

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12825** *Resolución de 8 de octubre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 16 a cancelar una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por don M.G.G., abogado, en representación de Electra Molins, SL, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona número 16, doña María Tenza Llorente, a cancelar una anotación preventiva de demanda.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia número 41 de Barcelona se tramita procedimiento ordinario 277/2019, en el que recayó auto no firme recurrido en apelación sin efectos suspensivos, de fecha 31 de enero de 2020, por el cual se acordó alzar la medida cautelar de anotación preventiva de demanda y la remisión al Registro del oportuno mandamiento a los efectos de su pertinente cancelación.

##### II

En cumplimiento del citado auto se libró mandamiento que fue presentado en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 16, siendo objeto de calificación en los siguientes términos: «Fundamentos de derecho: En el mandamiento por el que se decreta la cancelación de la anotación preventiva de demanda letra A no es firme al ser susceptible de recurso, por lo que no es posible efectuar la cancelación referida, al tratarse de un asiento definitivo (artículo 82 de la Ley Hipotecaria). Según doctrina reiterada del Centro Directivo el concepto que de firmeza pueda predicarse de determinada resolución judicial es unitario (para el ordenamiento en general), y es el definido en el artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual, son firmes aquellas resoluciones contra las que no cabe recurso alguno; bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado (artículos 79, 80, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, 174.3 del Reglamento Hipotecario, 524 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, Resolución de fecha 19 de octubre de 2012, Fundamento de Derecho Segundo) De ahí deduce que no existe, pues, un concepto de firmeza a efectos registrales distinto de su concepto procesal "stricto sensu" (Resoluciones de 21/4/2005, 2/3/2006, 9/4/2007, 20/11/2007, Sentencia del Tribunal de Primera Instancia de Salamanca de fecha 11/6/2008, Fundamento de Derecho Tercero de la Resolución de 15/7/2010; Fundamento de Derecho Quinto de la Resolución de fecha 27/9/2010 y 29 de abril o I de octubre de 2015 ). Sobre la necesidad de firmeza, Resolución de fecha 28 de agosto de 2013 y de 20 de octubre de 2016, fundamento de Derecho tercero y también tercero de la RDGRN 5.12.2019, respecto de la firmeza del auto que aprobaba un plan de liquidación. La necesidad de resolución judicial firme para cancelar se reitera, entre otras, en Resolución de fecha 4 de octubre de 2012 (Fundamento de Derecho Tercero). Según el Fundamento de Derecho Tercero de la Resolución de fecha 23 de mayo de 2014 uno de los extremos susceptibles de calificación en relación con las resoluciones judiciales es precisamente el requisito de su firmeza y ejecutabilidad. En efecto, del artículo 3 de la Ley Hipotecaria resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o

documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por tanto, en relación con los documentos de origen judicial se exige que el título correspondiente sea una ejecutoria, siendo así que conforme al artículo 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial la ejecutoria es "el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme". Por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: "Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos". Conforme dispone el artículo 207, apartado 2, de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil: "Son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado". Con fundamento en dichos preceptos legales es doctrina reiterada de este Centro Directivo (puesta de manifiesto, entre otras, por las Resoluciones de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 15 de julio de 2010 y 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013), que la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial sólo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución de la que, a su vez, resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste (cfr. artículos 40, 79, 80, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario, Resolución de 13 de junio de 2014, Fundamento de Derecho Cuarto de uno de octubre de 2014, Segundo de la Resolución de 29 de enero de 2015 o de 1 y 26 de octubre de 2015 y fundamento de Derecho tercero de la Resolución de 24 de julio de 2017 y quinto de la Resolución de 27 de septiembre de 2017). Asimismo, le fundamento de Derecho quinto de la Resolución de 8 de marzo de 2019 señala que es reiterada su doctrina sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado que el requisito de la firmeza de la resolución judicial está plenamente justificado cuando se van a producir asientos definitivos, tanto de inscripción como de cancelación, puesto que, si se admitiera la práctica de los mismos sin ser firme la resolución que los ordena, podrían surgir en el interin terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que se apoyarían en asientos registrales practicados en virtud de un título que no es firme, haciéndose inviable la ejecución de la sentencia del órgano judicial superior revocatoria de la anterior. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. (...). Barcelona, once de junio del año dos mil veinte. La registradora de la propiedad. Firmado: María Tenza Llorente.».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M.G.G., en representación de Electra Molins, SL, interpuso recurso ante esta Dirección General atendiendo a los siguientes argumentos: «Alegaciones: (...). Segundo. - Carácter inscribible de auto revocatorio de medidas cautelares: carácter provisional de la anotación preventiva de demanda. 2.1. Se indica en la resolución recurrida que no procede realizar la cancelación de la anotación preventiva de demanda al considerar que: "...la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial sólo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución de la que, a su vez, resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste". Se hace referencia en la resolución a jurisprudencia que viene a secundar el criterio de que no cabe inscripciones o cancelaciones que no procedan de una resolución que no hayan alcanzado firmeza. 2.2. Tal criterio no puede ser válido, haciendo aplicable una normativa dirigida a inscripciones y cancelaciones definitivas de derechos en el Registro de

la Propiedad que suponen un cierre registral a una anotación preventiva de demanda, que tiene un carácter completamente distinto, debido a su provisionalidad. Si el criterio fuere no inscribir una resolución definitiva, resulta obvio que no se habría inscrito el primero de los autos que tuvo acceso al Registro de la Propiedad, pues no solamente dicha resolución no tenía el carácter de firme, sino que además la misma había sido dictada inaudita parte, sin seguirse un procedimiento contradictorio para su adopción y a pesar de ello, la misma fue inscrita en el Registro de la Propiedad. Pero ello en ningún caso puede ser así según la propia naturaleza de las anotaciones preventivas de demanda a cuyo respecto mencionamos la Resolución núm. 3482 de 26 enero de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Propiedad), RJ 2012\5938: "Según el Auto de la Audiencia Provincial de Madrid de 22 junio de 2010, "La anotación preventiva de demanda, medida cautelar solicitada está expresamente fijada en el artículo 727.5 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil y tiene por finalidad asegurar que cuando recaiga una sentencia condenatoria, ésta pueda ejecutarse en iguales circunstancias que cuando se inició la instancia judicial -Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1974-. Es en definitiva, un asiento registral de vigencia limitada temporalmente, que publica la pendencia de un proceso, sobre una situación jurídica registrada o registrable, siendo el efecto fundamental de la misma, la enervación de la fe pública registral de los terceros que adquieran tras la anotación, anotación que, como recogen las resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 4 de julio de 1919 y 23 de julio de 1910, permite el tráfico jurídico del objeto registrable afectado, sin perjuicio del derecho del anotante, siendo su efecto principal, como ponen de manifiesto las SSTs de 22 de abril de 1952 y 20 de enero de 1976, garantizar y asegurar la retroacción de los pronunciamientos de la sentencia dictada, sin impedir el tráfico de los bienes litigiosos afectados". Su vigencia viene limitada, como se indica, a su propia provisionalidad, siendo que una resolución posterior revocatoria de la medida cautelar concedida debe tener constancia en el Registro de la Propiedad con la cancelación de la citada anotación preventiva de carácter provisional. 2.3. El artículo 85 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria prevé lo siguiente: "Si se hubiere hecho la anotación sin escritura pública y se tratase de cancelarla sin convertirla en inscripción definitiva, podrá hacerse también la cancelación mediante documentos de la misma especie que los que se hubieren presentado para hacer la anotación". Asimismo, el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé: "Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos." De conformidad con dicha normativa, no hay obstáculo alguno a que se inscriba el mandamiento que se ha remitido al Registro de la Propiedad por el que se levanta la medida cautelar adoptada en el procedimiento acordando su cancelación o, caso contrario, en ningún momento tuvo que admitirse la inscripción del auto por el que se concedió la medida cautelar inaudita parte, siendo que el mismo no era firme, al igual del que se pretende ahora la inscripción, que ha dado lugar a la revocación de la decisión inicial, que tampoco resulta ser firme. El artículo 83 de la Ley Hipotecaria prevé lo siguiente: Las inscripciones y anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria. Si los interesados convinieren válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o al Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación. También dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho." Si resultó válido para la inscripción en el Registro de la Propiedad el mandamiento del Juzgado en el que constaba la resolución del Juzgado competente en la materia por la que se acordaba la admisión de la medida cautelar, una resolución posterior del mismo Juzgado, revocatoria de la anterior, debe tener el mismo carácter inscribible, dado que, no puede otorgarse un tratamiento diferenciado a la inscripción que a la cancelación, debiendo tener el mismo carácter la misma tipología de resolución (auto) y con sus mismas características (no firme). 2.4. Se mencionan en la

resolución recurrida el artículo 207.2 y el referido 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como el artículo 245.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, todos ellos referidos a que únicamente son inscribibles las sentencias firmes. Resulta obvio que ello no resulta aplicable a nuestro caso concreto, a las anotaciones preventivas de demanda, puesto que el primer auto que fue objeto de inscripción, ni era una sentencia, ni era firme, por lo que, el criterio que se utilizó fue el de la inscripción para anotaciones preventivas, que es diferente del criterio que se utiliza para la inscripción de derechos definitivos que suponen el cierre registral, teniendo las primeras un carácter de provisionalidad que permite, tanto su inscripción sin firmeza, como su cancelación, también sin firmeza, utilizando el mismo criterio para ambos casos, dado que no tendría sentido un tratamiento diferenciado para su inscripción o cancelación de dos resoluciones que tienen exactamente las mismas características.

2.5. Resulta muy clarificadora a este respecto la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 19.<sup>a</sup>, 381/2018, de 21 de diciembre, Recurso 562/2018, ponente Miguel Julián Collado Nurio. "De esta manera en el caso de desestimación íntegra de la pretensión principal el efecto anudado a la ausencia de pretensión de mantenimiento ha de ser su alzamiento, solo en el caso de resultar la estimación de la demanda parcial, al Tribunal, con audiencia de la parte contraria, le corresponde decidir mediante auto sobre el mantenimiento, alzamiento o modificación de las medidas cautelares acordadas. No cabe entender, del propio contenido del precepto, que atañe al mantenimiento o no de las medidas cautelares pendiente recurso, correspondencia de ninguna clase con el contenido del art 745 LEC, que si viene condicionada por la firmeza de la resolución principal. Añadir incluso como la sentencia desestimatoria de la demanda provoca un desvanecimiento de los indicios apreciados en garantía de cuya efectividad se solicitaron las medidas y la ausencia de uno de los requisitos previstos en el artículo 728 LEC para la adopción de las medidas, que se habría considerado de ser interesado su mantenimiento. El recurso se desestima, no hallando quiebra en la adopción de la decisión por el Juez competente para su conocimiento." En este caso se acuerda y confirma la cancelación de la medida cautelar de anotación preventiva de demanda en virtud de sentencia desestimatoria de la petición del solicitante de la medida, siendo que dicha resolución no es firme. A pesar de la citada circunstancia se considera que debe ordenarse la cancelación de la inscripción registral de la anotación preventiva por orden del juez y porque, como dice la propia resolución, hay un desvanecimiento de los indicios apreciados en garantía de cuya efectividad se solicitaron las medidas. Es un supuesto totalmente análogo al que nos encontramos actualmente. Si bien en un primer momento, inaudita parte, se acordaron las medidas por existir indicios razonables del *fumus boni iuris*, es el propio juzgador quien, tras haberse seguido el trámite procedimental requerido y tras las alegaciones y pruebas vertidas por esta parte considera que se desvirtúa precisamente el *fumus boni iuris*, por lo que se revoca la medida, cuestión que debe ser objeto de inscripción registral, como lo fue la primera resolución adoptada que acordaba la anotación. No resulta aplicable el artículo 745 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sino es la resolución del tribunal la que debe inscribirse, tanto más cuando de la resolución dictada se deriva el desvanecimiento del *fumus boni iuris* que fue lo que motivó la inicial inscripción de la anotación preventiva. Así se dice en el Auto revocatorio lo siguiente: "Examinada la oposición de los demandados al Auto, y los documentos aportados por éstos, que amplían el abanico de conocimiento del juzgador acerca de la existencia de meros tratos preliminares y de negocio jurídico (sea precontrato, sea contrato) entiende este juzgador que si bien no se altera lo razonado respecto al peligro de demora, por el contrario sí que se debilita la apariencia de buen derecho del actor cautelar, debiendo dar lugar a estimar la oposición ya alzar la medida cautelar adoptada".

2.6. De conformidad con todo lo expuesto, ha quedado suficientemente acreditado, a juicio de esta parte, que el auto de revocación de medidas cautelares debe ser objeto de inscripción, cancelándose la anotación preventiva de demanda sobre la finca de referencia. Tercero. - Subsidiariamente a lo anterior: necesidad de inscripción de la nueva resolución que revoca lo anterior. Se considera como ya se ha razonado oportunamente en el punto anterior que la cancelación de la anotación preventiva de demanda debe acceder al Registro a pesar de no tener firmeza la resolución, al no tratarse de una inscripción o cancelación que provoque cierre

registral sino al ser meramente una advertencia con carácter de provisionalidad. En cualquier caso, si se considerara que no procediere la cancelación de la anotación preventiva de demanda por no ser firme la resolución recaída, sí que sería igualmente procedente la inscripción como anotación preventiva del auto revocatorio del primeramente dictado, dejando constancia de su provisionalidad, pero dando información registral de los avatares del procedimiento en la citada anotación preventiva y para que la realidad registral y la extra registral guarden las oportunas congruencias. En este sentido debemos mencionar la Resolución núm. 4992/2019 de 8 marzo de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Propiedad), RJ 2019\1425 "Y por último necesidad de firmeza de resoluciones judiciales para practicar asientos definitivos de inscripción y cancelación, el concepto que de firmeza pueda predicarse de una resolución judicial viene claramente fijado en el art. 272 LEC (RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892) es firme aquella resolución judicial contra la que no cabe recurso alguno, bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente establecido sin que ninguna de las partes lo haya interpuesto. Este concepto es unitario, unívoco, para todo el ordenamiento jurídico; de ahí que en modo alguno sea admisible una "firmeza a efectos registrales" distinta de la firmeza procesal "stricto sensu". Trasladadas estas consideraciones al ámbito registral, es claro que para poder practicar una cancelación (en el caso debatido, de una anotación de demanda) es preciso, conforme a lo establecido en los arts. 83 LH (RCL 1946, 886) y 524.4 LEC, que la resolución judicial que la ordene sea firme; en caso contrario, sólo cabría practicar un asiento provisional: una anotación preventiva. RDGRN de 15-7-2010 (RJ 2010, 3762), 7-8-2014 (RI 2014, 4906) y 20-10-2016 (RI 2016, 5497)." Lo que se indica en el presente supuesto es que la anotación preventiva de demanda es un asiento provisional, de modo que, en tanto en cuanto no haya sentencia firme deberán acceder al registro por dicha vía -anotación preventiva- los avatares que ocurran al procedimiento. En el presente supuesto la resolución revocatoria de la primeramente dictada de adopción de la medida cautelar resulta lo suficientemente relevante como para tener acceso al Registro de la Propiedad para que terceros puedan tener conocimiento del estado del procedimiento y de los hitos ocurridos en el mismo, sin perjuicio de inscribir o cancelar a posteriori cuando se obtenga resolución firme lo que correspondiera al Registro de la Propiedad. En el mismo sentido se manifiesta la Resolución núm. 4713/2018 de 23 marzo, RJ 2018\2052 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Propiedad). "Esta es precisamente la razón por la que el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil solo impone el requisito de la firmeza en sentido estricto para la práctica de inscripciones o de cancelaciones, pero no para las anotaciones preventivas: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos». De esta forma se permite la ejecución provisional de la sentencia mediante la publicidad registral de la misma, evitando así que en el tiempo que inedia hasta que dicha sentencia alcance firmeza puedan surgir terceros hipotecarios que frustren su efectividad plena. De hecho, ya bajo la vigencia de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (LEG 1881, 1), este Centro Directivo había admitido una solución similar a la contemplada en este artículo. En concreto, hay que citar la Resolución de 12 de noviembre de 1990 (RI 1990, 9316), que afirma: "Esta no es alterada por los preceptos que permiten la ejecución provisional de las resoluciones judiciales no firmes, porque esta ejecución sólo puede comprender medidas de efectividad que no estén en contradicción con su provisionalidad, como ocurre con la ejecución de las mismas sentencias firmes cuando aún es posible el recurso de audiencia en rebeldía (conforme al artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No se trata de cerrar el Registro a todas las consecuencias de la sentencia dictada, sino de que los asientos registrales que en su virtud se produzcan guarden exactas congruencias con la realidad extra registral. En nuestro ordenamiento registral las situaciones litigiosas que afectan a la existencia de los derechos inscritos tienen acceso al Registro a través de la anotación preventiva de demanda (42.1º de la Ley Hipotecaria). Y existiendo ya sentencia ejecutable no hay obstáculo para que el que haya obtenido la sentencia obtenga anotación preventiva

de su derecho al modo que ocurre en el artículo 767-111 la Ley de Enjuiciamiento Civil (...)" . Pues si la Ley permite que una sentencia frente a la que se pueden interponer recursos con plenos efectos suspensivos se pueda anotar en el Registro, con más razón ha de ser anotable una resolución judicial contra la que únicamente caben recursos que no suspenden su efectividad". En dicha resolución se reconoce abiertamente la no necesidad de firmeza para la inscripción de las cuestiones que afecten a anotaciones preventivas, por su carácter de provisionalidad, ahondando en el argumento inicial desarrollado por esta parte, pero en cualquier caso manifiesta que la anotación preventiva no cierra obviamente el registro pero sí que resulta fundamental para manifestar hechos que afectan al procedimiento judicial y pueden afectar a la propia finca, indicando expresamente que la publicidad registral debe guardar congruencia con la realidad extra registral existente en el procedimiento judicial. Ello significa en nuestro caso concreto que debe tener acceso a Registro tanto la primera resolución de concesión de las medidas cautelares como la posterior revocatoria de la primera, teniendo ambas la misma forma, dictadas por el mismo órgano competente, y no siendo ninguna de ellas firme.»

#### IV

La registradora de titular del Registro de la Propiedad número 16 de los de Barcelona, doña María Tenza Llorente, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3, 18, 20, 38, 82, 83 y 97 de la Ley Hipotecaria; 207 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 174 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 21 de abril de 2005, 23 de marzo de 2007, 4 de octubre de 2012, 28 de agosto de 2013, 1 de octubre de 2014, 24 de julio de 2017, 17 de mayo y 29 de noviembre de 2018, 8 de marzo y 23 de septiembre de 2019.

1. El presente recurso tiene por objeto un mandamiento que ordena la cancelación de una anotación preventiva de demanda. Dicho mandamiento se libra en cumplimiento de un auto dictado por el mismo Juzgado, auto que, como se reconoce en el propio mandamiento, no es firme, dado que ha sido recurrido en apelación sin efectos suspensivos.

La registradora suspende la cancelación por entender que es necesario que el auto que la ha acordado sea firme. El recurrente entiende que si para practicar la anotación de demanda no se exigió la firmeza de la resolución que la adoptó, el mismo criterio ha de seguirse ahora para su cancelación.

2. La exigencia de firmeza de las resoluciones judiciales que hayan de provocar asientos definitivos en el Registro (inscripciones y cancelaciones) encuentra su fundamento en la necesidad de proteger al titular registral. El principio de legitimación registral parte de la presunción de que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo y de que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria.

El hecho de que solo se exija la firmeza de la resolución judicial para la práctica de asientos definitivos, como las inscripciones y las cancelaciones, y no para tomar una anotación preventiva, se explica por la circunstancia de que solo los asientos definitivos pueden provocar el nacimiento de terceros amparados por la fe pública, conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Centrados en el caso objeto del expediente, quien obtiene a su favor una anotación de demanda nunca podrá ser considerado como

tercero protegido por la fe pública. Solo consigue dar publicidad a la pendencia de un proceso judicial y evitar que el juego de la fe pública registral pueda provocar la imposibilidad de que la sentencia definitiva que se dicte en el proceso se ejecute en iguales condiciones que las existentes cuando dicho procedimiento comenzó.

Sin embargo, cuando se procede a la cancelación de una anotación preventiva de demanda sí que se genera una situación irreversible, que puede dar lugar a la aparición de terceros que, dado que ya no existe publicidad registral de la pendencia del proceso, podrán quedar protegidos por la fe pública frente a los efectos de la sentencia que pueda dictarse al finalizar el procedimiento.

3. Es por ello por lo que el régimen legal de la cancelación de las anotaciones preventivas establezca con claridad la necesidad de que la resolución judicial que ordene dicha cancelación tenga que ser firme. El artículo 83, párrafo primero de la Ley Hipotecaria dispone: «Las inscripciones y anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria.». Y el artículo 174, párrafo tercero señala: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que sea firme, por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley.»

Por ello el artículo 524. 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: «4. Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos.»

Para que una resolución judicial pueda ser considerada firme hay que estar a lo establecido en el artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Son resoluciones firmes aquéllas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado.»

En el caso objeto de la calificación impugnada es evidente que el auto que acordó la cancelación de la anotación preventiva de demanda no es firme. Primero porque el propio auto establece pie de recurso y advierte de la posibilidad de presentar recurso de apelación. Y, en segundo término, porque el mandamiento que se ha remitido al Registro reconoce expresamente que el auto que lo motiva no es firme, dado que se ha recurrido en apelación sin efecto suspensivo.

Consecuentemente, dado que el auto que acuerda la cancelación de la anotación de demanda no es firme, procede confirmar la calificación impugnada.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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 octubre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.