

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**9779** *Resolución de 1 de abril de 2025, 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 Belmonte, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda sobre una finca registral por no figurar inscrita a favor del demandado.*

En el recurso interpuesto por doña S. A. O., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Internacional Buisnet, SL», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Belmonte, don Víctor Juan Muñoz Sánchez, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda sobre una finca registral por no figurar inscrita a favor del demandado.

##### Hechos

##### I

Mediante mandamiento, expedido el día 8 de noviembre de 2024 por doña S. R. G., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de San Clemente, dictado en el seno del procedimiento número 490/2023, que contenía el auto de fecha 16 de abril de 2024 de medidas cautelares contra don J. V. C., se ordenaba la práctica de una anotación preventiva de demanda sobre la finca registral número 8.909 del término municipal de Mota del Cuervo.

##### II

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

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por C. L. D. el día 21 de noviembre de 2024, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de San Clemente, en el que se sigue medidas cautelares, n.º 490/2023 0001, a instancia de Internacional Buisnet, SL, contra D. J. V. C., bajo el asiento 1263 de 2024, ha resuelto no practicar los asientos solicitados por falta de tracto conforme a los siguientes:

##### Hechos:

1. La finca sobre la que se ordena tomar anotación preventiva de demanda no figura inscrita a favor del demandado, D. J. V. C., por lo que falta tracto.

##### Fundamentos de Derecho:

1. Art.ºS. 18 y 20 Ley Hipotecaria, 100 RH,

No se ha practicado anotación preventiva por defecto subsanable, conforme al art.º 42,9 L.H..., por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Víctor Juan Muñoz Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Belmonte a día cuatro de diciembre del dos mil veinticuatro».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. A. O., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Internacional Buisnet, SL», interpuso recurso el día 7 de enero de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones.

Primera. Antecedentes.

Que mi mandante, Internacional Buisnet SL, interpuso demanda declarativa de dominio frente a D. J. V. C., dando lugar al Procedimiento Ordinario 490/2023, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de San Clemente, demanda que se refiere a la finca registral 8909, tomo 1364, libro 220, folio 103, inscripción 10, del Registro de la Propiedad de Belemonte [sic], sita en la calle (...) de Mota del Cuervo (Cuenca), solicitando la medida cautelar de anotación preventiva de la demanda, siendo acordada la misma mediante Auto de 16 de abril de 2024 (...)

Segunda. De la falta de tracto por no figurar la finca inscrita a favor del demandado.

Como ya se ha señalado anteriormente, el Registro de la Propiedad de Belemonte [sic] rechazó la anotación preventiva de demanda solicitada (...), mediante calificación desfavorable por falta de tracto, al no figurar la finca inscrita a favor del demandado, D. J. V. C.

A este respecto, cabe señalar que el demandado no pudo en su momento inscribir la finca referida a su nombre por lo que, tras los recursos correspondientes, interpuso demanda de Juicio Verbal sobre impugnación de calificación negativa contra la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública; dicha demanda dio lugar al procedimiento Juicio Verbal 616/2022, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Cuenca; habiéndose señalado como fecha de Juicio en dicha causa el 31 de enero de 2025.

La falta de inscripción de la finca a favor del demandado, por lo tanto, está siendo objeto de Juicio para que se puede llevar a cabo la inscripción de la finca a favor del demandado.

Tercera. De la disconformidad con la calificación negativa. Procedencia de la anotación preventiva de demanda.

En el presente recurso venimos a manifestar nuestra disconformidad con la calificación negativa notificada, por considerar que la misma contraviene la doctrina de la Dirección General del Registro y del Notariado, al no admitir la anotación preventiva de demanda teniendo esta como fin garantizar el ejercicio de una acción que puede llegar a tener alguna trascendencia registral y así evitar la inutilidad del fallo, y por contravenir lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

La anotación preventiva de la demanda tiene por objeto garantizar la efectividad del fallo, evitando que por la realización de ulteriores actos o negocios pueda dar lugar a la inutilidad del fallo que pudiera recaer en el procedimiento correspondiente.

Si bien es cierto que la finca referida en la demanda, cuya anotación preventiva se refiere, no viene inscrita a favor del demandado, no debe obviarse que la acción ejercitada tiene una trascendencia real que afecta directamente a la referida finca y que la falta de inscripción podría dar a lugar a que, por actos ulteriores que afecten a terceros de buena fe, el fallo que recaiga en dicho procedimiento pueda devenir inútil lo que

supone una evidente indefensión para el interesado que no podría ver satisfechas sus legítimas pretensiones acordadas en el posible fallo.

La falta de inscripción de la finca a favor del demandado, como causa para denegar la anotación preventiva de demanda, no debe entenderse en términos absolutos puesto que la jurisprudencia y la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP), prevé excepciones, por ejemplo, que se demuestre que el demandado es causahabiente del titular registral o que la acción ejercitada tiene trascendencia real que afecte directamente a la finca, aunque la titularidad registral sea de un tercero.

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo 828/2008, de 22 de septiembre dispone 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 concurren todas las exigencias de los principios de buena fe (artículo 34 LH) y legitimación (artículo 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.ª 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.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil)”.

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. artículos 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. artículo 34 de la Ley Hipotecaria), quedan vinculados por aquella sentencia en los mismos términos que su transmitente (cfr. artículos 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”.

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 la finalidad de la anotación preventiva de demanda tiene por objeto garantizar el ejercicio de una acción que pueda llegar a tener trascendencia [sic] registral y evitar la inutilidad del fallo, la falta de anotación preventiva de la demanda solicitada podría causar indefensión a mi representado. En el presente caso, como ya se ha expuesto, y resulta evidente, la acción ejercitada tiene trascendencia real que afecta directamente a la finca referida, por lo que la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Belmonte contraviene lo dispuesto por la Jurisprudencia y la doctrina de la Dirección General del Registro y del Notariado.

Con el fin de garantizar la efectividad del fallo que recaiga en el procedimiento, iniciado por la demanda cuya anotación preventiva se refiere, y evitar así la indefensión de mi representado debe procederse a la anotación preventiva de la demanda solicitada.

Cuarta. Titularidad de la finca.

Como señala la Notificación de Calificación desfavorable, la finca no figura inscrita a nombre del demandado, pero sí figura inscrita, entre otros a nombre del solicitante de la anotación preventiva de demanda, mi representada, la mercantil Internacional Buisnet SL (...).

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 20 "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada".

En el presente caso, la finca objeto de litigio consta inscrita como propiedad, entre otros, de la parte demandante Internacional Buisnet SL, teniendo la demanda, cuya anotación preventiva se pretende, trascendencia Registral directa que afecta a los derechos de los titulares inscritos, por lo que no concurren las circunstancias para denegar la anotación preventiva de demanda, en este sentido la Calificación Negativa que se recurre contraviene el contenido del artículo 20 de la LH.

Quinta. Considerando lo manifestado en los expositivos anteriores, procede la rectificación de la notificación de calificación desfavorable del Registro de la Propiedad de Belmonte (Cuenca), de 4 de diciembre de 2024 y se acuerde la anotación preventiva de la demanda, correspondiente al Procedimiento Ordinario 490/2023, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º1 de San Clemente, conforme a lo acordado en el Auto de xxx del procedimiento Medidas cautelares N.º490/2023 00001».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 23 de enero de 2025, manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 1, 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 202, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación; las Resoluciones de la Dirección General

de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 9, 10 y 20 de julio y 28 de noviembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo y 5 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 septiembre de 2020, 11 de marzo de 2021 y 16 de noviembre de 2022.

1. Se discute en el presente expediente si procede practicar una anotación preventiva de demanda respecto de una finca registral en el seno de un procedimiento ordinario, resultando la misma inscrita a favor de persona distinta del demandado, concretamente tres personas jurídicas, que no han sido demandadas en el procedimiento dirigido exclusivamente contra don J. V. C., dándose la circunstancias de que uno de los titulares registrales es el demandante.

El registrador deniega la práctica de la anotación preventiva de demanda por falta de tracto sucesivo.

La recurrente alega que el hecho de no figurar inscrita la finca a favor del demandado se debe a que se suspendió la inscripción de su título de adquisición, suspensión que ha sido objeto de recurso judicial, que la anotación preventiva de demanda tiene trascendencia real y que el demandante es uno de los titulares registrales de la finca.

2. Como ha reiterado este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

3. Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas

de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquel le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

4. Entrando ya en la cuestión sustantiva reseñada por el registrador objeto de controversia en el recurso, debe afirmarse que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Este principio está íntimamente relacionado con los principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales y de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

En efecto, las exigencias generales del principio de tracto sucesivo llevan a la conclusión de que no procede la práctica de la anotación preventiva de demanda, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral en el momento de presentación de dicho mandamiento.

5. Sin embargo, a pesar del principio general de tracto sucesivo, procede analizar las alegaciones de la recurrente de que existe un título de transmisión a favor del demandado que aún no ha sido inscrito por haber sido suspendida su inscripción, habiéndose recurrido judicialmente dicha suspensión, y de que el demandante es titular registral de una tercera parte indivisa de la finca, para determinar si procedería practicar la anotación preventiva de demanda respecto de dicha cuota indivisa.

Como ya ha tenido ocasión de pronunciarse este Centro Directivo en otras ocasiones (*vid.*, entre otras, Resoluciones de 25 de marzo de 2004 –respecto de una anotación de querella–, 14 de febrero de 2006 y 24 de enero de 2011), es distinto el problema que se plantea cuando el titular de la finca es el propio demandante. En ese caso pudiera pensarse que no es lógico que se anote una demanda en la que el titular registral es el propio demandante, y en este sentido, en diferentes ocasiones se ha estimado por este Centro Directivo que en dicho supuesto no cabe la anotación (véase Resolución de 7 de septiembre de 2005).

Sin embargo, este criterio fue matizado con posterioridad por esta Dirección General (*vid.* Resoluciones de 14 de febrero de 2006 y 24 de enero de 2011) fundándose en el principio de tutela judicial efectiva, y admitiendo tal anotación cuando, de no hacerse, se produciría un supuesto de indefensión para el demandante, caso que ocurre cuando existe un título de transmisión o gravamen referente a la finca objeto de la demanda que aún no haya sido inscrito, pero cuya inscripción futura pudiera tener como consecuencia la adquisición por un tercero de la finca referida. Ello no es contrario al principio de tracto sucesivo, pues tal principio exige el rechazo del documento sólo cuando el titular de la finca es una tercera persona. Y sin que en el supuesto planteado sea necesario que el anotante inscriba previamente el título de adquisición del demandado, pues ello supondría un trámite superfluo en el caso de que la demanda fuera estimada. Además, la anotación de la demanda permitirá que no surjan terceros protegidos por la fe pública registral que insten la inscripción de sus derechos –como es posible ex artículo 312 del Reglamento Hipotecario–.

6. Teniendo en cuenta lo anterior, hay que concluir que no procede la denegación de la anotación preventiva de demanda respecto de la tercera parte indivisa de la que es titular registral «Internacional Buisnet, SL», entidad demandante, pues en este caso el titular de la finca no es una tercera persona y, además, de no practicarse dicha anotación podría producirse un supuesto de indefensión para el demandante, llegando incluso a surgir un tercero protegido por la fe pública registral.

Sin embargo, respecto de las restantes dos terceras partes indivisas, no procede la práctica de la anotación preventiva de demanda, ya que están inscritas a favor de terceras personas que no han tenido intervención en el procedimiento y, por lo tanto, se estaría vulnerando el principio de tracto sucesivo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar parcialmente la nota de calificación del registrador, en el sentido de que procede practicar la anotación preventiva de demanda respecto de una tercera parte indivisa, por los motivos expuestos.

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, 1 de abril de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.