quien se imponen las costas de primera instancia.

#### **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 la Dirección General de los Registros y del Notariado frente a la sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca (Sección 3.ª) de 26 de febrero de 2016 (rollo núm. 452/2015 ), que dejamos sin efecto.
- 2.º Estimar el recurso de apelación interpuesto por la Dirección General de los Registros y del Notariado frente a la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Palma de Mallorca de 21 de junio de 2015 (juicio verbal 332/2015), que dejamos sin efecto.
- 3.º Desestimar la demanda interpuesta por Gines por no quedar acreditada su legitimación para la impugnación de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de febrero de 2015, dictada en el expediente NUM000 , que confirmaba en parte la nota de calificación negativa del Registrador de la Propiedad núm. 8 de Palma de Mallorca de 4 de noviembre de 2014, que suspendía y denegaba la inscripción del título presentado por el notario Gines , una escritura de compraventa de 1 de octubre de 2014.
- 4.º No hacer expresa condena de las costas del recurso de casación y del recurso de apelación.
- 5.º Imponer al demandante las costas generadas en primera instancia.

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.