

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2888** *Resolución de 20 de diciembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Fuengirola n.º 2, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por doña M. C., abogada, en nombre y representación de don M. N., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Fuengirola número 2, don Tomás Cano Jiménez, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda.

#### Hechos

I

Por la letrada de la Administración de Justicia, doña L. R. F., se despachó mandamiento derivado del procedimiento de medidas cautelares número 819.01/2022, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Fuengirola en el que se ventilaba el procedimiento ejecutivo número 819.01/2022, y en el que recayó auto, de fecha 9 de junio de 2022, modificado por el auto de fecha 22 de junio de 2022, del magistrado-juez don Miguel Ángel Aguilera Navas, por el que se acordaba ordenar la anotación preventiva de demanda sobre dos fincas. En dicho auto, se consideraba justificada la existencia de un contrato de reserva de compra de vivienda sobre plano, así como identificada la finca y el precio pactado.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Fuengirola número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por don Tomás Cano Jiménez el documento que antecede, y calificado por lo que resulta del mismo, y en su caso de los documentos complementarios aportados, en relación con los antecedentes obrantes en el Registro (art. 18 de la Ley Hipotecaria) se formula la presente nota de calificación sobre los siguientes

#### Hechos

Primero: Con fecha 22 de junio de 2022 se presentó en este Registro por telefax a las 11 horas y 31 minutos bajo el asiento número 235 del Diario 93 mandamiento firmado electrónicamente el mismo día con código seguro de verificación (y previa la comprobación de la autenticidad del mismo) por doña R. F., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Fuengirola (antiguo mixto 4) por en el que en Procedimiento de Medidas Cautelares que bajo el número 819.04/2022 se siguen en dicho Juzgado a instancias de don M. N. contra la entidad Return Solutions S.L. y en virtud del auto de fecha 9 de junio de 2.022 subsanado por otro de fecha 22 de junio dictados ambos por don Miguel Ángel Aguilera Navas, Magistrado-Juez de dicho Juzgado, se ordena, inaudita parte, tomar anotación preventiva de la demanda interpuesta en cuanto a las fincas registrales números 60.970 y 60.971 de este Distrito Hipotecario. La calificación del precedente documento quedó en suspenso con fecha 30 de junio de 2.022 por no haberse acreditado el pago/presentación del impuesto correspondiente. Con fecha 22 de julio de 2022 se aporta otra copia firmada

electrónicamente del mismo mandamiento debidamente liquidado del impuesto, así como testimonio de la demanda interpuesta en la que se solicita":

a) Se declare la nulidad del párrafo quinto de la estipulación tercera del contrato celebrado entre las partes con fecha 12 de abril de 2.021, teniéndola por no puesta, subsistiendo el contrato con el resto de las cláusulas contractuales. b) se declare que la cantidad de 10.000 euros entregada por el actor, lo fue en concepto de arras confirmatorias respecto de la compraventa de la vivienda (...) C) Se condene a la demandada a dar estricto cumplimiento al contrato celebrado entre las partes denominado "contrato de reserva para la compra de vivienda sobre plano, respetando los términos de la compraventa pactada con el actor y, en consecuencia, se avenga a suscribir contrato privado de compraventa en las condiciones que se proyectan en el citado documento, y más tarde una vez acabada la construcción de la vivienda, se avenga a elevar a pública dicha compraventa, contra el pago del resto del precio en la forma convenida" con fecha 12 de abril de 2.021.

Segundo: Del examen del mismo resulta el siguiente defecto:

1. El contenido de la demanda, cuya anotación preventiva se ordena, carece de trascendencia registral inmobiliaria, dado que la estimación de la demanda, daría lugar a la suscripción de un documento privado, el cual de conformidad con el principio de titulación pública (artículo 3 LH) no tendría acceso al Registro, con lo que no podría provocar una mutación jurídico inmobiliaria, lo que impide su acceso al Registro.

2. No consta el NIF de la parte demandante.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

1. Los documentos de toda clase, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación del Registrador quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento

2. En particular, respecto del defecto señalado bajo el número 1, cabe decir que respecto de la ejecución de las medidas cautelares dispone el artículo 738.2 LEC que si se tratara de anotación preventiva se procederá conforme a las normas del Registro correspondiente "el artículo 42 de la Ley Hipotecaria señala que 'Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente. 1 El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. Acerca de la interpretación de la norma hipotecaria la DGRN tiene declarado que a tenor del artículo 42.1 no cabe duda de que el objeto propio de la anotación de demanda es el ejercicio de una acción de trascendencia real inmobiliaria (RR 14-11-2000; 15-11-2000, 19-10-2.022 y 12-3-2.004), entendiéndose que pueden anotarse, no sólo las demandas en que se ejercita una acción real, sino también aquéllas otras mediante la que se persigue la efectividad de un derecho personal cuyo desenvolvimiento lleve aparejada una mutación jurídico-inmobiliaria (RR 24 y 25-691 y 31-5-2001). Sin embargo por muy extensiva que sea la interpretación del artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser objeto de anotación aquellas demandas en lo que se ejercita es una acción puramente personal (RR 3-7-93 y 31-5-2001), como ocurre en el presente caso en donde se solicita por la parte demandante el otorgamiento de un documento privado, que en el caso de estimarse la demanda, conllevaría la suscripción del mismo, pero sin que éste pueda tener acceso al Registro en virtud del principio de titulación pública que rige nuestro sistema registral ex artículo 3LH "Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por la autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que

prescriban los reglamentos". En definitiva, sólo son anotables las acciones reales que recaigan sobre inmuebles. En la interpretación doctrinal y jurisprudencial del precepto, se ha admitido que también sean susceptibles de anotación, aquellas demandas en que se ejerciten acciones, que sin ser reales, tengan transcendencia jurídico-real inmobiliaria", esto es, que sean susceptibles de producir una mutación real; es decir, aquellas acciones, que en caso de prosperar, hubieran de producir alguna alteración en la titularidad registral o en el estado de cargas de la finca, lo que no ocurre en el presente supuesto.

En cuanto al defecto señalado bajo el número 2 debe tenerse en cuenta el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada al mismo por la Ley 36/2006 de 29 de noviembre que establece "No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros de transcendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y en su caso de las personas o entidades en cuya representación actúen". El artículo 166 del Reglamento Hipotecario establece que las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma que las inscripciones y contendrán las circunstancias determinadas en general para éstas (además de las específicas previstas para ellas en el resto de este precepto).

Una interpretación literal del artículo 254 LH pone de manifiesto que la exigencia de la constancia del número de identificación fiscal, lo es para cualquier título con transcendencia tributaria, no solo respecto de los documentos notariales, sino también de los de naturaleza judicial o administrativa. La RDGRN de 21 de abril de 2.010 señaló que "por lo tanto, atendiendo a la literalidad del propio artículo como a su finalidad, prevención del fraude fiscal, la constancia del número de identificación fiscal, tanto del demandante como del demandado, se hace precisa en los mandamientos en virtud de los cuales haya de practicarse algún asiento en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, se trata de una circunstancia que ha de reflejarse en la inscripción y consecuentemente con ello el registrador, dentro de las competencias que le corresponden para calificar documentos judiciales, puede apreciar como requisito o formalidad dicha falta en los términos de los artículos 9,18, 72 y 75 de la Ley Hipotecaria y 51,98 y 166 de su Reglamento".

Y en virtud de cuanto antecede

Acuerdo: Se deniega la práctica de la anotación de demanda que se ordena en el precedente mandamiento por la concurrencia del defecto antes advertido.

Notifíquese esta calificación al presentante y al Juzgado correspondiente del título calificado en el plazo de 10 días y practíquense las oportunas notas marginales en el Libro Diario, haciendo constar la calificación, su notificación y la prórroga del asiento de presentación, así como de los posteriores relativos a la/s misma/s finca/s.

Contra la presente nota de calificación cabe (...)

Fuengirola a 8 de agosto de 2022.–El registrador (firma ilegible) Fdo: Tomás Cano Jiménez.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Marbella número 4, doña Nieves Ozámiz Fortis, quien, mediante nota de fecha 12 de septiembre de 2022, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Fuengirola número 2.

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. C., abogada, en nombre y representación de don M. N., interpuso recurso el día 23 de septiembre de 2022 en virtud de escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

Primero. Que se recurre el primero de los defectos señalados en la nota de calificación.

Segundo. Que, mediante demanda, se articula una acción contra la sociedad promotora exigiendo el cumplimiento de las obligaciones derivadas de un documento firmado el día 12 de abril de 2021, esto es, continuar con la contratación realizada, suscribir el contrato privado de compraventa sobre la vivienda adquirida por el actor y, posteriormente, la correspondiente escritura pública de compraventa. En el suplico de la demanda se solicita que: «a) Se declare la nulidad del párrafo quinto de la Estipulación Tercera del contrato celebrado entre las partes con fecha 12 de abril de 2021, teniéndola por no puesta, subsistiendo el contrato con el resto de cláusulas contractuales; b) Se declare que la cantidad de 10.000,00.-€ entregada por el actor, lo fue en concepto de arras confirmatorias respecto de la compraventa de la vivienda n.º (...); c) Se condene a la demandada a dar estricto cumplimiento al contrato celebrado con fecha 12 de abril de 2021, respetando los términos de la compraventa pactada con el actor y, en consecuencia, se avenga a suscribir contrato privado de compraventa en las condiciones que se proyectan en el citado documento, y más tarde, una vez acabada la construcción de la vivienda, se avenga a elevar a pública dicha compraventa, contra el pago del resto del precio en la forma convenida», y Que, además, se solicitó la anotación preventiva de demanda, medida que fue acordada por el Juzgado, pues no se solicita sólo el cumplimiento de un contrato privado, sino también su elevación a público y, consecuentemente, que tenga reflejo registral.

Tercero. Que la acción personal ejercitada tiene trascendencia real pues, como resulta claramente de la demanda, no solo se solicita la suscripción de un contrato privado de compraventa, sino además el otorgamiento a posteriori de la escritura pública de compraventa; Que la acción ejercitada tiene verdadera trascendencia real pues, de estimarse la demanda, se produciría necesariamente una alteración de la situación que publica el Registro de la Propiedad; Que resulta claro el contenido de la demanda, pues la intención de los contratantes fue celebrar un auténtico contrato de compraventa, de carácter obligacional, pero cuyas obligaciones se cumplen en el momento de la firma de la escritura pública con la consiguiente transmisión de la propiedad, con cita de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de noviembre de 2019; Que, de todo ello, resulta que la elevación a escritura pública conllevará una modificación jurídico real, y Que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha ido perfilando los requisitos de las anotaciones preventivas de demanda, admitiendo no solo las derivadas de acciones reales, sino también de aquellas en que ejercitada una acción personal se puede producir una mutación jurídico real (con cita de la Resolución de 4 de julio de 1919), por lo que el contenido del artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria carece del carácter de «*numerus clausus*» (con cita de la sentencia de la Audiencia Provincial de Granada, Sección Quinta, número 295/2006, de 26 de septiembre, del auto de la Audiencia Provincial de Cádiz, Sección Quinta, número 41/2005, y del auto de la Audiencia Provincial de Madrid número 417/2017, de 13 de noviembre, así como de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de julio y 29 de septiembre de 1961).

## V

El registrador de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 10 de octubre de 2022, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del expediente resultaba que, notificada la

interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 3 de Fuengirola, no realizó alegaciones.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución; 2 y 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 6.4, 7.5, 222, 227.1, 522, 540, 790, 791, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 y 42 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1985, 22 de septiembre de 2008, 21 de octubre de 2013, 14 de diciembre de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y el Auto de 26 de mayo de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 1997, 19 de mayo de 1999, 4 de abril de 2000, 28 de abril y 18 de mayo de 2002, 22 de enero y 27 de octubre de 2003, 5 de marzo de 2004, 13 y 26 de abril y 25 de junio de 2005, 10 de marzo, 20 de noviembre y 11 de diciembre de 2006, 12 y 17 de marzo de 2008, 12 y 26 de junio de 2009, 22 de enero y 11 de agosto de 2011, 2 de julio de 2013, 15 de septiembre y 18 de diciembre de 2017 y 18 de diciembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 y 20 de julio de 2020 y 18 de febrero y 25 de marzo de 2021.

1. Presentado en el Registro de la Propiedad un mandamiento para la toma de razón de anotación preventiva de demanda sobre dos fincas, el registrador la deniega por entender que la acción ejercitada carece de trascendencia real, así como por otro motivo que no es objeto de recurso. De la propia nota de calificación resulta que la demanda se dirige a obtener condena para que el demandado cumpla el: «contrato de reserva para la compra de vivienda sobre plano, respetando los términos de la compraventa pactada con el actor y, en consecuencia, se avenga a suscribir contrato privado de compraventa en las condiciones que se proyectan en el citado documento, y más tarde una vez acabada la construcción de la vivienda, se avenga a elevar a pública dicha compraventa, contra el pago del resto del precio en la forma convenida».

Determinado así el objeto de la presente, procede entrar en el estudio de la cuestión de fondo, respecto de la que esta Dirección General se ha pronunciado en distintas ocasiones por lo que la doctrina al efecto elaborada debe ser objeto de reiteración.

2. El artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: «Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real».

La Sentencia de nuestro Tribunal Supremo número 828/2008, de 22 de septiembre, afirma que: «La anotación preventiva de demanda (artículo 42.1.º LH) tiene por objeto el dar a conocer, mediante la publicidad de que gozan los asientos registrales, la existencia de un proceso pendiente que pueda afectar a algún derecho real que con anterioridad haya accedido al Registro, todo ello con la finalidad de evitar que la realización de ulteriores actos o negocios sobre dicho derecho puedan desembocar en el traspaso de su titularidad a un tercero en quien concurran todas las exigencias de los principios de buena fe (art. 34 LH) y legitimación (art. 38 LH) registrales, con la consiguiente producción de los radicales efectos de irreivindicabilidad anudados a tal posición jurídica».

En el mismo sentido, afirma la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de julio de 2020: «(...) la anotación preventiva de la demanda es una medida cautelar a adoptar en el procedimiento, como resulta del artículo 727.5.<sup>a</sup> de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y una de las características que han de reunir las medidas cautelares es «ser exclusivamente conducentes a hacer posible la efectividad de la tutela judicial que pudiere otorgarse en una eventual sentencia estimatoria, de modo que no pueda verse impedida o dificultada por situaciones producidas durante la



pendencia del proceso correspondiente» (artículo 726.1.1.<sup>a</sup> de la Ley de Enjuiciamiento Civil)».

Sobre lo que deba entenderse por procedimiento que pueda afectar al contenido del Registro de la Propiedad, esta Dirección General se ha pronunciado en distintas ocasiones en una doctrina que ha ido considerando, frente a una interpretación estricta del precepto que entiende que solo las acciones reales pueden provocar tal asiento, que la anotación de demanda debe practicarse en otros supuestos en los que la acción ejercitada, sin ser estrictamente de naturaleza real, puede producir directa o indirectamente, efectos reales.

Así lo considera la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de julio de 2020 que, trayendo a colación la anterior doctrina de esta Dirección General dice así: «Se ha señalado así de modo reiterado que no caben anotaciones de demanda de reclamaciones de cantidad por tratarse de pretensiones de naturaleza meramente personal u obligacional, que no se refieren a ningún derecho real ni siquiera tienden a la constitución de tal derecho por vía de demanda y sentencia, como sería los supuestos propios de un «ius ad rem».

En efecto el Tribunal Supremo, desde Sentencia de 18 de febrero de 1985, declara que el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria se hallan comprendidas tanto las demandas fundadas en una acción real como las que se apoyan en un título que se refiera directamente a las fincas o derechos inscritos e implique una verdadera e inmediata vocación a los mismos, permitiéndose no sólo la anotación de los derechos reales, sino la facultad de anotar a los que fundan sus reclamaciones en acciones personales con trascendencia en el Registro.

Igualmente (véase por ejemplo Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de abril de 2002) este Centro Directivo considera que el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria incluye en su ámbito de aplicación todas aquellas demandas que, de prosperar producirían una alteración de la situación jurídica que el Registro publica. Y la práctica judicial, amparada por las Resoluciones de este Centro Directivo ha conferido una amplitud notable a los supuestos en que procede la anotación preventiva de demanda, yendo mucho más allá de los supuestos en que se ejercitan acciones de propiedad o pretensiones que afecten al nacimiento, desarrollo o extinción de derechos reales inmobiliarios.

La anotación preventiva de demanda se configura como un asiento en el Registro de eficacia temporal limitada al tiempo del proceso judicial, relativo a derechos no inscribibles, que tiende a garantizar el ejercicio de una acción que puede llegar a tener alguna trascendencia registral y así evitar la inutilidad del fallo, haciendo posible su ejecución. Constituye, pues una garantía, cuya constancia registral favorece por el juego de la fe pública que el derecho o interés de la parte se mantenga seguro frente a posibles terceros. Pero no constituye una pretensión autónoma, sino una garantía para la efectividad del derecho material que se discute en el proceso. Si el derecho material que se pretende es una mera devolución de cantidades, no procede su adopción».

De acuerdo con dicha doctrina, esta Dirección General ha considerado la procedencia de la toma de razón de la anotación preventiva de demanda cuando la acción ejercitada pretendía la resolución de un contrato (Resolución de 8 de noviembre de 2013), cuando se pretendía la declaración de nulidad de un testamento (Resolución de 20 de noviembre de 2017), e incluso cuando la acción pretendía la declaración de indignidad de la persona llamada a una herencia (Resolución de 15 de septiembre de 2017).

Y es que, en definitiva y como ha señalado la reciente Resolución de 25 de marzo de 2021, «(...) no cabe desconocer que tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento civil se ha abierto la posibilidad de practicar anotaciones registrales también en los casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución (cfr. artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Como señala el Auto del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 26 de mayo de 2020, dictado en un caso similar al presente, «en este caso se aprecia la concurrencia de los

requisitos necesarios para la adopción de la medida solicitada. Se trata de anotar en el Registro de la Propiedad la demanda en la que la comunidad de propietarios ejerció contra los demandados, una acción de condena a demoler parcialmente una obra realizada» sin consentimiento de aquélla.

No puede negarse la trascendencia real de dicha pretensión, al tratarse de una acción relativa a la determinación de las características físicas del bien objeto del derecho real inscrito (artículos 1, 2 y 9 de la Ley Hipotecaria (...)).».

3. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente y tal y como resulta de la propia nota de calificación, la demanda va dirigida al cumplimiento de un contrato entre actor y demandada, contrato que de cumplirse del modo pactado había de finalizar con la entrega de la vivienda y pago del precio propios de un contrato de compraventa (artículo 1445 del Código Civil). Según resulta del expediente el contrato objeto de la demanda se encuentra en una fase inicial pues la parte actora ha entregado una cantidad en concepto de arras o reservas y de acuerdo con sus previsiones debe producir, a medida que se vayan desarrollando, la firma de un contrato privado de compraventa y, con posterioridad, de una escritura pública, escritura que, de estimarse la demanda, debe producir el efecto traditorio propio de su autorización (artículo 1462 del Código Civil).

El recurso debe ser estimado pues la medida protectora que la anotación preventiva provee al actor se acomoda con las afirmaciones contenidas en los considerandos anteriores. Con independencia de cuales sean los pronunciamientos concretos que una eventual sentencia estimatoria contenga, lo que queda fuera de duda es que la pretensión ejercitada no se limita a la obtención de un mero título privado que proporcionase legitimación para una ulterior acción (artículo 1279 del Código Civil), sino que va dirigida a la obtención de un título traditorio pleno como es la escritura pública.

Ya la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 24 de octubre de 1997 consideró lo siguiente: «La anotación preventiva de demanda, aun cuando la acción ejercitada no sea estrictamente real, sino una acción personal dirigida a provocar una mutación jurídico-real, determina la supeditación al resultado del pleito y con plena eficacia *erga omnes*, de los actos dispositivos que posteriormente otorgue el demandado (cfr. arts. 71 y 107.9 de la Ley Hipotecaria), de modo que la eficacia de la eventual sentencia estimatoria no podrá ser obstaculizada por la posible existencia de adquirentes posteriores del bien litigioso, quienes, sobre no gozar –por efecto de la anotación– del juego protector de la fe pública registral (cfr. art. 34 de la Ley Hipotecaria), quedan vinculados por aquella sentencia en los mismos términos que su transmitente (cfr. arts. 1.252, del Código Civil y 9.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). De ahí que se haya señalado por el Tribunal Supremo que en virtud de esa anotación, la sentencia que en su día recaiga tendrá la misma eficacia que si hubiera sido dictada el día en que se practica la anotación que anticipa así la prioridad registral favorable a la modificación tabular (vid. Sentencia 18 de noviembre de 1993). Tales consideraciones no pueden quedar menoscabadas en el caso debatido, por el solo dato de que la sentencia recaída ni provoca ni reconoce la existencia de una mutación jurídico-real, sino que se limita a declarar una obligación del demandado «la de otorgar el contrato de venta cuestionado»– condenándose a su cumplimiento y a la entrega de las fincas vendidas; pues es evidente que el efecto protector de la anotación se extiende al resultado último del procedimiento judicial entablado, esto es, a la mutación jurídico-real pretendida cuya realización la sentencia ampara e impone en vía de ejecución; dicha modificación es, en definitiva, un efecto propio de la sentencia y como tal, gozará de las ventajas registrales inherentes a la prioridad que anticipa la anotación practicada».

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

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, 20 de diciembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.