

III

El 25 de enero de 2005 se presenta en la Dirección General de los Registros y el Notariado recurso interpuesto contra la nota de calificación anterior por don José Encinas Sánchez señalando las siguientes alegaciones: 1. El Registro de la propiedad debe dar cumplimiento a lo que el Juzgado ordena que es restar 954 metros cuadrados a la finca rústica de los demandados, doña María Soledad Hornillos Esteban y Don Anastasio Ruiz Velasco, situada en Dosbarrios (Toledo) en el paraje de la Covacha de la Zorra, que según el Registro de la Propiedad tiene una superficie de 7.146 metros cuadrados, por lo que la finca ha de quedar finalmente inscrita con una superficie de 6.192 metros cuadrados. 2. La finca está suficientemente identificada en la sentencia donde se dice quienes son los titulares, consta el término municipal en que está emplazada, se identifica el paraje de su situación e incluso se transcribe que según Registro de la Propiedad tiene una superficie de 7.146 metros cuadrados. Ninguna norma jurídica obliga a los Jueces a reseñar el libro, tomo, número de finca e inscripción a la que se refieren, ni los linderos de las fincas sobre las que se deben practicar operaciones registrales; basta con que se identifique suficientemente la finca registral. No es de aplicación a una sentencia la interpretación restrictiva que pretende dar el Registro de la Propiedad de Ocaña a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. 3. Ni la demanda pretende que se produzcan segregaciones, ni el Juzgado ha ordenado practicar segregación de tipo alguno, ni tampoco que se inscriba una finca previamente segregada de las de los demandados a nombre mío; lo que se ha pretendido y se pretende es que la publicidad registral se adapte a la verdad material; que el error de superficie que viene publicando el Registro con respecto a la finca de los demandados se corrija. Lo único que se ha sentenciado es que la finca de los demandados aparece con una cabida irreal que ha de ser corregida. Los trámites de inscripción no pueden convertirse en un nuevo pleito, ahora con el Registrador, ni se puede volver a juzgar lo que ya ha sido enjuiciado.

IV

El 31 de enero de 2005 la Dirección General de los Registros y del Notariado remite el recurso presentado a la Registradora de Ocaña para que proceda a su tramitación conforme a lo dispuesto en los artículos 322 a 329 de la Ley Hipotecaria. Recibido el recurso por la Registradora esta el 9 de febrero de 2005 lo comunica a la Sra. Juez del Juzgado de 1.ª instancia n.º de Ocaña para que en los 5 días siguientes a su recepción, efectúe las alegaciones que considere oportunas y a la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha informándole de la interposición de un recurso contra su nota de calificación de un documento judicial que se basaba, entre otros hechos, en la posible falta de autorización para segregar finca rústica inferior a la unidad mínima de cultivo, que debía ser otorgada por dicha Consejería. El 22 de febrero de 2005 la Sra. Registradora informó y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de derecho

Vistos el artículo 100 del Reglamento Hipotecario; el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia de urbanismo; así como la Resolución de esta Dirección General de 2 de marzo de 1999.

1. Presentada ejecutoria por la que se declara la propiedad de los actores por usucapación sobre una porción de terreno de los demandados, se rechaza la inscripción por la registradora en base a que –a su entender– resulta claro qué operaciones registrales deben efectuarse ni sobre qué fincas, al no estar descrita con datos registrales la finca objeto de litis; al mismo tiempo exige licencia municipal de segregación o certificación de innecesariedad.

2. Sin embargo, la nota de calificación no puede mantenerse. Los datos descriptivos de la finca que debe inscribirse a favor de los demandantes por usucapación, aparecen claramente descritos en el antecedente de hecho 1.º de la sentencia; la finca afectada por la sentencia es fácilmente deducible de los datos obrantes en el expediente (finca registral 5.962 de Dosbarrios inscrita a nombre de los demandados y con una superficie registral –75 áreas 15 centiáreas–) que si bien no es exacta con la que se expresa en la sentencia –7.146 metros cuadrados–, tal discrepancia no es de entidad suficiente para poner en duda la identidad de la finca. En consecuencia, la registradora deberá proceder a practicar la segregación e inscripción a favor de los demandantes de los 954 metros cuadrados y con la descripción recogida en la sentencia, describiendo la superficie restante con que queda la finca registral 5.982 a nombre de los demandados, con la resultante de restar los citados 954 metros a los 7.146 metros cuadrados que la sentencia considera tiene en la realidad física la finca matriz. Todo ello sin necesidad de exigir ulteriores requisitos formales (véase Resolución de 2 de marzo de 1999) ni administrativos, que no

están previstos dentro del procedimiento judicial, sin perjuicio de la actuación posterior que corresponde a la Administración en caso de que se hubiera infringido la unidad mínima de cultivo o la legislación urbanística en su caso, a cuyo efecto la registradora deberá proceder de conformidad con lo establecido en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, sobre normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia de urbanismo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación registral.

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, 4 de octubre de 2005.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Ocaña.

18903 *RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Presidente de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Santiago y administrador único de «Camaracompostela, S. L.», frente a la negativa de la registradora mercantil de La Coruña, a inscribir una escritura de constitución de sociedad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Jesús Asorey Carril, como Presidente de la Cámara de Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Santiago y administrador único de «Camaracompostela, S. L.», frente a la negativa de la Registradora Mercantil de La Coruña doña María Jesús Torres Cortel, a inscribir una escritura de constitución de sociedad.

Hechos

I

Mediante escritura formalizada el 22 de noviembre de 2004 ante Notario, se constituye una sociedad denominada «Camaracompostela, S. L.», por el Presidente de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Santiago de Compostela quien a su vez es designado administrador único de la sociedad creada.

II

Presentada la referida escritura solicitando la inscripción en el Registro Mercantil de La Coruña fue calificada con la siguiente nota: Presentado el documento precedente a las 16'04 horas del día 23 de noviembre pasado, bajo el asiento 9.047 del Diario 77, el Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación de dicho documento, de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado los siguientes defectos que impiden su práctica, siendo el primero de ellos insubsanable: 1. La Cámara Oficial de Comercio, Industria y navegación de Santiago de Compostela es por definición de la Ley 5/2004, de 8 de julio, del Parlamento Gallego (artículo 2) una Corporación de Derecho Público cuya personalidad jurídica y capacidad de obrar no es plena sino que está limitada a la necesaria para el cumplimiento de sus fines (el mismo artículo 2 en relación con los artículos 37 y 38 del Código Civil). Entre estos fines, que detalla el artículo 3 de la propia Ley, no puede incluirse la explotación del Palacio de Congresos y Exposiciones de Galicia ni cualquier otra actividad relacionada con la gestión empresarial de recintos feriales o cualesquiera otros, en competencia quizás con los propios comerciantes cuya pertenencia a la Cámara es obligatoria. 2. Cuestionada pues la capacidad de la Cámara para el otorgamiento y desarrollo –ejercicio del cargo de administrador único para el que se le nombra en el otorgando Cuarto de la escritura calificada– del negocio jurídico de sociedad; tampoco la escritura constitutiva contiene referencia alguna al Reglamento de Régimen Interior al que se refieren los artículos 26 y 27 de la Ley de Cámaras Gallegas. 3. En todo caso, el artículo 4, apartado 3, de la repetida Ley, si bien admite que las Cámaras puedan para un más eficaz cumplimiento de sus fines «promover o participar en sociedades mercantiles», condiciona dicha posibilidad a que

actúen «junto con otras entidades públicas o privadas», lo cual parece excluir la constitución de la una sociedad limitada unipersonal, pero sobre todo exige autorización previa del órgano competente de la Administración autonómica en materia de Cámaras, que según la Disposición adicional 2.ª lo será la dirección general que ostente las competencias en materia de comercio o el órgano administrativo al que las futuras reestructuraciones orgánicas atribuyan con carácter general la competencia sobre las Cámaras. 4. Incidir la denominación, «Cámaracompostela, S. L.», en las prohibiciones previstas en los artículos 405, 406 y 407 del Reglamento del Registro Mercantil. De acuerdo con los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, contra esta nota cabe: 1) Recurso en el plazo de un mes a contar de la fecha de su notificación, ante la Dirección General de los Registros y Notariado, que podrá presentarse: a) en este Registro. b) en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 27 de Noviembre sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, c) en cualquier Registro de la Propiedad. En estos dos últimos supuestos para su remisión al Registro ante el que se recurre. 2) Instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación. Todo ello sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. El asiento de presentación se prorrogará automáticamente por plazo de sesenta días a contar de la fecha de la última notificación. A Coruña, 13 de diciembre de 2004. El Registrador. Firma ilegible.

III

Don Jesús Asorey Carril, en su condición de Presidente de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Santiago y administrador único de la sociedad «Camaracompostela, S. L.», interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: Que tanto la Ley Gallega 2/2004 de 8 de julio de Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación de Galicia como la Ley nacional 3/1993 de 22 de marzo, Básica de las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación de España reconocen a las Cámaras la plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, lo que comprende tanto su dimensión público-administrativa como los intereses privados que persiguen. Que asimismo la Cámara de Santiago de Compostela posee, como todas, la función de promover y cooperar en la organización de ferias y exposiciones, por lo que parece razonable entender que ello incluye que puedan encargarse de construir o administrar y gestionar edificios destinados a tales fines, actividad que vienen desarrollando gran número de Cámaras, destacando que la mayor parte de los recintos feriales existentes en España en general y en Galicia en particular son propiedad de las Cámaras o gestionados por éstas. Que el artículo 2.3 de la Ley Básica citada 3/1993 dispone que «Las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación podrán llevar a cabo toda clase de actividades que, en algún modo, contribuyan a la defensa, apoyo o fomento del comercio, la industria y la navegación, o que sean de utilidad para el desarrollo de las indicadas finalidades y, en especial, establecer servicios de información y asesoramiento empresarial.» Que el artículo 2.4 del mismo texto legal faculta a las Cámaras para promover sociedades mercantiles o participar en ellas para el adecuado desarrollo de sus funciones, en especial las de carácter obligatorio. Que la Ley Gallega citada, Ley 5/2004 prevé en su artículo 4.3 que «para el adecuado desarrollo de sus funciones, las Cámaras podrán, al objeto de conseguir un más eficaz cumplimiento de sus fines que tiene encomendados en beneficio de las empresas de sus circunscripción, previa autorización del órgano competente de la Administración autonómica en materia de Cámaras, promover o participar, junto a otras entidades públicas o privadas, en asociaciones, consorcios, fundaciones, sociedades civiles o mercantiles de carácter público o privado, o entidades de naturaleza análoga, así como establecer los oportunos convenios de colaboración con otras cámaras» pudiendo en consecuencia promover una sociedad para gestionar el Palacio de Congresos y Exposiciones de Santiago y los contenidos que en la escritura se fijan como objeto social de la sociedad. Que la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 23 de marzo de 1995 y el Reglamento del Registro Mercantil no impiden que las personas jurídicas puedan ser administradores de ese tipo de sociedades. Que en cuanto al defecto advertido en la denominación social, el Registro Mercantil Central en el certificado que se acompañaba a la escritura no apreció tal problema de confusión o alusión, siendo el citado Registro en su Sección de Denominaciones el competente en la materia, que queda vetada a los Registradores Mercantiles Territoriales salvo en el caso en que les conste por notoriedad que tal denominación coincide con otra preexistente supuesto que no se contempla en este caso.

IV

El Registrador informó y elevó su informe a esta Dirección General mediante escrito de 20 de enero de 2005.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.2 y 2 de la Ley Básica de las cámaras oficiales de Comercio, Industria y Navegación de 22 de marzo de 1993, 1, 2, 3, 4, 26.7, 27 de la Ley de 8 de julio de 2004, de Cámaras Oficiales de Comercio Industria y Navegación de Galicia; 37 y 38 del Código Civil; 2 de la Ley de Sociedades Anónimas y de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y 401 y siguientes del Reglamento de Registro Mercantil.

1. La primera cuestión que se plantea en este recurso es si la Cámara Oficial de Comercio Industria y Navegación de Santiago de Compostela tiene capacidad para constituir una Sociedad Limitada. Conviene precisar en primer lugar la naturaleza especial de las cámaras de comercio, ya que, si bien, participan de la naturaleza de las administraciones públicas (en cuanto pueden ejercer potestades públicas), no son Administración pública en sentido estricto. Ello justifica su especial régimen (no se sufragan con recursos públicos y deben procurarse su propia financiación, y que todo el personal al servicio de las cámaras esta sujeto a la legislación laboral) y que al mismo tiempo satisfagan no solo intereses públicos sino también privados dentro del marco de sus competencias. En todo caso, tanto la Ley básica de Cámaras de Comercio de 22 de marzo de 1993 como la Ley Gallega de 8 de julio de 2004 de cámaras oficiales de comercio Industria y navegación, reconocen personalidad jurídica y plena capacidad de obrar a las cámaras, considerándolas como Corporaciones de Derecho Público, sometiendo la contratación y el régimen patrimonial al derecho privado, con respecto a los principios de publicidad, concurrencia y objetividad. La Ley de 1993 dejó a las legislaciones de las comunidades Autónomas el desarrollo de sus preceptos, por lo que de acuerdo con el artículo 27.29 de la Comunidad Autónoma de Galicia, la competencia exclusiva en materia de cámaras corresponde a esta comunidad, siendo su ley específica la aplicable al supuesto planteado (no es la Ley de 22 de marzo de 1993 como manifiesta el Notario en la escritura calificada). En efecto el artículo 4.2 b) de la Ley Gallega señala como función de las Cámaras «promover y cooperar en la organización de ferias y exposiciones», añadiendo su apartado 3.º que para «un mas eficaz cumplimiento de sus fines podrán promover o participar, junto a otras entidades públicas o privadas, sociedades mercantiles, previa autorización del órgano competente de la Administración autonómica». En definitiva, la plena capacidad de obrar que tienen las cámaras, y el sometimiento al derecho privado de su régimen patrimonial y de contratación, les faculta para constituir una Sociedad limitada, si bien esta capacidad de obrar esta supeditada en este caso a esa previa autorización. Presupuesta la concesión de la autorización, previa justificación de la necesidad o conveniencia de la participación prevista, el registrador no puede entrar a calificar si la actividad entra o no en sus fines o si incurre o no en competencia con los comerciantes tal y como señala la nota de calificación. Ahora bien, al no resultar de la escritura manifestación alguna del Notario autorizante o del otorgante sobre el cumplimiento de este requisito, es procedente la nota de calificación, que exige se haga constar la previa autorización requerida. Por otro lado, no hay obstáculo alguno en que la sociedad pueda ser unipersonal (de hecho la Disposición Adicional 5.ª de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada exceptúa la aplicación del régimen de responsabilidad de la Sociedad unipersonal cuando el capital íntegramente sea propiedad del Estado, Comunidades Autónomas, Corporaciones locales o de organismos o entidades de ellas dependientes) o que el administrador único lo sea la propia cámara (no existe ninguna limitación legal al respecto). En todo caso será, el Organismo autonómico el que debe tutelar si la función cameral de explotación de la feria de exposiciones mediante una Sociedad limitada, excede o no de la competencia de la Cámara, y si el acuerdo ha sido adoptado de conformidad con lo establecido en su reglamento de régimen interno, que ha debido de ser aprobado previamente por el órgano tutelar de la Comunidad Autónoma (cfr. artículo 26 de la Ley Gallega de 8 de julio de 2004 de Cámaras Oficiales de Comercio Industria y Navegación).

2. Por último en relación con el tercer defecto de la nota que considera que la denominación social adoptada incurre en las prohibiciones previstas en los artículos 405, 406 y 407 del Reglamento del Registro Mercantil conviene precisar, en primer lugar, que no cabe admitir el argumento del recurrente en el sentido de que es el Registro Mercantil central a quien el Reglamento atribuye competencia en materia de denominaciones sociales, pues como ha establecido este Centro Directivo en doctrina reiterada (cfr. Resoluciones de 1 de diciembre de 1997, 6 y 23 de abril de 2002) aunque la falta de identidad entre la denominación adoptada y otra preexistente haya sido calificada por el Registrador Mercantil central al aceptar su reserva, ello no veda la facultad calificadora de los registradores mercantiles territoriales sobre tal extremo, tal y como se reconoce

en el artículo 407.2 del Reglamento del Registro Mercantil. Dicho esto, el defecto señalado por la registradora no puede ser mantenido. Efectivamente el artículo 405 establece una prohibición de utilizar denominaciones que puedan inducir a error con relación a organismos oficiales, pero hay que entender el precepto respecto a sociedades carentes de carácter oficial, y por tal motivo el propio precepto permite su utilización (como no podía ser de otro modo) cuando la administración pública ostente directa o indirectamente la mayoría del capital social, o su empleo esté amparado por una disposición legal o haya sido debidamente autorizado. En el presente caso –aparte de que es cuando menos discutible que la denominación de Camaracompostela S. L., pueda inducir a error con respecto a la Cámara Oficial de Comercio Industria y Navegación de Santiago de Compostela– esta denominación ha sido solicitada por la propia Cámara, de manera que de forma similar al supuesto de denominación subjetiva en que presume prestado el consentimiento cuando la persona cuyo nombre forme parte de la denominación sea socio de la misma es posible entender, en el caso planteado, que existe autorización para el empleo de la denominación elegida.

Esta Dirección General ha acordado, de conformidad con la propuesta reglamentaria, estimar parcialmente el recurso en los términos que resultan de los fundamentos de derecho.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y artículo 86, ter, 2.e), de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 4 de octubre de 2005.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora Mercantil de A Coruña.

18904 *RESOLUCIÓN de 6 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Mercedes Calabuig Castillo, frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Almuñécar a tomar anotación preventiva.*

En el recurso interpuesto por doña Mercedes Calabuig Castillo, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Almuñécar, Doña María Cristina Palma López, a tomar anotación preventiva.

Hechos

I

Por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Almuñécar se libra mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad de dicha localidad recaída en procedimiento de diligencias previas instado por, entre otros, doña María de las Mercedes Calabuig Castillo contra determinadas personas, ordenando se tome anotación preventiva sobre diversas fincas del Decreto de la Fiscalía de 9 de junio de 2004 así como del auto de incoación de las diligencias previas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Almuñécar fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Almuñécar. Entrada n.º: 548 del año: 2005. Asiento NI: 601 Diario: 37. Presentado el 28/01/2005 a las 11: 00. Presentante: Calabuig Castillo, María Mercedes. Interesados; Naturaleza: Mandamiento judicial. Objeto: Anotación preventiva por otras causas Juicio: N.º: 1057/2004 de 14/01/2005. Juzgado: Juzgado 1º Instancia núm. 2, Almuñécar. Calificación del documento a que se refieren los anteriores datos, Ref: J.C. Hechos. 1. El día 28/01/2005 fue presentado el documento de referencia para su inscripción en este Registro. 11. Se observa que: 1) Siendo fundamental a la luz del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Artículo 71 y 73 de la Ley Hipotecaria, no se deduce de los documentos presentados qué tipo de anotación se solicita a los efectos de su admisibilidad o no a la luz del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, y de la interpretación que la jurisprudencia registral ha hecho de dicho artículo; no acompañándose tampoco el auto de incoación e las diligencias previas del que se dice se pretende su anotación. La Dirección General de los Registros y del Notariado en otro supuesto de anotación preventiva a la que da cabida en el ámbito del artículo 42-1 de la Ley Hipotecaria, aunque no esté especial-

mente prevista, la anotación de querrela, viene exigiendo que se ejercite una acción civil conjuntamente con la penal y siempre que a) del ejercicio de la acción pudiera derivarse la nulidad del título en virtud del cual se hubiera practicado la inscripción; y b) que del mandamiento resultare el contenido de la acción civil ejercitada o se adjuntara al mismo el texto de la querrela del que se derivase la nulidad anteriormente dicha. Ninguno de esos extremos han acreditados, En el caso de que se pretenda una anotación preventiva de denuncia o anotación preventiva de la existencia de diligencias previas, la misma no está prevista en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria, como tampoco está prevista la anotación de un decreto de la fiscalía que se limita a declarar que existen indicios racionales de criminalidad en un asunto concreto y a interesar una serie de medios de prueba. 2) Las fincas no aparecen inscritas a nombre de aquellos contra los que va dirigido el procedimiento, por lo que a ellos no se pueden extender las consecuencias del procedimiento, en base al principio de tracto sucesivo y del principio Constitucional de tutela judicial efectiva (artículo. 24 de la Constitución). En el caso de encontramos en el supuesto a que se refiere el artículo 20 en su párrafo final, según la reforma del año) 2003, tampoco se cumple lo dispuesto en su inciso final es decir que el juez haga constar en el mandamiento que existen indicios racionales de que la persona jurídica es el mismo imputado. 3) Se da la circunstancia de que algunas de las fincas sobre las que se pretende la anotación está constituida en régimen de propiedad horizontal (la 33116), por lo que sus titulares lo son los que lo sean de cada una de sus elementos independientes, contra los que habría en su caso que dirigir el procedimiento, en base al principio de tracto sucesivo. 4) Además alguno de los elementos de esa división horizontal a aparece a nombre de uno de los actores en el procedimiento, doña Mercedes Calabuig Castillo, en concreto la finca 32991 y una participación de la 32989, como parece reflejarse de los documentos presentados, tampoco procedería la anotación en base a los siguientes argumentos, aplicables no sólo a la anotación preventiva de demanda, sino a todos los supuestos que tengan cabida en el número 1 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, según la interpretación jurisprudencial: La finalidad de la anotación preventiva de demanda procesal mente considerada constituye una medida cautelar, por estar encaminada a asegurar que cuando recaiga sentencia, dando lugar en todo o en parte a lo pedido en la demanda anotada, pueda esta sentencia ejecutarse en las mismas condiciones o circunstancias en que la finca o derecho inscritos se encontraban cuando se planteó la instancia judicial correspondiente (artículo 727-50 Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes del mismo cuerpo legal). Hipotecariamente considerada la anotación preventiva de demanda es un instrumento de publicidad registral de la existencia de una causa de posible nulidad, anulación, resolución o rescisión, reducción o de otra clase, que pueda trascender o repercutir en contra de la titularidad o acto adquisitivo de quien figure como dueño o titular según el Registro. Planteada una demanda en juicio en el que se ejercita una acción de las anteriormente reseñadas, en relación con una titularidad o acto inscrito, surge una amenaza que podrá tocarse en perjuicio efectivo al recaer la correspondiente sentencia dando lugar, en definitiva, a aquella acción. Pero desde que se interponga la demanda hasta que se dicte el fallo condenatorio y éste quede firme, procediéndose a su ejecución, ha de transcurrir necesariamente un periodo de tiempo durante el cual el demandado, en base al principio de legitimación antes expresado, puede disponer de la cosa o derecho cuestionado, pudiendo hacer prácticamente ilusorio el cumplimiento de dicha sentencia. A evitar este peligro tiende la anotación preventiva de demanda, que acreditando en el Registro a través de ella misma la existencia de una cuse de rescisión, nulidad o rectificación en otros términos de los pronunciamientos del Registro, condicionará la facultad dispositiva del titular registral. En definitiva a través de la anotación preventiva de demanda, tal y como está concebida en nuestro ordenamiento, se trata de proteger al demandante de los posibles actos del demandado, que siendo titular inscrito, pueda realizar en posible detrimento de la ejecución en su día del fallo judicial. Se trata en definitiva, con la anotación preventiva de demanda, de enervar la protección y los efectos que el principio de legitimación registral antes expresado confiere al titular registral, intentando por tanto advertir a futuros adquirentes que la legitimación dispositiva a favor del titular registral, que le confiere entre otros el artículo 38 de la Ley Hipotecaria puede estar en entredicho. La relación hipotecaria subyacente en la anotación preventiva de demanda se entabla entre un demandante que no tiene inscrito su derecho y un demandado que es titular registral. La Ley Orgánica 15/2003 de 25 de noviembre del pasado año en su disposición final tercera adicionó un párrafo final al artículo 20 de la Ley Hipotecaria que en su inciso inicial expresa que: No podrá tomarse anotación preventiva de demanda., si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento «Con ello el legislador ha venido a decir tres cosas: 1.º ha consagrado expresamente la exigencia de dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo en materia de anotaciones preventivas de demanda. Esta exigencia ya venía siendo reiteradamente consagrada por las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado por aplicación del artículo 20 párrafo 1º del