

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21420 *Resolución de 8 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 7, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de un derecho de opción de compra inscrito y cancelación de cargas posteriores.*

En el recurso interpuesto por don P. A. E. contra la nota de calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 7, doña María Álvarez García-Roves, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de un derecho de opción de compra inscrito y cancelación de cargas posteriores.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 29 de diciembre de 2025 por el notario de Barcelona, don Sergi González Delgado, con el número 4.046 de protocolo, don D. F. B. S. vendía dos fincas registrales pertenecientes a la demarcación del Registro de la Propiedad de Barcelona número 7 a don P. A. E., quien las compraba y adquiría para sí, en ejercicio de un derecho de opción de compra que figuraba inscrito a su favor sobre dichas fincas.

El precio de la venta era el de 360.000 euros, 180.000 euros por cada finca, cuyo pago se desglosaba de la siguiente forma: la cantidad de 40.000 euros, distribuida en 20.000 euros por cada finca, fue satisfecha con anterioridad como prima inicial de la opción; la cantidad de 82.000 euros, distribuida en 41.000 euros por cada finca, fue satisfecha con anterioridad como prima complementaria de la opción; la cantidad de 234.415,30 euros era retenida por la parte compradora, con plenos efectos solutorios, «al efecto de pagar, saldar y liquidar los préstamos garantizados con las hipotecas que gravan las fincas y que actualmente aparece(n) en el Registro de la Propiedad», y la cantidad de 3.584,70 euros era retenida por la parte compradora, con plenos efectos solutorios, para «cumplir con las obligaciones derivadas del auto de fecha 17 de diciembre de 2025, Diligencias Previas 808/2022 Sección A del Juzgado de Instrucción número 24 de los de Barcelona».

Sobre ambas fincas transmitidas constaba inscrita, con anterioridad a la inscripción de la opción de compra, la hipoteca para cuyo pago de su saldo pendiente se retenía por el comprador la mencionada cantidad. Constaba protocolizado en la escritura copia de un documento expedido por la entidad acreedora del que resultaba dicho saldo pendiente de pago a la fecha de otorgamiento de la escritura.

Con posterioridad a la inscripción de la opción de compra, constaban practicadas sobre ambas fincas anotaciones preventivas de embargo a favor de la mercantil «Tosa Ibérica Packaging Solutions, SL», acordadas en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 137/2024-1B, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Barcelona, por importe de 384.000 euros de principal y 115.200 euros señalados para intereses y costas, según las anotaciones D y B de las respectivas fincas, ambas de fecha 6 de noviembre de 2024, así como anotación preventiva de prohibición de disponer derivada de las citadas diligencias previas número 808/2022.

Por otro lado, mediante escritura de carta de pago autorizada el día 10 de junio de 2024 por el notario de Barcelona, don Jaime Calvo Francia de fecha, con el

número 5.263 de protocolo, ratificada mediante escritura autorizada el día 11 de junio de 2024 por la notaria de La Seu d'Urgell, doña Eva María López Monfort, con el número 882 de protocolo, el vendedor y concedente de la opción, don D. F. B. S., reconocía haber recibido del comprador y optante, don P. A. E., en virtud de la escritura de constitución del derecho real de opción de compra sobre las fincas transmitidas, otorgada ante el mismo notario de Barcelona don Jaime Calvo Francia el mismo día 10 de junio de 2024, con el número 5.261 de protocolo, en concepto de la prima o precio de la opción de compra, la suma de 40.000 euros, correspondiendo 20.000 euros a cada finca, y en ese acto, complementando la cantidad antes reseñada, y a cuenta del precio establecido para la adquisición de la finca objeto de la opción de compra constituida sobre las fincas, la parte concedente/vendedora recibía de la parte optante compradora la cantidad de 82.000 euros, identificándose en la escritura los medios de pago de dicha cantidad.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura de compraventa en ejercicio de opción de compra, junto con copia autorizada de la escritura de carta de pago autorizada el día 10 de junio de 2024 por el notario de Barcelona, don Jaime Calvo Francia, con el número 5.263 de protocolo, y copia autorizada de la escritura de ratificación autorizada el día 11 de junio de 2024 por la notaria de La Seu d'Urgell, doña Eva María López Monfort, con el número 882 de protocolo, en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 7, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se ha procedido a la calificación de la escritura de compraventa en ejercicio de fecha 29/12/2025, autorizada por el notario de Barcelona, Sergi González Delgado, con el número 4046/2025 de protocolo, cuya copia autorizada electrónica fue presentada en este Registro por vía telemática a las 14:11:04 del día 29/12/2025 con el asiento 3494 del Diario 2025.

De la referida escritura se aportó a este Registro el día 30/12/2025, copia auténtica en soporte papel, junto con copia autorizada de la escritura de carta de pago autorizada por el Notario de Barcelona, don Jaime Calvo Francia, de fecha 10/06/2025, número de protocolo 5263; y copia autorizada de la escritura de ratificación autorizada por la Notaria de La Seu D'Urgell, –Lleida–, doña Eva Maria López Monfort, de fecha 11/06/2024, número de protocolo 882, el día 30/12/2025. Se acreditó del cumplimiento de requisitos fiscales el día 23/01/2026.

Dicha calificación, que conforme a lo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria se ha extendido a la legalidad de las formas extrínsecas, capacidad de los otorgantes, y validez de los actos dispositivos contenidos en el título calificado, es desfavorable a la práctica de las operaciones registrales interesadas, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Primero. Se presenta a inscripción escritura de compraventa otorgada en ejercicio de un derecho de opción de compra inscrito, autorizada en Barcelona el 29 de diciembre de 2025 por el notario don Sergi González Delgado, protocolo 4.046, junto con las escrituras relacionadas de carta de pago y ratificación, en la que don P. A. E., como optante/comprador, adquiere las fincas registrales 38.725 y 38.727 del Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 7, de las que es titular registral don D. F. B. S., concedente de la opción, por precio total de 360.000 € (180.000 € asignados a cada finca).

En la escritura se desglosa el pago del precio del siguiente modo:

a) 40.000 € satisfechos con anterioridad como prima inicial de la opción (20.000 € por cada finca).

b) 82.000 € satisfechos con anterioridad como prima complementaria de la opción (41.000 € por cada finca).

c) 234.415,30 € retenidos por la parte compradora, con efectos solutorios, «al efecto de pagar, saldar y liquidar los préstamos garantizados con las hipotecas que gravan las fincas».

d) 3.584,70 € retenidos por la parte compradora para “cumplir con las obligaciones derivadas del auto de fecha 17 de diciembre de 2025” dictado en las Diligencias Previas 808/2022 del Juzgado de Instrucción n.º 24 de Barcelona.

Segundo. De la situación registral vigente resulta:

a) Que sobre las fincas registrales 38.725 y 38.727 consta inscrito un derecho de opción de compra a favor de don P. A. E., según inscripciones 9.ª de ambas fincas, de fecha 25 de julio de 2024, motivadas por el mismo título.

b) Que con posterioridad a dichas inscripciones de opción de compra constan practicadas, sobre ambas fincas, anotaciones preventivas de embargo a favor de la mercantil Tosa Iberica Packaging Solutions, SL, acordadas en el Procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 137/2024-1B, seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Barcelona, a instancia de Tosa Iberica Packaging Solutions, SL contra el citado señor D. F. B. S., por importe de 384.000 € de principal y 115.200 € señalados para intereses y costas, según las anotaciones D y B, respectivamente, de las fincas 38.725 y 38.727, ambas de fecha 6 de noviembre de 2024.

Consta además que la hipoteca que inicialmente gravaba las fincas, así como la anotación de prohibición de disponer derivada de las Diligencias Previas 808/2022, han sido canceladas con anterioridad a la presente calificación, de forma que las únicas cargas posteriores vigentes respecto de la opción son las mencionadas anotaciones preventivas de embargo.

Tercero. En la escritura presentada se documenta el ejercicio del derecho de opción de compra y la compraventa de las fincas por el expresado precio total de 360.000 €, con la distribución y medios de pago entre concedente y optante/comprador que resultan del Hecho Primero.

Ahora bien, no resulta de dicha escritura ni de los documentos que la acompañan:

1. Que ninguna parte del precio (ni las cantidades ya entregadas en concepto de primas de opción –122.000 €–, ni las cantidades retenidas –234.415,30 € y 3.584,70 €–) haya sido consignada o depositada a disposición de la mercantil Tosa Iberica Packaging Solutions, SL, titular de las anotaciones preventivas de embargo posteriores.

2. Que se haya practicado notificación fehaciente a dicha mercantil del ejercicio del derecho de opción de compra con puesta del precio a su disposición, para que pudiera hacer valer su derecho de crédito conforme a su rango registral.

3. Que exista consentimiento expreso de Tosa Iberica Packaging Solutions, SL para la cancelación de las anotaciones de embargo, ni mandamiento judicial ordenando dicha cancelación.

Fundamentos de Derecho:

Primero. De conformidad con los artículos 1, 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, la calificación registral comprende la validez formal del documento, la capacidad y legitimación de los otorgantes, la validez del contenido del acto conforme a derecho y la congruencia entre el título presentado y los asientos del Registro, debiendo el registrador suspender o denegar la inscripción cuando del título o de los asientos resulte causa legal para ello.

Segundo. El derecho de opción de compra inscrito produce efectos frente a terceros desde su reflejo registral, de acuerdo con los artículos 14, 32, 34 y 98 de la Ley Hipotecaria y la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado/DGSJFP, que reconoce la eficacia real de la opción y la posibilidad de cancelar

cargas posteriores cuando se ejercita debidamente (entre otras, Resoluciones de 18 de mayo de 2011 y de 6 de marzo de 2014).

Tercero. Si bien el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario está formulado originariamente para las condiciones resolutorias explícitas en garantía del precio aplazado, disponiendo que, cuando el vendedor ejercite la resolución, el registrador cancelará las cargas posteriores siempre que se consigne el importe recibido para proteger a los titulares de tales cargas, la Dirección General de los Registros y del Notariado/DGSJFP ha entendido que la ratio de este precepto es aplicable, por analogía, al ejercicio de la opción de compra inscrita cuando existan cargas posteriores. En ambos casos se trata de un derecho real inscrito que despliega eficacia frente a terceros y que puede hacer claudicantes los derechos posteriores, de modo que la cancelación de estos exige articular un mecanismo de tutela de sus titulares mediante la consignación del precio a su favor. Así lo proclaman, entre otras, las Resoluciones de 5 de septiembre de 2013, 6 de marzo de 2014, 27 de septiembre de 2014, 15 de enero de 2024 y 28 de junio de 2024, que, en supuestos de opción de compra con cargas posteriores –y en particular con embargos posteriores–, exigen el depósito del precio a disposición de los titulares de dichas cargas para que pueda procederse a su cancelación, trasladando así al ámbito de la opción el mecanismo previsto en el citado artículo 175.6 RH.

Cuarto. En esta línea, la Resolución de 27 de septiembre de 2014 insiste en que la cancelación de cargas posteriores a la opción requiere acreditar la consignación del precio pendiente en establecimiento público a disposición de los titulares de las mismas, no bastando la simple declaración de retención o pago futuro ni la entrega extrarregistral de cantidades que no quede fehacientemente acreditada.

Este criterio ha sido confirmado y actualizado por resoluciones recientes de la DGSJFP, entre ellas la de 15 de enero de 2024, que declara que no puede efectuarse automáticamente por el mero ejercicio del derecho de opción la cancelación de las cargas posteriores, sino que es precisa la consignación o depósito del precio íntegro a favor de los titulares de aquéllas, y la de 28 de junio de 2024, que reitera que la simple retención del precio por el comprador no equivale a consignación, siendo necesario acreditar la consignación de la parte del precio que corresponda –descontadas, en su caso, las cantidades destinadas a cancelar cargas preferentes– a disposición de los titulares de las cargas posteriores.

Quinto. En cuanto a las anotaciones preventivas de embargo, el artículo 86 de la Ley Hipotecaria exige para su cancelación el oportuno mandamiento judicial o la acreditación documental del pago o cumplimiento de la obligación garantizada. La citada Resolución de 5 de septiembre de 2013 recuerda expresamente que, tratándose de embargos posteriores a la opción, «para que proceda la cancelación es necesario, como regla general, el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores», sin que el registrador pueda acordar por sí mismo la cancelación de dichas anotaciones si no concurre dicho depósito o el consentimiento o mandamiento del órgano judicial competente.

Esta doctrina se apoya, además, en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en particular en la Sentencia de 5 de noviembre de 2003 (n.º 1012/2003) y en la Sentencia 4207/2006, citadas por la Resolución de 6 de marzo de 2014, que destacan que la opción inscrita tiene eficacia real y hace claudicantes los derechos posteriores, pero que dicha eficacia debe conciliarse con la tutela del crédito de los titulares de cargas posteriores, lo que se articula mediante la consignación del precio a su favor conforme al artículo 175.6 RH y a los artículos 1.176 y siguientes del Código Civil.

Sexto. Aplicando dicha normativa y doctrina al caso concreto:

a) Las anotaciones preventivas de embargo de Tosa Iberica Packaging Solutions, SL son posteriores a la inscripción del derecho de opción de compra y garantizan un crédito por importe de 384.000 € de principal y 115.200 € para intereses y costas, cuya protección registral no puede desconocerse sin articular el mecanismo de consignación previsto por la DGRN/DGSJFP al aplicar por analogía el artículo 175.6 RH.

b) La escritura de ejercicio de la opción y compraventa refleja un precio total de 360.000 €, de los que 122.000 € (40.000 € + 82.000 €) se declaran pagados con anterioridad en concepto de primas de opción; 234.415,30 € se declaran retenidos por el comprador para atender préstamos garantizados con hipotecas ya canceladas; y 3.584,70 € se retienen para atender obligaciones derivadas de un procedimiento penal. Sin embargo, no consta que ninguna de estas cantidades haya sido consignada o depositada a disposición de Tosa Iberica Packaging Solutions, SL, ni que se haya reservado parte concreta del precio para satisfacer, siquiera parcialmente, el crédito embargado conforme a su rango registral.

c) Tampoco se aporta consentimiento expreso de Tosa Iberica Packaging Solutions, SL para la cancelación de las anotaciones, ni mandamiento judicial que así lo ordene, ni consta notificación fehaciente del ejercicio de la opción con puesta del precio a disposición de dicha entidad, en los términos exigidos por la doctrina citada.

En estas circunstancias, la cancelación registral de las anotaciones de embargo por el mero ejercicio de la opción no resulta procedente, pues contravendría la doctrina del artículo 175.6 RH, al privar al anotante de la garantía registral de su crédito sin consignación o pago a su favor.

En virtud de lo expuesto, la registradora de la Propiedad que suscribe acuerda la suspensión de las operaciones registrales interesadas, por la imposibilidad de proceder, con carácter simultáneo a la inscripción de la compraventa en ejercicio de opción interesada, a la cancelación de la anotación preventiva de embargo posterior, que a favor de Tosa Iberica Packaging Solutions, SL que grava las fincas transmitidas.

No se toma anotación preventiva de la suspensión acordada por no haber sido solicitada.

La notificación de la presente calificación negativa llevará consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...).

En Barcelona, fecha de firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Álvarez García-Roves registrador/a titular de Registre de la Propietat n.º 7 de Barcelona a día nueve de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. A. E. interpuso recurso el día 6 de marzo de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. La Sra. Registradora de la Propiedad califica negativamente el documento notarial, por considerar que en el ejercicio del derecho de compra deben consignarse como parte del precio del ejercicio las cantidades que resultan reclamadas en virtud de la anotación preventiva de embargo instada por la mercantil Tosa Iberica Packaging Solutions, SL en el proceso judicial de Ejecución de Títulos no judiciales número 137/2024-6.^a del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Barcelona, inscrita con posterioridad al derecho de opción, aun cuando tiene consideración de medida cautelar y no embargo ejecutivo.

Segundo. Considera la parte recurrente que la Sra. Registradora de la Propiedad, dicho sea, con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta debidamente los artículos 14, 32, 34 y 98 de la Ley Hipotecaria, aun así mencionados por su parte, así como la abundante doctrina de la práctica notarial y registral sobre los efectos de la cancelación de cargas posteriores por el ejercicio de la compraventa en ejercicio del derecho de opción, entendiendo que ha existido error en la calificación de la Sr. Registradora y solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. (...).

V. En cuanto al FJ3 esgrimido por la Sra. Registradora en su nota de calificación, esta parte se opone por cuanto entiende que no puede sustentarse la aplicación analógica de los arts. 175.6 y ss. de la Ley Hipotecaria, relativos a las condiciones resolutorias para un supuesto radicalmente distinto al del título que se califica, el ejercicio de un derecho de opción. En efecto, el derecho de opción, de construcción doctrinal, tiene su encaje en el reglamento hipotecario en su artículo 14, cuyas características de transmisión, extinción y vigencia son distintas a la de las condiciones resolutorias, cuya regulación es autónoma.

Tal circunstancia nos hace pensar, dicho con el mayor de los respetos sea hacia el criterio adoptado por la Sra. Registradora, que al amparo del artículo 4.1 del Código Civil, que regula la analogía en nuestro ordenamiento jurídico, no puede pretenderse la analogía en supuestos tan dispares y de ajena regulación, ni tampoco su aplicación cuando resulta contrario a la aplicación de otros artículos, de carácter imperativo y rigen los pilares de nuestro sistema registrales.

En este sentido, se mencionaba con anterioridad y es ampliamente aceptado por la doctrina notarial y registral que conforme el artículo 14 del Reglamento Hipotecario y los artículos 34, 34 y 98 de la Ley Hipotecaria, la compraventa ejercicio del derecho de opción produce efectos reales, con la cancelación de las cargas posteriores que no deben ser soportadas por el optante-adquirente en fe de su prioridad y vigencia registral, concurriendo los requisitos del adquirente del tercero de buena fe.

De lo contrario, se estaría vaciando de contenido la protección registral del optante-comprador, que puede ver frustrada su compraventa por la simple inscripción de cargas posteriores, aumentando sucesivamente el precio ya estipulado por las partes e inscrito registralmente, dejando al albedrío de terceros, cuyo rango registral es posterior y por ende, inferior, el objeto de la compraventa (determinación el precio), todo ello en base al argumento, carente de sustento dicho con el mayor de los respetos sea, de la analogía, a juicio de la Sra. Registradora capaz de modificar –de facto– las condiciones pactadas de un contrato de constitución de derecho de opción con rango registral preferente.

Siguiendo la conclusión de la Sra. Registradora, el titular de un derecho de opción debidamente inscrito en el Registro de Propiedad carece de protección y eficacia a terceros por cuando deberá asumir las cargas que sean posteriores a su inscripción, frustrando la compraventa y demás condiciones previamente pactadas, como el precio o las cargas a satisfacer.

Ciertamente, el fenómeno de la analogía de las condiciones resolutorias a la que alude la Sra. Registradora vía 175.6 RH, invertiría la protección registral al optante-comprador por cuanto ofrece mayores garantías al acreedor que insta con posterioridad, incluso con carácter cautelar, la inscripción de una carga que, según la Sra. Registradora debe asumida, al titular de un derecho de opción con preferencia registral, aun cuando tal circunstancia que sea conocida y notoria en el momento de su inscripción.

Ante esta posición, objeto de amplia discusión por la amplia disparidad de criterios de la DGSFP, esta parte se plantea: ¿Qué sucede si con posterioridad a la inscripción del derecho opción se inscriben sucesivamente anotaciones preventivas de embargo u otras cargas? La respuesta en sintonía con la nota de calificación elimina de nuestro ordenamiento el derecho de opción y su eficacia a terceros, dejando de ser un derecho de naturaleza real y por ende inscribible, por cuanto resultan irrelevante sus condiciones (determinación del precio) en oposición a las cargas posteriores que eventualmente pudieran tener acceso al Registro de la Propiedad.

VI. Sobre el FJ4 que esgrime la Sra. Registradora relativo a la falta de consignación de las cantidades pendientes de satisfacer por la anotación preventiva de embargo posterior al derecho de opción, esta parte considera que no procede conforme el argumentario anterior (V), sin perjuicio de que el acreedor pueda reclamar en ejercicio de

sus derechos contra la relación de bienes que ostente su deudor, no a cargo de quienes gozan de una situación registral privilegiada y ven frustrados sus derechos.

En este sentido, las cantidades pendientes a satisfacer en ejercicio del derecho de opción quedan limitadas al precio estipulado en su título de constitución y a las cargas vigentes e inscritas con anterioridad a tal derecho, y tal derecho una vez inscrito, otorga eficacia *erga omnes* y publicidad registral.

Es por ello que esta parte, con descuento de las cantidades ya abonadas en concepto de prima y de compraventa, debía abonar la cantidad restante hasta el precio de compraventa (360.000 €) al vendedor, previa cancelación de la hipoteca que gravaba la finca, circunstancia que, por otro lado, también era conocida por los acreedores titulares de la anotación preventiva del embargo, antes de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

No obstante, y siguiendo este argumentario, la intención del Sr. A. E. en aras de garantizar, aunque parcialmente el cobro del derecho de crédito a favor Tosa Iberica Packaging Solutions, SL, era pagar directamente el sobrante de (3.584,70 €) mediante consignación judicial o notarial a la citada mercantil, siempre dentro del precio determinado por la opción.

Cabe destacar que sobre las fincas en cuestión existía una prohibición de disponer dictada por Juzgado de Instrucción de Barcelona n.º 24 en el seno del procedimiento PA 808/2022 (Sección A).

No obstante, la representación letrada del Sr. A. E. recurrió tal decisión y con motivo del Auto de fecha 17 de diciembre de 2025 en el PA 808/2022 (Sección A) se emitió mandamiento al Registro de la Propiedad para el levantamiento tal prohibición y se impuso la obligación a la parte optante-compradora de consignar judicialmente las cantidades restantes pendientes de recibir por el vendedor.

Nos sorprende que la decisión (Auto de fecha 17 de diciembre de 2025), acertada a juicio de esta parte, también sea contraria al parecer de la Sra. Registradora por cuanto entendió, previo análisis documental de los títulos de constitución del derecho de opción aportados al Juzgado y objeto de revisión por el Ilustre Ministerio Fiscal, que el precio de compraventa pactado entre las partes era el circunscrito en el citado título y no la suma de las anotaciones preventivas de embargo posteriores para lograr su inscripción.

VII. Alude la Sra. Registradora a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en particular en la Sentencia de 5 de noviembre de 2003 (n.º 1012/2003) y en la Sentencia 4207/2006, para hacer valer su interpretación por analogía del 175.6 RH y así negar la inscripción de la compraventa en ejercicio del derecho de opción por no conciliar la tutela del derecho de crédito de las cargas posteriores, en concreto una anotación preventiva de embargo.

En definitiva, la Sra. Registradora pretende que la parte compradora, titular de un derecho de opción inscrito con rango registral preferente a la anotación preventiva de embargo interesada, satisfaga los intereses particulares de quien, a sabiendas de la existencia de una hipoteca y un derecho de opción inscrito en cumplimiento del artículo 14 RH y artículo 34 LH, pretende hacer valer sus derechos mediante la inscripción con carácter cautelar posterior.

No es baladí este último extremo pues no nos encontramos ante un embargo con carácter ejecutivo sino a una situación de pendencia, provisional y preventiva como lo son las medidas cautelares instadas en el seno de un procedimiento judicial en el que pueden solicitarse por la existencia de la apariencia de un buen derecho como pueden cancelarse por el propio Juzgado por la ausencia de tal circunstancia conforme avance el procedimiento en el que se circunscriben.

Asimismo, pudiera darse la situación paradójica que por exigencia de la Sra. Registradora para inscribir la compraventa, la compradora abonara las cantidades reclamadas por Tosa Iberica Packaging Solutions, S.L. (384.000 € de principal y 115.200 € para intereses y costas) que motivan su anotación sin una resolución firme del Juzgado y que, con posterioridad, motivado por el carácter provisional de la anotación, las

cantidades no resultaran efectivamente debidas o hubiere circunstancia impositiva de tal reclamación mediante resolución del Juzgado.

En definitiva, no comparte esta parte que para hacer valer la tutela al crédito de los acreedores posteriores a la inscripción del derecho de opción, sea necesario burlar la especial protección registral que nuestro sistema confiere al optante comprador, con total respeto a los acreedores y los mecanismos de defensa que el sistema le proporcione para satisfacer sus intereses, pero no a cargo de los demás titulares registrales de derechos conforme a los artículos 32 y 34 LH y la consolidada doctrina de la DGSFP.

VIII. De forma alternativa a los anteriores motivos esgrimidos plantea esta parte recurrente, la deducción de la prima de constitución del derecho de opción y el importe abonado para la cancelación de la hipoteca inscrita con rango previo de las cantidades reclamadas en virtud de la anotación preventiva de embargo, por ser cantidades que constaban identificadas en el Registro de la Propiedad con carácter previo a su inscripción y de las que el acreedor interesado conocía de antemano.

En este sentido, son varias las resoluciones de la DGSFP –entre ellas 10 de diciembre de 2019, 27 de octubre de 2020, 21 de julio de 2021 o la reciente de 15 de Enero de 2024– que permiten la deducción de la prima de la opción y/o el importe de cargas anteriores al derecho de opción de las cantidades a consignar para la cancelación de las cargas posteriores en cuanto a su ejercicio.

En el caso que nos ocupa, unido a la prima de 40.000 € o la cantidad de 234.415,30 € de deuda hipotecaria a cancelar en ejercicio del derecho de opción, cabe destacar que existía una prohibición de disponer sobre la finca que fue levantada por Auto de fecha 17 de diciembre de 2025 del Juzgado de Instrucción n.º 24 de Barcelona en el que se exigía a la parte optante-compradora la consignación judicial del importe de 3.584,70 € sobrante de la compraventa, cantidad que a juicio de esta parte debería computarse a efectos de la deducción pues de lo contrario se hubiera satisfecho a los acreedores titulares de la anotación preventiva de embargo con rango posterior. La suma de tales cantidades asciende a 275.000 €.

En virtud de los artículos 66 de la Ley Hipotecaria para el caso en que nos ocupa y los artículos 324 y 328 del mismo cuerpo normativo, aunque confiamos que no sea necesario, para el caso de plantear el amparo judicial de Tribunales de Justicia se solicita la suspensión de la caducidad de los asientos hasta la resolución de las impugnaciones.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1124, 1295 y 1504 del Código Civil; 40, 79, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 69 de la Ley del Notariado; 98 y 99 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 175.6.^a del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de diciembre de 1978, 28 de septiembre de 1982, 11 de junio de 2002, 18 de mayo de 2011, 6 de marzo y 27 de septiembre de 2014, 16 de diciembre de 2015, 31 de mayo de 2017, 22 de enero de 2018 y 10 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de marzo de 2020, 21 de julio de 2021, 15 de enero y 28 de junio de 2024 y 5 de marzo de 2025.

1. En el supuesto de este expediente, se pretende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de opción de compra inscrita sobre dos fincas, concurriendo las siguientes circunstancias:

– En la escritura de compraventa en ejercicio de la opción consta que el precio de venta es el de 360.000 euros, 180.000 euros por cada finca, cuyo pago se desglosa de la siguiente forma: la cantidad de 40.000 euros, distribuida en 20.000 euros por cada finca, fue satisfecha con anterioridad como prima inicial de la opción; la cantidad de 82.000 euros, distribuida en 41.000 euros por cada finca, fue satisfecha con anterioridad como prima complementaria de la opción; la cantidad de 234.415,30 euros es retenida por la parte compradora al efecto de pagar, saldar y liquidar los préstamos garantizados con las hipotecas que gravan las fincas; y la cantidad de 3.584,70 euros es retenida por la parte compradora para «cumplir con las obligaciones derivadas del auto de fecha 17 de diciembre de 2025, Diligencias Previas 808/2022 Sección A del Juzgado de Instrucción número 24 de los de Barcelona».

– Sobre ambas fincas transmitidas constaba inscrita, con anterioridad a la inscripción de la opción de compra, una hipoteca, para cuyo pago se retiene por el comprador la mencionada cantidad. Consta protocolizado en la escritura copia de un documento expedido por la entidad acreedora del que resulta dicho saldo pendiente de pago a la fecha de otorgamiento de la escritura. En el momento de calificación de la escritura que motiva este expediente ya constaba cancelada la hipoteca sobre ambas fincas.

– Con posterioridad a las inscripciones de opción de compra constan practicadas, sobre ambas fincas, anotaciones preventivas de embargo a favor de la mercantil «Tosa Iberica Packaging Solutions, SL», acordadas en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 137/2024-1B, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Barcelona, por importe de 384.000 euros de principal y 115.200 euros señalados para intereses y costas, según las anotaciones D y B, respectivamente, de las fincas, ambas de fecha 6 de noviembre de 2024.

– Sobre ambas fincas constaba también, en el momento de otorgarse la escritura de compraventa en ejercicio de la opción, anotación preventiva de prohibición de enajenar, ordenada en el procedimiento de diligencias previas número 808/2022, seguido en el Juzgado de Instrucción número 24 de Barcelona, si bien dicha anotación preventiva ya constaba cancelada en el momento de la calificación de la escritura que motiva este expediente.

– Junto con la escritura de compraventa en ejercicio de la opción, se presenta en el Registro otra escritura de carta de pago autorizada el día 10 de junio de 2024 por el notario de Barcelona, don Jaime Calvo Francia, número de protocolo 5.263, ratificada mediante escritura autorizada el día 11 de junio de 2024 por la notaria de La Seu d'Urgell, doña Eva María López Monfort, número de protocolo 882, en la que el vendedor y concedente de la opción reconoce haber recibido del comprador y optante, en virtud de la escritura de constitución del derecho real de opción de compra sobre las fincas transmitidas, en concepto de la prima o precio de la opción de compra, la suma de 40.000 euros, correspondiendo 20.000 euros a cada finca, y en ese acto, complementando la cantidad antes reseñada, y a cuenta del precio establecido para la adquisición de la finca objeto de la opción de compra constituida sobre las fincas, la parte concedente/vendedora recibe de la parte optante compradora la cantidad de 82.000 euros, identificándose en la escritura los medios de pago de dicha cantidad.

La registradora considera que no es posible cancelar las cargas posteriores a la opción de compra que se ejercita, esto es, las anotaciones preventivas de embargo mencionadas, porque no resulta de la escritura ni de los documentos que la acompañan: «1. Que ninguna parte del precio (ni las cantidades ya entregadas en concepto de primas de opción –122.000 €–, ni las cantidades retenidas –234.415,30 € y 3.584,70 €–) haya sido consignada o depositada a disposición de la mercantil Tosa Iberica Packaging Solutions, SL, titular de las anotaciones preventivas de embargo posteriores. 2. Que se haya practicado notificación fehaciente a dicha mercantil del ejercicio del derecho de

opción de compra con puesta del precio a su disposición, para que pudiera hacer valer su derecho de crédito conforme a su rango registral. 3. Que exista consentimiento expreso de Tosa Iberica Packaging Solutions, SL para la cancelación de las anotaciones de embargo, ni mandamiento judicial ordenando dicha cancelación».

Añade la registradora que podría practicarse la inscripción de la compraventa en ejercicio de la opción de compra con subsistencia de las cargas posteriores, si bien para ello sería necesario que así se solicite expresamente por el interesado.

Considera el recurrente en contrario que no procede la aplicación analógica del artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario a estos supuestos de cancelación de cargas posteriores a opción de compra inscrita una vez ejercitada esta y que por tanto no es necesaria la consignación del importe del precio en favor de los titulares de cargas posteriores; que ello es contrario a nuestro sistema registral y a los principios hipotecarios y supondría eliminar de nuestro ordenamiento el derecho de opción y su eficacia a terceros, dejando de ser un derecho de naturaleza real y por ende inscribible; que el acreedor podrá en ejercicio de sus derechos dirigirse contra la relación de bienes que ostente su deudor, pero no a cargo de quienes gozan de una situación registral privilegiada y ven frustrados sus derechos; que el precio de compraventa pactado entre las partes era el circunscrito en el título de constitución de la opción y no la suma de las anotaciones preventivas de embargo posteriores para lograr su inscripción; que los embargos posteriores anotados no tienen carácter ejecutivo, sino que se trata de una situación de pendencia, provisional y preventiva como lo son las medidas cautelares instadas en el seno de un procedimiento judicial, y de forma alternativa a los anteriores motivos esgrimidos, plantea el recurrente la deducción de la prima de constitución del derecho de opción y el importe abonado para la cancelación de la hipoteca inscrita con rango previo de las cantidades reclamadas en virtud de la anotación preventiva de embargo, por ser cantidades que constaban identificadas en el Registro de la Propiedad con carácter previo a su inscripción y que el acreedor interesado conocía de antemano.

Se trata en definitiva en este expediente de resolver, una vez más, el problema de la cancelación de las cargas inscritas con posterioridad a la constancia registral de un derecho de opción de compra, conciliando los derechos adquiridos tanto por el optante que tiene inscrito su derecho con transcendencia real y por lo tanto la facultad de adquirir el inmueble en los términos pactados en la escritura, como por el titular de cargas posteriores que tiene a su vez anotado o inscrito su derecho con la expectativa de que el mismo quede consolidado si la opción no se ejecuta o de que si se ejecuta pueda realizar su derecho sobre el importe que por el pago de la compraventa sustituye a la finca.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (*vid.*, por todas, Resolución de 18 de mayo de 2011 y demás citadas en los «Vistos») que una vez ejercitado un derecho de opción puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo –en este caso existe una anotación preventiva de embargo–, pues no otra cosa significa la transcendencia real de la opción. En definitiva, cuando este derecho de adquisición preferente se ejercita debidamente y su titular se convierte en propietario de la finca objeto del mismo, lo que procede, es la cancelación de los derechos que se resuelven tal como exige el artículo 79.2.º de la Ley Hipotecaria, de modo que la cancelación del embargo es sólo una inevitable consecuencia de la extinción del derecho embargado. Ahora bien, para ello es necesario, como regla general, el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (cfr. artículo 175.6.^a Reglamento Hipotecario).

En efecto, aun cuando ni la Ley Hipotecaria ni su Reglamento regulan la cancelación de los derechos reales, cargas y gravámenes extinguidos como consecuencia de la consumación del derecho de opción, esta cuestión ha de ser resuelta teniendo en cuenta los principios generales, y en especial los hipotecarios, que informan nuestro ordenamiento jurídico, como ya se puso de manifiesto en la Resolución de 7 de diciembre de 1978. En el mismo sentido, al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos en la medida en que

deben sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere –como indicó la mencionada Resolución– que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantías que ello podría implicar para los terceros afectados.

3. Es también doctrina reiterada que el principio de consignación íntegra del precio establecido por diversas Resoluciones –entre ellas la de 11 de junio de 2002–, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo, pues implicaría, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral frente a ellos. Así pues, es necesario analizar los eventuales pactos establecidos sobre este particular en cada caso concreto.

Y así puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante; igualmente no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado o cuando se haya pactado el pago por compensación siempre que no encubra una opción en garantía.

Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas. El contrato de compraventa debe estar perfectamente configurado de forma que el concedente queda vinculado al contenido de éste durante el plazo de duración de la opción y el optante puede, en ese mismo plazo, hacer uso de su derecho cumpliendo las obligaciones establecidas, de manera que no es necesario un desarrollo ulterior de la compraventa, bastando con que el optante manifieste su voluntad de ejecutar la opción y entregue el precio pactado para que la misma se perfeccione.

Entre tanto la opción no se extinga, por su ejercicio o su falta de ejercicio, el concedente continúa siendo el titular registral de la finca y no se produce un cierre registral de forma que pueden acceder derechos y cargas posteriores cuyos titulares tendrán conocimiento del derecho que grava el inmueble y por tanto del eventual cambio de titularidad y la consiguiente purga y cancelación de sus asientos; ahora bien, la transcendencia «*erga omnes*» que adquiere el derecho de opción a resultas de su inscripción implica que deben tenerse en cuenta los términos y cláusulas de la compraventa que tuvieron acceso al Registro, cuyo cumplimiento exacto hará que la opción se haya ejecutado debidamente y determinará la cancelación de asientos posteriores sin necesidad de otorgamiento de título cancelatorio específico, y la necesidad o no de íntegra consignación.

4. Procede, por tanto, en este supuesto la consignación del importe del precio de la opción en favor de los acreedores posteriores.

No puede atenderse al argumento del recurrente de que de este modo el derecho de opción deja de ser un derecho de naturaleza real y por ende inscribible, por resultar irrelevante sus condiciones, relativas a la determinación del precio, en oposición a las cargas posteriores que eventualmente pudieran tener acceso al Registro de la Propiedad, según lo que expone en su escrito. Es precisamente por esa eficacia real el motivo por el que se cancelan las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la inscripción de la opción. Y también por razón de la protección de quienes han anotado sus derechos, es necesaria la consignación de las cantidades entregadas en pago del precio de la compraventa, una vez descontados los importes que puedan serlo.

Todo ello no afecta en modo alguno al precio de la compraventa, como también argumenta el recurrente. El precio es el mismo tanto si se efectúa la consignación como si no se efectuase, lo que cambia es el destino que se da a ese precio, que al comprador por otro lado no se alcanza a entender en qué le afecta, más allá de los trámites que sean necesarios para efectuar la consignación.

Ahora bien, en su nota de calificación, la registradora parece dar a entender que es necesaria la consignación de la totalidad de dicho precio.

En cuanto a las cantidades que pueden ser retenidas y no consignadas por el optante, esta Dirección General ha declarado que puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción; es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante. Igualmente, no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado; o cuando se haya pactado el pago por compensación, siempre que no encubra una opción en garantía. Pero en todos estos casos es fundamental que dichas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y –cabe remarcar– debidamente inscritas.

Al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos, en la medida en que deben sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se trata de que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos; subrogándose dicho precio de la venta en el lugar de la finca como objeto de los créditos anotados o hipotecarios, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantías que ello podría implicar para los terceros afectados. Y es también doctrina reiterada, como ya se ha expuesto, que el principio de consignación íntegra del precio establecido por diversas Resoluciones –entre ellas, la de 11 de junio de 2002–, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante; si bien no puede llevarse al extremo, pues implicaría, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral frente a ellos.

Por ello, el contrato de opción debe estar perfectamente configurado, de forma que el concedente queda vinculado al contenido de éste durante el plazo de duración de la opción y el optante puede, en ese mismo plazo, hacer uso de su derecho cumpliendo las obligaciones establecidas; de manera que no es necesario un desarrollo ulterior de la compraventa, bastando con que el optante manifieste su voluntad de ejecutar la opción y entregue el precio pactado para que la misma se perfeccione. Y como este Centro Directivo ha reconocido la posibilidad de cancelación de las cargas posteriores sin proceder a la correspondiente consignación del precio, cuando no proceda pago alguno en el momento de la compraventa, según lo convenido en la escritura de concesión del derecho de opción y reflejado en el asiento registral; es decisiva la configuración del derecho de opción en la escritura para que pueda ser transcrito en el asiento registral. Así, al constar en el Registro que la cantidad pagada por el otorgamiento de la opción se deducirá del precio, si se ejercita tal derecho, cualquier titular de un derecho posterior tendrá conocimiento de que dicha cantidad no se consignará.

En la inscripción del derecho de opción consta lo siguiente: «1. El precio de compraventa de las fincas antes descritas, serán la suma de trescientos sesenta mil euros (€360.000), correspondiendo ciento ochenta mil euros y céntimos (€180.000,00) euros a cada finca, cantidad que la parte optante/compradora deberá satisfacer en el momento que se ejercite la opción de compra, la cual se podrá ejercitar sobre esta finca y la otra, una vez descontado el precio o prima de la opción que se imputará al precio de la compraventa. También se imputará al precio de la compraventa aquellas cantidades que el comprador deba retener, en su caso, para cancelar cargas existentes sobre la finca que estuvieren vigentes e inscritas con rango preferente a la fecha del otorgamiento de la escritura que se inscribe y deudas con respecto a la comunidad de propietarios en que esté ubicada la finca, además de los importes adeudados en concepto de Impuestos y contribuciones pendientes de pago en el momento de formalización del ejercicio de la opción de compra. La parte optante podrá subrogarse, si fuere el caso, en la deuda pendiente de la hipoteca o hipotecas que graven esta finca y la otra y

estuvieren vigentes e inscritos con rango preferente a la fecha del otorgamiento de la escritura que se inscribe, o, en su caso, si procediere, mediante su consignación notarial a favor de los acreedores de derechos inscritos con posterioridad».

En el supuesto de este expediente, en cuanto a qué cantidades pueden ser descontadas o no a efectos de determinar el sobrante a consignar, esta cuestión no ha sido planteada por la registradora en su nota de calificación, pero de acuerdo con la doctrina expuesta, tales cantidades podrían ser el importe de la prima inicial de la opción pactada en la propia escritura de constitución de la opción de compra de 40.000 euros y el importe de 234.415,30 euros destinado al pago, saldo y liquidación de los préstamos garantizados con las hipotecas que gravan las fincas, que de hecho ya han sido canceladas, constando en la escritura un escrito de la entidad acreedora sobre el saldo pendiente.

El importe de 82.000 euros que también se califica en la escritura de compraventa en ejercicio de la opción de prima de esta, en la escritura complementaria de carta de pago que se acompaña para la inscripción no resulta claro si se trata de una prima de la opción o tan solo de un pago a cuenta del precio de la eventual compraventa futura, pero lo cierto es que este importe no consta reflejado en la inscripción del derecho de opción de compra, por lo que no procede descontarlo del importe que debe ser consignado en beneficio de los terceros.

Tampoco podrá descontarse de dicho precio a efectos de la necesidad de consignar el sobrante a disposición de los titulares de cargas posteriores el importe de 3.584,70 euros retenidos por la parte compradora para cumplir con las obligaciones derivadas del auto de fecha 17 de diciembre de 2025 dictado en las diligencias previas número 808/2022 del Juzgado de Instrucción número 24 de Barcelona, ya que, con independencia de lo ordenado en dicho procedimiento, a efectos del Registro, tiene preferencia para el cobro sobre las fincas el acreedor a cuyo favor se practicaron las anotaciones preventivas de embargo sobre estas. Por lo tanto, dicho importe de 3.5480,70 euros debe ser objeto de consignación conforme a lo antes expuesto.

Considera el recurrente que no se puede exigir la consignación por razón de las anotaciones preventivas de embargo porque no se trata de «un embargo con carácter ejecutivo sino a una situación de pendencia, provisional y preventiva como lo son las medidas cautelares instadas en el seno de un procedimiento judicial». Sin embargo, la registradora no puede valorar estas cuestiones, se limita a constatar la existencia de una anotación de embargo posterior y a exigir en consecuencia la previa consignación para poder cancelarla.

5. Respecto del defecto consistente en que se haya practicado notificación fehaciente a la mercantil a cuyo favor se practicaron las anotaciones preventivas de embargo del ejercicio del derecho de opción de compra con puesta del precio a su disposición, para que pueda hacer valer su derecho de crédito conforme a su rango registral, debe tenerse en cuenta, que ciertamente el acreedor posterior a cuyo favor consta anotado el embargo ya tenía conocimiento de la inscripción de la opción, pero no de su precisa ejecución y los términos en los que se ha verificado. Esa precisa realización de la opción con los descuentos que se hayan producido y la consignación que corresponda debe ser notificada a los titulares de cargas posteriores al objeto de que dichas actuaciones no se realicen en su perjuicio.

6. Por último, en cuanto a la necesidad de consentimiento expreso de «Tosa Iberica Packaging Solutions, SL» para la cancelación de las anotaciones de embargo, y mandamiento judicial ordenando dicha cancelación que plantea la registradora en su nota, el mandamiento judicial ordenando la cancelación en el procedimiento en que se acordó el embargo anotado, y en el que es parte la entidad a cuyo favor se anotó, sería necesario para la cancelación de las anotaciones preventivas conforme al artículo 83 de la Ley Hipotecaria en caso de que se tratase de una cancelación acordada en el propio procedimiento, pero no en un supuesto como este en que la cancelación tiene lugar por el mecanismo registral de ejercicio de una opción previamente inscrita, sin necesidad de

título cancelatorio específico. Aunque precisamente por ello, y como antes se ha expuesto, es necesaria la consignación.

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora, si bien únicamente en cuanto a la necesidad de consignación, en los concretos términos expuestos, y de notificación.

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, 8 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.