



Roj: **STS 2753/2026 - ECLI:ES:TS:2026:2753**

Id Cendoj: **28079110012026100958**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **18/06/2026**

Nº de Recurso: **8328/2021**

Nº de Resolución: **952/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 10581/2021,**
STS 2753/2026

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 952/2026

Fecha de sentencia: 18/06/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 8328/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 09/06/2026

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID. SECCIÓN 11.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 8328/2021

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 952/2026

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.^a Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 18 de junio de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y de casación interpuesto por D. Carlos Jesús y D.^a Jacinta, representados por la procuradora D.^a M.^a Luisa Santamaría Caballero y bajo la dirección letrada de D.^a M.^a Nieves Rodeiro Nieves, contra la sentencia de fecha 13 de septiembre de 2021, dictada por la Sección 11.^a de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 456/2020, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 914/2018 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Fuenlabrada, sobre nulidad de contrato de compraventa. Han sido partes recurridas D.^a Casilda, representada por la procuradora D.^a Paula María Guhl Millán y bajo la dirección letrada de D.^a Elisa Ferrer-Sama Server; y D. Luis Manuel, representado por el procurador D. Javier Rumbero Sánchez y bajo la dirección letrada de D. Cesar Pérez Granados.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.D.^a Casilda interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Luis Manuel, en la que solicitaba se dictara sentencia por la que:

«1.º) Se declare la nulidad de pleno derecho del contrato de compraventa concertado por el demandado Luis Manuel mayor de edad, con DNI n.º NUM000, sobre finca en la DIRECCION000 Humanes en escritura pública de fecha 18.01.2018 ante el Notario de Fuenlabrada Doña María Amanay Rivas Ruiz con número de protocolo 66 en la que ha transmitido la referida vivienda a los esposos Carlos Jesús y Jacinta, condenando al demandado a estar pasar por esta declaración, y

»-Con todas las consecuencias inherentes a la misma, incluida la nulidad de la inscripción registral causada en virtud de la meritada escritura pública, procediendo a su cancelación conforme a derecho a costa de la parte adversa.

»-Subsidiariamente, para el caso de no estimarse la pretensión principal, solicitamos que se dicte sentencia por la que se declare rescindida la citada compraventa, condenando a estar y pasar por esta declaración, y asimismo con todas las consecuencias inherentes a la misma, incluida la nulidad de la inscripción registral causada en virtud de la meritada escritura pública procediendo a su cancelación conforme a Derecho.

»Todo ello con condena al pago de las costas de este proceso».

2.La demanda fue presentada el 22 de octubre de 2018 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Fuenlabrada, fue registrada con el n.º 914/2018. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.D. Luis Manuel contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la desestimación íntegra de la demanda, con expresa imposición de costas a la parte actora.

4.En fecha 12 de junio de 2019, el Juzgado dictó una providencia en la que concedió a las partes el plazo de cinco días para que formularan alegaciones sobre la posible declaración de nulidad del acto de audiencia previa parcialmente celebrada el 5 de junio de 2019, por posible defecto procesal, al apreciarse en dicho acto litisconsorcio pasivo, no alegado por la parte demandada en su escrito de contestación a la demanda. Únicamente la parte demandante presentó escrito de alegaciones.

5.Mediante auto de 2 de julio de 2019, el Juzgado acuerda no haber lugar a la nulidad del acto de la audiencia previa parcialmente celebrado el 5 de junio de 2019 y concede a la parte demandante el plazo de seis días para que presente escrito de ampliación de demanda frente a D. Carlos Jesús y D.^a Jacinta.

6.D.^a Casilda presentó escrito de ampliación de demanda frente a D. Carlos Jesús y D.^a Jacinta en el que terminó suplicando al Juzgado se diera traslado de la demanda y documentos a D. Carlos Jesús y D.^a Jacinta, por si consideran personarse en calidad de demandados y sostener la validez del contrato de compraventa concertado con el demandado D. Luis Manuel sobre la finca de la DIRECCION000.

7.D. Carlos Jesús y D.^a Jacinta contestaron a la ampliación de demanda mediante escrito en el que solicitaban la desestimación íntegra de la misma con imposición de costas a la parte actora.

8.Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Fuenlabrada dictó sentencia de fecha 21 de abril de 2020, con el siguiente fallo:

«Que DESESTIMANDO la demanda formulada por el Procurador D. José Antonio Moreno de la Peña, en nombre y representación de D.^a Casilda , contra D. Luis Manuel , y contra D. Carlos Jesús y D.^a Jacinta , DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO a los citados demandados de los pedimentos formulados en el suplico de dicha demanda, con expresa imposición de costas a la parte demandante».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.^a Casilda .

2.La resolución de este recurso correspondió a la Sección 11.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 456/2020 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 13 de septiembre de 2021, con el siguiente fallo:

«Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de Dña. Casilda , contra la sentencia de fecha 21 de abril de 2020 dictada en el Juzgado de 1.^a Instancia n.º 6 de Fuenlabrada, debemos revocarla en el sentido de que estimando la demanda interpuesta por la representación de Dña. Casilda frente a D. Luis Manuel y D. Carlos Jesús y Dña. Jacinta , declaramos la nulidad de pleno derecho del contrato de compraventa concertado por el demandado Don Luis Manuel , sobre la finca en DIRECCION000 , de Humanes en escritura pública de fecha 18.01.2018 ante el Notario de Fuenlabrada Doña María Amanay Rivas Ruiz, en la que ha transmitido la referida vivienda a los esposos Don Carlos Jesús y Doña Jacinta , condenando a los demandados, con todas las consecuencias inherente a la misma, incluida la nulidad de la inscripción registral causada en virtud de la meritada escritura pública, procediendo a su cancelación conforme a derecho y a costa de la parte condenada.

»Sin expresa imposición de las costas causadas en esta instancia».

»Con expresa imposición de las costas causadas en primera instancia a los demandados».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y de casación*

1.D. Carlos Jesús y D.^a Jacinta interpusieron recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

»Primero.- Infracción de normas procesales reguladoras de las sentencia, al amparo del artículo 469.1.2.º de la LEC, valoración arbitraria, vulneración de las reglas de la lógica y razón, infracción del artículo 218.1. y 2 de la LEC y vulneración del artículo 24 de la CE.

»Segundo.- Al amparo del artículo 469.1.2.º de la LEC, en la infracción del artículo 218.1 en relación con el artículo 465.5 de la misma ley por incongruencia, discrepancia entre lo declarado probado, la argumentación, su fundamentación jurídica y el fallo.

»Tercero.- Apreciación arbitraria de la prueba documental.- Al amparo del artículo 469.1.2 LEC, infracción de normas reguladoras de la sentencia: infracción del artículo 218 LEC por apreciación arbitraria de la prueba documental, y al amparo del artículo 469.1.4 LEC, vulneración en el proceso civil de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución Española: Infracción de los artículos 216 a 218, 317 a 323, 385 y 386 LEC, por error en la valoración de la prueba de documentos públicos, valoración ésta errónea y arbitraria que genera efectiva indefensión y vulneración de esos preceptos, así como vulneración de los artículos 34 y 38 de la LH, artículo 434 del CC y 120.3 de la CE».

El único motivo del recurso de casación fue:

»Único.- Al amparo del artículo 477.2.3 LEC, por oposición a la doctrina jurisprudencial del TS sobre el artículo 34 LEC (sic)».

2.Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 31 de mayo de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

«LA SALA ACUERDA:

»Admitir el recurso de casación y el recurso extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de D. Carlos Jesús y D.^a Jacinta contra la sentencia dictada con fecha 13 de septiembre de 2021 por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 11.^a) en el rollo de apelación n.º 456/2020 dimanante del juicio ordinario n.º 914/2018 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Fuenlabrada».

3. Se dio traslado a las partes recurridas para que formalizaran su oposición al recurso de casación e infracción procesal, lo que hizo D.^a Casilda mediante la presentación del correspondiente escrito. D. Luis Manuel presentó escrito mostrando su total conformidad con el recurso planteado de contrario.

4. Por providencia de 5 de mayo de 2026 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 9 de junio de 2026, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen de antecedentes y objeto del recurso de casación

Se plantea como cuestión jurídica la interpretación y aplicación del art. 34 de la Ley hipotecaria en relación con los adquirentes de un **inmueble** que aparece en el Registro de la Propiedad inscrito exclusivamente a favor del vendedor, que lo compró cuando estaba soltero. La venta tiene lugar tras el divorcio del vendedor y antes de la liquidación de la sociedad de **gananciales** que rigió su matrimonio con la demandante.

Se estima el recurso de casación de los compradores frente a la sentencia de apelación que consideró que la venta era nula e inexistente por falta de consentimiento de la exesposa (que sería preciso por ser la vivienda parcialmente **ganancial** conforme a los arts. 1354 y 1357.II del Código civil) y que los compradores estaban de mala fe.

Son hechos probados o no discutidos, necesarios para la resolución del recurso, los siguientes.

1. El Sr. Luis Manuel, que en ese momento estaba soltero, adquirió en virtud de compraventa celebrada el 4 de noviembre de 1999 la vivienda sita en la DIRECCION000 de Humanes.

2. El Sr. Luis Manuel y la Sra. Casilda contrajeron matrimonio el 2 de abril de 2004.

3. El 2 de marzo de 2009, Sr. Luis Manuel y la Sra. Casilda otorgaron una escritura de ampliación y modificación de préstamo hipotecario con Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid. En la escritura se hacía constar que estaban casados bajo el régimen de **gananciales** y que el Sr. Luis Manuel formalizó con Caja Madrid un préstamo hipotecario, cuyo capital se ampliaba, y que contaba con la garantía del mencionado piso. También se manifestaba que el piso pertenecía en pleno dominio con carácter privativo al Sr. Luis Manuel en virtud de compra otorgada escritura pública de 4 de noviembre de 1999.

4. El objeto de la escritura de 2 de marzo de 2009 era novar un préstamo hipotecario otorgado en escritura pública de 20 de enero de 2005, con la finalidad de ampliar el capital prestado así como modificar determinadas condiciones de la operación.

5. El 13 de mayo de 2014, se dicta una sentencia de divorcio del Sr. Luis Manuel y la Sra. Casilda.

6. El 18 de diciembre de 2017, la Sra. Casilda presentó un escrito por el que solicitó la formación de inventario de la sociedad de **gananciales**. En ese escrito hacía referencia al carácter **ganancial** de la vivienda mencionada.

7. El 18 de enero de 2018, el Sr. Luis Manuel otorgó una escritura de compraventa por la que vendía la vivienda a los Sres. Carlos Jesús y Jacinta, que declararon adquirirla para su sociedad de **gananciales**. En la escritura se estipuló que el precio de venta era de 70.000 euros, de los que 20.404,21 se aplicaban a la cancelación del préstamo hipotecario que gravaba la finca y el resto, 49.595,79 euros, se entregaba por cheque bancario al vendedor.

8. El 16 de mayo de 2018, en la comparecencia ante la letrada de la Administración de Justicia, el Sr. Luis Manuel, mostró su disconformidad con la propuesta de inventario y aportó nuevo inventario que incluía en el activo un porcentaje de la vivienda que consideraba **ganancial** en atención a los pagos efectuados durante la vigencia del matrimonio. Igualmente introdujo el dato de que la había vendido y, partiendo del precio de la venta y previa deducción de unos gastos cuyo pago correspondía a la Sra. Casilda, propuso la suma de dinero que correspondía a cada una de las partes.

9. El 22 de octubre de 2018, la Sra. Casilda interpuso la demanda que da lugar a este procedimiento.

La demandante solicitó la declaración de nulidad de la compraventa concertada el 18 de enero de 2018 entre el Sr. Luis Manuel como vendedor y los Sres. Carlos Jesús y Jacinta como compradores. Alegaba, en síntesis, que tuvo conocimiento de la enajenación de la vivienda familiar y de la apropiación de las cantidades resultantes con ocasión de la liquidación de la sociedad de **gananciales**, y que había interpuesto una denuncia penal que había dado lugar al procedimiento DPA 750/2018 tramitado ante el juzgado de instrucción n.º 5 de Fuenlabrada.

La demandante explicaba que el piso había sido adquirido en estado de soltero por el Sr. Luis Manuel , pero tal como resultaba de la escritura de novación del préstamo hipotecario de fecha 2 de marzo de 2009 y de los recibos de amortización del préstamo que aportaba, se habían pagado cantidades durante la vigencia de la sociedad de **gananciales**. Entendía que la venta era nula por ilicitud de la causa, de acuerdo con lo previsto en el art. 1305 CC, al suponer una apropiación indebida.

Subsidiariamente, para el caso de que no se estimase la pretensión principal, solicitaba que se rescindiera la compraventa por fraude de acreedores, al amparo de los arts. 1111, 1291.3 y 1294 CC, puesto que existía un crédito a favor de la actora cuyo cobro no podía obtener por otro medio, y cuyo pago ha sido eludido mediante el contrato de compraventa.

10.La demanda se dirigió exclusivamente frente al Sr. Luis Manuel , que se opuso invocando la prejudicialidad penal y explicando que nunca se había negado a abonar a la actora la cantidad que le correspondiera por la venta de la vivienda, pero que ella se decidió a iniciar este procedimiento cuando él invocó las sumas que le correspondía pagar por haber destrozado la vivienda que ocupó después de la separación a pesar de no tener atribuido el uso, además de por los gastos de cancelación de la hipoteca y de plusvalía. Señaló que el procedimiento adecuado para estos hechos era el de la liquidación de **gananciales**, y que en este caso no se podía obviar que los adquirentes eran terceros de buena fe, que no podían verse afectados por esta situación.

En fecha no concretada en las actuaciones se produjo el sobreseimiento del procedimiento penal.

11.El juzgado apreció de oficio la falta de litisconsorcio pasivo necesario y la demandante amplió su demanda frente a los compradores, Sres. Carlos Jesús y Jacinta , que se opusieron a la demanda invocando su condición de terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe. Igualmente se opusieron a la acción rescisoria ejercitada subsidiariamente por la actora por no constar que hubiera perseguido otros bienes de los que estuviera en posesión el Sr. Luis Manuel para la satisfacción de su crédito frente a él.

12.El juzgado dictó una sentencia por la que desestimó íntegramente la demanda.

En primer lugar, el juzgado señaló que no correspondía determinar en este procedimiento el carácter **ganancial** o no de la vivienda y, en su caso, el porcentaje de ganancialidad que debía atribuírsele, y que lo cierto era que en el Registro de la Propiedad el Sr. Luis Manuel aparecía como titular dominical en exclusiva, por lo que la Sra. Casilda no estaba legitimada para interesar la nulidad de la compraventa, con independencia de que pudiera hacer valer sus derechos en el procedimiento de liquidación de **gananciales** o el resarcimiento frente al exposito en un ulterior proceso.

A continuación añadió que, no obstante, y a efectos meramente dialécticos, incluso de haberse estimado la nulidad, tal declaración carecería de virtualidad respecto de los compradores, pues eran terceros adquirentes a título oneroso de buena fe que estaban amparados por el art. 34 LH. A estos efectos razonó que los compradores eran adquirentes a título oneroso que compraron según la información que publicaba el Registro de la Propiedad, y de la que resultaba que al vendedor le correspondía el pleno dominio de la vivienda. Añadió que la buena fe se presume y en el caso no existía indicio alguno de mala fe por parte de los compradores, sin que la parte demandante hubiera propuesto prueba alguna para desvirtuar la presunción legal, pues ni siquiera solicitó el interrogatorio de ninguno de los tres codemandados, y se limitó a proponer la prueba documental que acompañaba a la demanda.

En atención a todo lo anterior, el juzgado declaró la improcedencia de la acción de declaración de nulidad ejercitada.

En segundo lugar, el juzgado desestimó la acción ejercida de forma subsidiaria. Tras reiterar que es el proceso de formación de inventario el que tiene por objeto la determinación del activo y del pasivo y de los bienes y derechos derivados de la sociedad de **gananciales**, el juzgado señaló que no se había constatado que la actora hubiera ejercitado previamente acción alguna en orden a reclamar el posible crédito que por cualquier concepto pudiera ostentar frente al Sr. Luis Manuel , de modo que no concurría el presupuesto previo exigido por el art. 1111 CC. Añadió que, en cualquier caso, en relación con los compradores codemandados, siempre deberían quedar indemnes, dada su condición de terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe de quien tenía facultad según el Registro de la Propiedad para transferirles el dominio de la finca (art. 34 LH).

13.La audiencia estima el recurso de apelación interpuesto por la demandante y declara la nulidad de pleno derecho del contrato de compraventa concertado por los demandados.

La audiencia parte de que procede analizar el carácter **ganancial** del **inmueble** litigioso como una cuestión prejudicial al amparo del art. 43 LEC. Y entiende que, en este caso, una parte de la vivienda es **ganancial**, por aplicación de los arts. 1354 y 1357 CC, dado que varias cuotas del préstamo hipotecario se pagaron durante la vigencia de la sociedad de **gananciales**. A continuación, la sentencia razona que, de acuerdo con los arts. 1322

y 1377 CC, puede anularse la compraventa a instancia del cónyuge que no presta el consentimiento cuando es necesario. Pero añade que en este caso, dado que la venta tuvo lugar después de la disolución del matrimonio y cuando las partes ya no convivían, lo que hay es una ausencia de consentimiento y procede la nulidad de la venta por inexistencia del contrato.

En segundo lugar, la audiencia aprecia mala fe en los adquirentes. La deduce a partir de la referencia en la escritura de compraventa a la condición de divorciado del vendedor, lo que a juicio de la audiencia hubiera podido permitir sospechar que el bien podía ser **ganancial**. La audiencia se refiere al deber de investigar o corroborar el estado de los bienes después del divorcio aun cuando en el Registro de la Propiedad aparezcan como privativos, pues no es raro que, como en el caso, se paguen a plazos o con una hipoteca durante la vigencia del matrimonio.

La audiencia considera que no se puede presumir la buena fe de los adquirentes porque se ha podido comprobar que no fueron suficientemente diligentes para saber si se necesitaba el consentimiento del otro cónyuge. Además de la mención al estado de divorciado del vendedor, la sentencia también toma en consideración que la Sra. Casilda intervino en la novación del préstamo hipotecario de 2 de marzo de 2009, así como que el precio fijado en la compraventa (70.000 euros) era muy inferior a la tasación que hizo el Banco en 2009 a efectos de la subasta en la escritura de ampliación de la hipoteca que gravaba la finca (y que alcanzó un importe de 169.611,16 euros). A juicio de la audiencia, podría «constituir una base de sospecha de cooperación en las partes para la adquisición».

14. Los Sres. Carlos Jesús y Jacinta han interpuesto un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación.

El Sr. Luis Manuel ha mostrado su conformidad con el recurso y la Sra. Casilda se ha opuesto y ha solicitado su desestimación.

SEGUNDO.- Planteamiento de los recursos

1. El recurso extraordinario por infracción procesal consta de tres motivos.

En el primero denuncia la infracción de normas procesales reguladoras de la sentencia, al amparo del art. 469.1.2.º LEC, por valoración arbitraria, vulneración de las reglas de la lógica y la razón, e infracción del art. 218.1. y 2 LEC, con vulneración del art. 24 CE. Argumenta que la sentencia recurrida fija como hecho nuevo el carácter **ganancial** o privativo del **inmueble** cuando dicha alegación no fue formulada por la actora en primera instancia. También dice que la sentencia es incongruente cuando aprecia mala fe en los recurrentes con apoyo en unas manifestaciones que no se realizaron por las partes, por lo que no ha podido defenderse.

En el segundo, al amparo del art. 469.1.2.º LEC, denuncia la infracción del art. 218.1 LEC en relación con el art. 465.5 LEC, por incongruencia. Considera que existe una discrepancia entre lo declarado probado, la argumentación de la sentencia, su fundamentación jurídica y el fallo.

En el tercero, al amparo del art. 469.1.2.º LEC, denuncia la apreciación arbitraria de la prueba documental y la infracción del art. 218 LEC, por apreciación arbitraria de la prueba documental; y, al amparo del art. 469.1.4 LEC, la vulneración en el proceso civil de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 CE. Se refiere también a la infracción de los arts. 216 a 218, 317 a 323, 385 y 386 LEC, por error en la valoración de la prueba de documentos públicos, valoración errónea y arbitraria que genera efectiva indefensión y vulneración de esos preceptos, así como la vulneración de los arts. 34 y 38 LH, art. 434 CC y 120.3 CE.

2. El recurso de casación se funda en un único motivo en el que, al amparo del art. 477.2.3 LEC, denuncia la infracción del art. 34 LEC y la oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala.

Para justificar el interés casacional en el motivo se citan las sentencias de 12 de enero de 2015, sobre el principio de buena fe registral, de 19 de mayo de 2015, así como la sentencias de 20 de julio de 2010 (rec. 1210/2006), de 30 de junio de 2010 (rec. 1274/2006) y de 23 de abril de 2010 (rec. 2283/2005).

En el desarrollo del motivo se argumenta, en síntesis, que con arreglo a la jurisprudencia, si el transmitente es titular registral y tiene inscrito a su favor el derecho real pero carece de poder de disposición y, pese a ello, transmite a título oneroso a un tercero de buena fe y este inscribe su adquisición en el Registro de la Propiedad, el adquirente queda protegido y se mantiene en su adquisición. Explica que la aplicación al caso de la doctrina jurisprudencial lleva a que los adquirentes sean mantenidos en su adquisición, pues adquirieron a título oneroso y de buena fe, como apreció el juzgado, de quien aparecía en el Registro de la Propiedad como único propietario de la vivienda, sin que concurren razones para entender que conocían la inexactitud del Registro que, de existir, daría lugar a la falta del poder de disposición del titular registral, no a la nulidad del contrato.

TERCERO.- Decisión de la sala. Orden de decisión de los recursos. Estimación del recurso de casación

1. Orden de decisión de los recursos. Esta sala ha admitido la posibilidad de alterar el orden legal en el que, en principio, deberían resolverse los recursos (disposición final 16.ª 1. regla 6.ª LEC) y examinar en primer lugar el recurso de casación, porque una eventual estimación del mismo determinaría la carencia de efecto útil del recurso por infracción procesal igualmente interpuesto, «[...] toda vez que las denuncias sobre infracción de normas procesales, en cuanto instrumentales de la controversia sustantiva objeto del recurso de casación, habrían perdido relevancia» (sentencias 910/2011, de 21 de diciembre; 641/2012, de 6 de noviembre; 223/2014, de 28 de abril; 71/2016, de 17 de febrero; 634/2017, de 23 de noviembre; 170/2019, de 20 de marzo; 531/2021, de 14 de julio; o 106/2023, de 26 de enero, y 1585/2025, de 5 de noviembre, entre muchas otras).

Por ello, procede examinar en primer lugar el recurso de casación, porque una eventual estimación del mismo determinaría la carencia de efecto útil del recurso por infracción procesal igualmente interpuesto.

2. *Estimación del motivo del recurso de casación.* El motivo del recurso de casación debe ser estimado por lo que decimos a continuación.

2.1. A efectos de delimitar el objeto de este recurso de casación y la cuestión sobre la que va a decidir la sala, debemos advertir que no nos corresponde pronunciarnos sobre el porcentaje **ganancial** de la vivienda litigiosa, ni sobre la posible existencia de créditos o deudas de los cónyuges frente a la sociedad o entre sí. La concreción del porcentaje de ganancialidad fue cuestión controvertida entre el Sr. Luis Manuel y la Sra. Casilda y deberá decidirse en el proceso de liquidación de **gananciales** iniciado y cuya suspensión fue acordada judicialmente a instancias de la Sra. Casilda.

2.2. Partiendo del carácter parcialmente **ganancial** de la vivienda (lo que ha venido siendo aceptado por el Sr. Luis Manuel), la sentencia recurrida ha declarado la nulidad de pleno derecho y la inexistencia por falta de consentimiento del contrato de compraventa concertado por el Sr. Luis Manuel como vendedor y los Sres. Carlos Jesús y Jacinta como compradores. Además, ha entendido que los compradores no son terceros de buena fe porque, a pesar de que en el Registro de la Propiedad constaba que el vendedor era titular del pleno dominio de la vivienda, no fueron suficientemente diligentes para saber si se necesitaba el consentimiento de su excónyuge, toda vez que en la escritura de compraventa se hacía constar el estado de divorciado del vendedor.

Esta manera de razonar de la audiencia es incorrecta.

2.3. La titularidad de cada cónyuge como partícipe de la comunidad postganancial se concreta con la liquidación y división, que en el caso no se había hecho cuando el Sr. Luis Manuel vendió la vivienda el 18 de enero de 2018. Pero ello no determina que el contrato de compraventa otorgado por el Sr. Luis Manuel como vendedor sea nulo, pues en nuestro sistema jurídico el poder de disposición del transmitente no es un requisito de la validez del contrato, sino de la tradición como modo de adquirir (art. 609 CC). La validez obligacional del contrato de venta de cosa común sin el consentimiento de todos los copropietarios fue sostenida por la sentencia 827/2012, de 15 de enero, con cita de la anterior 620/2011, de 28 de marzo, cuya doctrina a este respecto fue asumida en la sentencia 672/2018, de 29 de noviembre, y ahora reiteramos.

2.4. Precisamente porque la falta de poder de disposición no afecta al título no se plantea si la inscripción convalidó un contrato nulo y si es aplicable el art. 33 LH («La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes»), sino que lo que se plantea es si los codemandados ahora recurrentes pudieron adquirir la propiedad por reunir los requisitos del art. 34 LH, conforme al cual:

«El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

»La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

»Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente».

En el caso que juzgamos no hay duda del carácter oneroso de la adquisición y de la inscripción del transmitente. Y, por lo que se refiere a los adquirentes, partiendo de los hechos probados, esta sala no puede compartir el juicio de la sentencia recurrida sobre su mala fe. Por el contrario, entendemos que los hechos probados no destruyen la presunción de buena fe, entendida como creencia y conciencia de adquirir de quien es propietario y puede disponer de la cosa y como ignorancia de que la titularidad del derecho no correspondía a su transferente en la forma que proclamaba el asiento registral.

Las afirmaciones de la Audiencia Provincial acerca de la existencia de un deber previo de investigación sobre las vicisitudes extra registrales de la finca cuando se pretende adquirir un **inmueble** de una persona divorciada carecen de fundamento. En este caso, los compradores consultaron el Registro de la Propiedad y este publicaba el pleno dominio del vendedor, sin que hubiera dato alguno que permitiera dudar de la exactitud registral.

El Sr. Luis Manuel compró el **inmueble** mediante escritura pública otorgada el 4 de noviembre de 1999 cuando estaba soltero, y la inscripción registral se practicó, por tanto, únicamente a su favor. La ganancialidad (al menos parcial) de la vivienda derivaría de los arts. 1357.II CC y 1354 CC.

Es posible que en estos supuestos, mediante nota marginal en la inscripción a favor del cónyuge que compró antes de comenzar la sociedad, se especifique el carácter **ganancial** o privativo del dinero entregado con posterioridad. También que, mediante nota marginal, se determine la cuota indivisa de la vivienda familiar habitual que haya de tener carácter **ganancial**, en aplicación del art. 1357.II CC. Todo ello, de conformidad con lo previsto en los números 2 y 3 del art. 91 del Reglamento hipotecario, redactados por el Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre, por el que se reforman determinados artículos del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, como consecuencia de la Ley 11/1981, de 13 de mayo.

En este caso, sin embargo, no se practicó nota marginal alguna que reflejara el carácter (parcialmente) **ganancial** de la vivienda.

2.5. Tampoco compartimos el criterio de la audiencia acerca de que la mala fe de los compradores se deduzca a partir de otros datos.

Es cierto que la Sra. Casilda intervino en 2009 en la escritura de modificación y ampliación del préstamo hipotecario de la que en ese momento era la vivienda habitual del matrimonio. Pero en esa escritura, como no podía ser de otra manera, se hacía constar que la vivienda pertenecía en pleno dominio con carácter privativo solo al Sr. Luis Manuel, y la intervención de la Sra. Casilda guarda relación con el carácter de vivienda familiar del **inmueble**. Y, sobre todo, en la nota registral que acompaña a la escritura de compraventa de 2018, lo único que consta es el gravamen sobre la finca, no que la esposa del propietario hubiera intervenido en la escritura de préstamo, ni que el préstamo fuera para pagar la vivienda, ni que se hubiera devuelto con dinero **ganancial**.

El dato de que el valor de tasación de la vivienda en el año 2009 a efectos de la subasta fue superior al precio de la venta concertada en 2018 entre los codemandados, podría ser un indicio de que el precio de venta fue superior al declarado, lo que en su caso acarrearía consecuencias fiscales. Por ello, como hemos hecho en los casos enjuiciados por las sentencias 412/2019, de 9 de julio, 82/2020, de 5 de febrero, 1313/2025, de 25 de septiembre, procede remitir testimonio a la Administración Tributaria para su control, determinación y sanción en su caso. Pero también podría revelar, de acreditarse que la vivienda se vendió a bajo precio, que el Sr. Luis Manuel causó un daño a los intereses comunes, lo que daría lugar a un crédito contra el Sr. Luis Manuel que podría hacerse valer por la Sra. Casilda en el procedimiento correspondiente. Sin embargo, tal dato, por sí mismo, no permite deducir que los adquirentes estuvieran de mala fe y, como puso de relieve el juzgado, la Sra. Casilda no propuso prueba alguna dirigida a acreditar la supuesta connivencia de todos los codemandados, pues se limitó a proponer la prueba documental, y no solicitó el interrogatorio de los codemandados.

2.6. Por todo lo expuesto, procede concluir que, aun en el caso de que la vivienda fuera parcialmente **ganancial**, los ahora recurrentes quedan protegidos en su adquisición por aplicación del art. 34 LH.

En consecuencia, estimamos el recurso de casación, anulamos la sentencia recurrida y, al asumir la instancia, por las mismas razones, desestimamos la pretensión principal de la demandante.

2.7. El suplico del recurso de apelación interpuesto por la demandante contra la sentencia del juzgado que desestimó también la pretensión subsidiaria de rescisión, no identificaba los concretos pronunciamientos que se recurrieran. En las alegaciones del recurso de apelación se cuestionaba que no se hubiera declarado por el juzgado la nulidad de la compraventa, pero también se aludía a la ilicitud de la causa de la compraventa por dirigirse a defraudar el crédito que tenía la actora contra el exesposo.

Por ello, en aras de agotar la respuesta a lo que planteaba la apelante, diremos que compartimos el criterio del juzgado por lo que se refiere a la desestimación de la acción de rescisión por fraude de acreedores.

Se trata de una acción que requiere que el acreedor haya «perseguido los bienes de que esté en posesión el deudor para realizar cuanto se le debe» (arts. 1111, 1291.3.º, 1294 CC). También es preciso que lo que se le debe al acreedor que ejerce la rescisoria sea a causa de un crédito preexistente al acto fraudulento que se pretende rescindir. Finalmente, debe mediar la complicidad o el conocimiento del tercero con quien contrata el deudor. Además, en ningún caso procede la acción rescisoria «cuando las cosas, objeto del contrato, se hallaren legalmente en poder de terceras personas que no hubiesen procedido de mala fe» (art. 1295.II CC).



Es cierto que esta sala ha ido flexibilizando el carácter subsidiario de esta acción y la insolvencia no debe acreditarse de un modo absoluto, como total carencia de bienes del deudor. También ha objetivado progresivamente la acción, desplazando el centro de gravedad desde el elemento intencional de defraudar al elemento objetivo del perjuicio para el acreedor, bastando la conciencia de que se puede ocasionar dicho perjuicio a los intereses económicos de la parte acreedora. Igualmente ha considerado suficiente la conciencia de causar daño o perjuicio, *scientia fraudis* (sentencia 406/2010, de 25 de junio, 575/2015, de 3 de noviembre, 735/2016, de 21 de diciembre, con cita de otras).

Pero en este caso, a pesar de esta flexibilidad, no puede apreciarse que concurren los presupuestos para el ejercicio de la acción rescisoria. La actora no se refiere a un crédito preexistente, sino a un crédito que derivaría de la propia venta que trata de rescindir y cuya determinación, concreción y exigibilidad puede hacerse siguiendo los trámites correspondientes de inventario y liquidación del régimen económico. Además, aunque se llegara a concluir que el precio declarado en la escritura de compraventa (y que el exesposo tomó en consideración en su propuesta de inventario de la liquidación del régimen de **gananciales** en el proceso que quedó suspendido) era inferior al de mercado, ello tendría consecuencias entre los exesposos, pero no frente a quien adquirió, que respecto de la actora es un tercero de buena fe.

En consecuencia, se desestima el recurso de apelación en su integridad y se desestima íntegramente la demanda.

CUARTO.- Costas

Dada la estimación del recurso de casación procede no imponer las costas devengadas por este recurso.

No imponemos las costas del recurso extraordinario por infracción procesal al no haber sido necesario que nos pronunciemos sobre él.

La desestimación del recurso de apelación determina la imposición de costas a la apelante, a la que se le imponen las costas de primera instancia, dada la desestimación de la demanda.

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 Carlos Jesús y Jacinta contra la sentencia dictada con fecha 13 de septiembre de 2021 por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 11.ª) en el rollo de apelación n.º 456/2020, dimanante del juicio ordinario n.º 914/2018 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Fuenlabrada.

2.º-Casar la mencionada sentencia y, en su lugar, al asumir la instancia, desestimar la demanda interpuesta por Casilda contra Luis Manuel, Carlos Jesús y Jacinta.

3.º-No imponer las costas del recurso de casación ni las del recurso extraordinario por infracción procesal, y acordar la devolución de los depósitos constituidos.

4.º-Imponer a Casilda las costas de las dos instancias.

5.º-A los efectos de fiscalidad remítase por el Juzgado testimonio de esta resolución a la Administración Tributaria correspondiente.

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.