

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13434 *Resolución de 28 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la decisión del registrador de la propiedad de Bilbao n.º 11 de prorrogar una anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. T. M., abogada, en nombre y representación de don B. B. G., contra la decisión del registrador de la Propiedad de Bilbao número 11, don Pablo Sánchez Lamelas, de prorrogar una anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer.

Hechos

I

Por mandamiento, dictado por doña R. C. C. H., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Getxo, que fue presentado en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 11 el día 21 de abril de 2022, se ordenó prorrogar la anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer, transmitir y gravar (letra E) sobre la finca registral número 4.476 de Santa María de Getxo, tomada con fecha 26 de enero de 2018.

II

Presentado el indicado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Bilbao 11, el registrador practicó la prórroga por cuatro años de la referida anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer, transmitir y gravar el día 28 de abril de 2022 mediante la anotación letra F, haciéndolo constar en la nota de despacho que expidió el mismo día.

III

Contra la práctica de dicha anotación de prórroga, doña M. A. T. M., abogada, en nombre y representación de don B. B. G., interpuso recurso el día 30 de mayo de 2022 alegando lo siguiente:

«Primero.

De los antecedentes: de la anotación preventiva de demanda y de prohibición de disponer, transmitir y gravar inscrita sobre la finca registral n.º 4.476 del registro de la propiedad n.º 11 de Bilbao practicada previo dictado del auto n.º 4/ 2018 del juzgado de primera instancia n.º 2 de Getxo en autos de medidas cautelares previas n.º 25/2018-b.

Mi Mandante, Don B. B. G., es titular, del pleno dominio, de la siguiente finca urbana cuya descripción registral es la que sigue:

"Urbana. Parcela número (...) jurisdicción de Getxo, que mide una superficie de mil veinticinco metros cuadrados, y linda: al Norte, con la parcela número setenta y cuatro; al Sur, con las parcelas setenta y uno y setenta y dos de (...); al Este, con vial Público; y al Oeste, con resto de la finca matriz, denominada parcela número setenta y tres A, finca registral número 1531, respecto de la cual es predio dominante en la servidumbre de paso constituida en la inscripción 2.ª de dicha finca matriz, predio sirviente. Le

corresponde una cuota de participación en la zona de servicios comunes de cero enteros y cuatrocientos setenta y siete milésimas de entero por ciento."

Se trata de la Finca Registral número 4.476 inscrita al Tomo 1.687 del Libro 70, Folio 111 del Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao que se corresponde con la parcela catastral con número fijo (...)

Pues bien, con fecha 11 de enero de 2018, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Getxo dicta Auto por virtud del cual se acuerda practicar anotación preventiva de demanda y de prohibición de disponer, transmitir o gravar en el Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao, sobre la citada finca n.º 4.476 en juicio de Medidas cautelares previas n.º 25/2018-B, seguidos a instancia de Doña M. J. C. B.

Dicha anotación preventiva se practica con fecha 26 de enero de 2018 por el citado Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao.

En concreto, la citada anotación refiere lo que sigue: "Gravada la finca con la Anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer, transmitir y gravar, letra 'E', en virtud de mandamiento expedido el diecisiete de enero de dos mil dieciocho, por la UPAD de 19 Instancia N.º 2 de Getxo, en juicio de medidas cautelares previas 25/2018, promovido por M. J. C. B. frente a B. B. G M. y Barridu S.L., 'para asegurar la efectividad de la pretensión a ejercitar en la demanda que se propone promover frente a B. B. G. M y Barridu S.L. y consistente en la declaración de nulidad de la transmisión realizada por Barridu S.L. a B. B. G. M. de esta finca, así como la declaración de que B. B. G. M. no tiene la consideración de tercer adquirente de buena fe en relación a la existencia de la servidumbre de paso de la que esta finca era predio dominante'; practicada en fecha veintiséis de enero de dos mil dieciocho, al folio 112 del Libro 70 de Santa María".

Segundo.

De la solicitud de prórroga de la anotación preventiva de demanda y de la prohibición de disponer, transmitir y gravar solicitada con fecha 15 de marzo de 2022 y de su improcedencia, al encontrarse esta caducada.

Con fecha 15 de marzo de 2022, se da traslado a mi Mandante del escrito presentado por Doña M. J. C. B. quien, con manifiesto abuso de derecho pretende, y así solicita al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Getxo, que se acuerde fuera de plazo la prórroga de la anteriormente referida Anotación Preventiva y que se expida el correspondiente Mandamiento al Registro de la Propiedad.

Ante dicha extemporánea solicitud, quién suscribe –en la representación que ostenta– se opone a la misma por las razones fundamentales que, brevemente, se exponen a continuación:

Por una parte, la caducidad sobrevenida, por el transcurso del plazo legalmente previsto, de la anotación preventiva inscrita sobre la referida finca registral 4.476 (parcela 73-B [...]) en el Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao.

Así, habiéndose practicado con fecha 26 de enero de 2018 la mentada anotación preventiva y de conformidad con lo prevenido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, arguye –en tal oposición– mi Dicente que, computando el plazo de caducidad de cuatro (4) años, de fecha a fecha, resulta indiscutible que el referido asiento deviene caducado el día 26 de enero de 2022, no pudiendo prorrogarse este una vez que el mismo ha caducado.

En tal sentido, no habiendo solicitado, la Sra. C., su prórroga con anterioridad a la fecha de caducidad –26 de enero de 2022– y pudiendo haberlo hecho porque nada ni nadie se lo impedía, solicitaba mi Mandante que por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Getxo se librase el correspondiente mandamiento al Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao, a fin de que se procediese a hacer constar expresamente la caducidad de la Anotación Preventiva de demanda y prohibición de disponer y gravar, en cumplimiento de lo prevenido por el artículo 86.2 de la Ley Hipotecaria.

E íntimamente relacionado con lo anterior, por otra parte, se causa oposición a dicha extemporánea solicitud de prórroga toda vez que esta se articula al amparo de lo dispuesto en el artículo 42 del Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, del Real Decreto Ley 21/2020, de 9 de junio y de una Resolución de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 11 de junio de 2021.

Así, decíamos y reiteramos que el propósito de la suspensión del plazo de caducidad de las Anotaciones Preventivas de Demanda no era otro que el de tratar de evitar el perjuicio de todos aquellos interesados o beneficiarios de una Anotación de tal carácter cuya caducidad iba a tener lugar durante el período de confinamiento y de suspensión de la actividad judicial que verían finalizar irremediablemente el plazo de caducidad durante el Estado de Alarma sin poder tramitar la solicitud de prórroga de dichas Anotaciones Preventivas por causas ajenas a su voluntad. Medida extraordinaria de protección y garantía que deja de tener efecto, una vez derogado el artículo 42 del Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, momento en el que se alza expresamente la suspensión de dichos plazos y se reanuda el cómputo de estos con efectos desde el 10 de junio de 2020.

En ningún caso, dicha suspensión ha de afectar a aquellas Anotaciones Preventivas cuyo plazo de caducidad excediera del periodo de suspensión del cómputo, porque reanudado el mismo; ninguna incidencia podría tener en dicho cómputo una suspensión por días o meses puesto que, como bien dice la legislación aplicable, siendo el plazo computable de fecha a fecha y estando fijado en años, no cabe su ampliación por una unidad inferior de tiempo.

Así y en cuanto a la interpretación de la Resolución de esta DGSJ y FP de 11 de junio de 2021, mi Dicente argumentaba que no tiene sentido jurídico alguno –amén de ser contrario a lo dispuesto en el artículo 33 de la CE– que dicha Resolución afecte a aquellas Anotaciones Preventivas de Demanda cuyo plazo de vigencia estaba lejos de finalizar cuando se produjo el alzamiento de la suspensión, como el supuesto que nos ocupa, cuya caducidad tiene lugar más de un año y ocho meses después de la suspensión prevista en el citado Artículo 42 del Real Decreto 8/2020 de 17 de marzo. Lo anterior, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria (...).

Tercero.

Del auto de 12 de abril de 2022 dictado por el juzgado de primera instancia n.º 2 de Getxo en autos de medidas cautelares previas n.º 25/2018-b y del recurso de reposición presentado con fecha 28 de abril de 2022 contra el referido auto de 12 de abril de 2022.

Con fecha 12 de abril de 2022 se dicta por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Getxo en autos de Medidas Cautelares Previas n.º 25/2018-B, Auto por el que:

"/.../se accede a lo solicitado por la representación procesal de D.ª M. J. C. B. y en consecuencia, expídase mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao para que acuerde la prórroga de la anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer, transmitir y gravar sobre la finca n.º 4476 (parcela 73-B [...]) e inscrita al Tomo 1687, Libro 70 de Santa María de Getxo, Folio 110.

Notifíquese la presente resolución a las partes y adviértase que contra la misma podrán interponer, ante este Juzgado, recurso de reposición en el plazo de cinco días/.../."

Con fecha 28 de abril de 2022, la Representación Procesal de Don B. B. G. presenta Recurso de Reposición contra el precitado Auto, solicitando que: «/.../se sirva revocar el meritado Auto, dejándolo sin efecto y reponiendo éste dicte, en su lugar, nuevo Auto por el que acuerde:

1. Declarar la caducidad desde el día 18 de abril de 2022 de la citada Anotación Preventiva de Demanda y de Prohibición de Disponer, Transmitir y Gravar, sobre la

finca 4.476 (Parcela 73-b [...]) anotada en el Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao, a los efectos legales oportunos que ello pueda dar lugar.

2. Denegar la prórroga de la Anotación Preventiva de Demanda y de Prohibición de Disponer, Transmitir y Gravar sobre la finca 4.476 (Parcela 73-b [...]) del Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao acordada mediante Auto 4/2028 de 9 de enero de 2018 y practicada el 26 de enero de 2018, de conformidad con el Artículo 86 de la Ley Hipotecaria al no haber sido anotada la prórroga en el Registro de la Propiedad antes de que caducara el asiento, caducidad que se produjo el día 18 de abril de 2022./.../ (...)

Cuarto.

De la efectiva caducidad de la anotación preventiva de demanda y del carácter no firme del auto de 12 de abril de 2022 dictado por el juzgado de primera instancia n.º 2 de Getxo en autos de medidas cautelares previas n.º 25/2018-b: la inscripción de la prórroga es contraria y no ajustada a derecho.

Como se ha dicho, con fecha 5 de mayo de 2022, en el seno del Procedimiento de Medidas Cautelares Previas n.º 25/2018 promovido por Doña M. J.C. B., mi Mandante tiene conocimiento de que, con fecha 28 de abril de 2022, el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao inscribe la prórroga de la anotación preventiva de demanda y de prohibición de disponer, transmitir y gravar sobre la meritada finca 4.476 (Parcela 73-B [...]).

Y ello, a pesar de: (i) que el mandamiento que ordena la prórroga de la anotación preventiva fue expedido fuera del plazo de caducidad del asiento de dicha anotación preventiva y (ii) que el Auto de 12 de abril de 2022 que accede a dicha prórroga y que ordena que se expida el referido mandamiento no es firme, siendo susceptible de Recurso de Reposición, siendo el Sr. Registrador conocedor de esta circunstancia por habérsela expuesto personalmente esta parte.

Centremos, en consecuencia, la atención en el hecho por mor del cual el mandamiento que contiene la prórroga de la anotación preventiva fue expedido fuera del plazo de caducidad del correspondiente asiento. Y, posteriormente, ahondaremos en la inscripción practicada antes de que fuera firme el citado Auto de 12 de abril de 2022 y a sabiendas, porque así se lo hizo saber mi Mandante, de que contra el mismo se iba a interponer el oportuno Recurso de Reposición.

4.1 De la efectiva caducidad de la Anotación Preventiva de Demanda y de la improcedencia de ampliación del plazo de caducidad en 88 días. Artículo 86 de la Ley Hipotecaria y la Disposición Adicional Cuarta del Real Decreto Ley 463/20 por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de la crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19.

El Artículo 86 de la Ley Hipotecaria recoge el derecho del titular de un inmueble a solicitar que se haga constar en el Registro de la Propiedad la caducidad de la anotación preventiva de demanda, una vez ésta ha acaecido, en los siguientes términos:

"Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas posteriores prórrogas en los mismos términos.

La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado."

Las anotaciones preventivas están sujetas a un plazo de caducidad de cuatro años, ex artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Es decir, el mero transcurso del tiempo agota la vigencia de dichas anotaciones preventivas.

No existe controversia alguna respecto a que se trata de un plazo de caducidad, no de prescripción.

El Estado de Alarma, y la paralización de la actividad que ha traído consigo, no impiden la continuidad de la vigencia de la anotación preventiva, que no está sujeta a ninguna actividad o actuación que deba ejercitarse y haya quedado paralizada como consecuencia de la crisis sanitaria, sino al mero transcurso del tiempo.

Dicho lo cual, en el presente escenario concurrente, de la documental aportada y de la información obrante en el propio Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao, se colige que la anotación preventiva de demanda concerniente a la finca registral 4.476 se hace efectiva con fecha 26 de enero de 2018.

Computando de fecha a fecha el precitado plazo de cuatro años, tal y como dispone la normativa aplicable, resulta palmario que, con fecha 26 de enero de 2022, tuvo lugar la caducidad del mentado asiento.

No obstante, el referido Auto de 12 de abril de 2022 acoge la decisión de la Representación Procesal de Doña M. J. C. B. y entiende que dicho plazo de caducidad se ve ampliado por el Real Decreto Ley 463/20 por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, ampliando el plazo nada menos que en 88 días. Interpretación frente a la que esta parte muestra su absoluta discrepancia.

El Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Getxo que dicta el ya nombrado Auto del que trae causa el mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao decide incrementar el plazo de caducidad previsto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria con fundamento en lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda y en la Disposición Adicional Cuarta del indicado Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid, los cuales disponen:

Disposición Adicional Segunda: "Se suspenden términos y suspenden e interrumpen los plazos previstos en las leyes procesales para todos los órdenes jurisdiccionales".

Disposición Adicional Cuarta: "Los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y en su caso de las prórrogas que se adoptaren".

Y en atención a las *ut supra* referenciadas Disposiciones, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Getxo tiene por ampliado el plazo de caducidad previsto en el precitado artículo 86 de la Ley Hipotecaria y acuerda expedir mandamiento al Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao a fin de practicar la prórroga de la referida anotación preventiva de demanda, invocando para ello la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de julio de 2021 que entiende que el plazo de la anotación preventiva es susceptible de ampliación por un periodo de ochenta y ocho (88) días naturales.

Sin embargo, conviene señalar que en el presente supuesto, en ningún caso, cabría una suspensión de ochenta y ocho (88) días del plazo de caducidad previsto en el Artículo 86 de la Ley Hipotecaria, sino que la suspensión del plazo de caducidad, únicamente podría tener lugar durante ochenta y dos (82) días. Lo anterior, en aplicación de la Disposición Adicional Cuarta del precitado Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo.

Este, en su caso, sería el plazo máximo en el que cabría ampliar el plazo de caducidad prevenido en el Artículo 86 de la Ley Hipotecaria, en los términos que posteriormente argumentaremos motivadamente.

Y ello, por una simple razón, porque nos encontramos ante un plazo de caducidad de acciones y derechos, tal y como ha recogido, incluso el propio Auto de 12 de abril de 2022, cuando hace referencia a la Disposición Adicional Cuarta del Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid.

Nos encontramos ante una Anotación Preventiva de Demanda, que constituye una medida cautelar determinada, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y cuya inscripción se regula en la Ley Hipotecaria. En concreto, su inscripción se regula en los Artículos 42 y 43 de dicho cuerpo legal, por mor de los cuales, se dispone:

Artículo 42: "/.../Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

1.º El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real./.../"

Artículo 43: "En el caso del número 1.º del artículo anterior no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador".

Del contenido de los referenciados artículos, se colige que la anotación preventiva de demanda y su renovación solamente puede efectuarse mediante Providencia judicial. Providencia judicial que, para ser dictada, debe de ser solicitada por la parte interesada, sin que quepa acordar de oficio ni la anotación preventiva, ni su renovación. Constituye pues un derecho del beneficiario de la anotación preventiva, el solicitar su prórroga dentro del plazo de cuatro años estipulado en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

En su consecuencia resulta claro que el plazo del derecho a la renovación de una anotación preventiva de demanda es un plazo de caducidad, de caducidad de un derecho que quedaría suspendido durante el plazo de vigencia del estado de alarma según la Disposición Adicional Cuarta del Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo, que como hemos señalado extiende la suspensión de dichos plazos durante ochenta y dos (82) días.

Así pues, teniendo en consideración que, de lo que tratamos es de la ampliación del plazo de caducidad de un derecho, para determinar el período de tiempo de suspensión en el que habrá de ampliarse el cómputo de dicho plazo de caducidad de ese derecho, es necesario y preceptivo acudir a lo dispuesto en la Sentencia del Tribunal Supremo de la Sala Especial del Artículo 61 de la LOPJ Auto 9/2021 de 25 de mayo de 2021. Recurso 7/2021 siendo su ponente el Excelentísimo Magistrado D. Andrés Martínez Arrieta.

Y dicha Sentencia del Tribunal Supremo estipula, de forma indudable, que la ampliación del plazo de caducidad de las acciones y derechos a los que refiere la Disposición Adicional Cuarta del RD 463/2020 es de 82 días naturales.

Reproducimos, a continuación, parcialmente el Fundamento Tercero de la citada Sentencia del Tribunal Supremo, en la que se fija de forma incuestionable la ampliación del plazo para este supuesto que nos ocupa en ochenta y dos (82) días naturales, dejando con ello sin efecto la interpretación anterior de ochenta y ocho (88) días de suspensión, realizada por esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución de 19 de julio de 2021; a saber:

"/.../Al tratarse de un plazo trimestral de caducidad, debe computarse de fecha a fecha, conforme a lo dispuesto en el art. 5.1 del Código Civil, por lo que el ejercicio de la acción estaba sujeto a un plazo cuyo vencimiento estaba inicialmente previsto para el día 23 de abril de 2020.

No obstante, el cómputo del plazo se vio afectado por el contenido de la disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19: 'Los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos durante la vigencia del estado de alarma y, en su caso de las prórrogas que se adoptaren'.

La referida disposición adicional fue derogada, con efectos de 4 de junio de 2020, por la disposición derogatoria única del Real Decreto 537/2020, cuyo art. 10 dispuso: 'Con

efectos desde el 4 de junio de 2020, se alzará la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad de derechos y acciones'."

Para hacer frente a las dificultades interpretativas a que dieron lugar tales disposiciones –junto a las referidas a los plazos procesales, en ninguna de las cuales se distinguía entre suspensión e interrupción de los plazos ni entre plazos procesales o sustantivos, de prescripción o de caducidad– el art. 2.1 del Real Decreto Ley 16/2020, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al Covid-19 en el ámbito de la Administración de Justicia, dispuso: "Los términos y plazos previstos en las leyes procesales que hubieran quedado suspendidos por aplicación de lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, volverán a computarse desde su inicio, siendo por tanto el primer día de cómputo el siguiente hábil a aquel en el que deje de tener efecto la suspensión del procedimiento correspondiente".

Sin embargo, esta norma no puede aplicarse al cómputo del plazo al que está sujeto el ejercicio de la acción de reconocimiento de error judicial, plazo sustantivo de caducidad que quedó suspendido por aplicación de la disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020.

Ante la falta de expresa regulación sobre cómo efectuar el cómputo de este tipo de plazos una vezalzada su suspensión, no cabe sino aplicar la inveterada opinión doctrinal y jurisprudencial, conforme a la cual, la caducidad no se interrumpe, sino que se suspende, provocando, en tal caso, tras el alzamiento de la suspensión, la reanudación del plazo y no su cómputo *ex novo*.

Conforme a la misma, los plazos de caducidad establecidos por meses o años que hubiesen sido suspendidos habrían de reanudarse por el periodo que les restase cuando se alzara la suspensión, de forma que, para determinar el día final, habrían de adicionarse, a partir del día de su vencimiento ordinario computado de fecha a fecha, los días naturales del periodo de suspensión.

Igualmente, y, en consecuencia, tampoco afectaría al cómputo la declaración como urgentes, a los efectos del art. 183 LOPJ, de los días 11 a 31 de agosto realizada por el art. 1.1 del Real Decreto Ley 16/2020, ya que la norma se refería únicamente a los plazos procesales, no a los sustantivos, cuyo cómputo se realiza de fecha a fecha sin excluir los días inhábiles.

La aplicación al caso del sistema de cómputo determina que el vencimiento del plazo de caducidad se calcule adicionando, a partir del 23 de abril de 2020 –fecha de su vencimiento ordinario computado de fecha a fecha–, los 82 días naturales durante los que el plazo estuvo suspendido.

En consecuencia, la acción se ejercitó fuera de plazo, ya que la demanda ante la Sala Cuarta del TS se presentó el 1 de septiembre de 2020, cuando el plazo trimestral de caducidad había vencido el 14 de julio de 2020 anterior.

Esta Sentencia del Tribunal Supremo tiene, de forma indudable aplicación prioritaria frente a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 11 de junio de 2021. Resolución que –dicho en estrictos términos de defensa y con absoluto respeto– carece de fuerza de Ley, ya que se trata de la opinión de un órgano administrativo, susceptible de ser delimitado judicialmente, pues es a los Tribunales (y en concreto a nuestro más Alto Tribunal) a quienes corresponde la interpretación del alcance de los citados Reales Decretos Covid y su aplicación.

En este sentido, el artículo 327 de la Ley Hipotecaria reconoce el carácter vinculante para los Registradores de la Propiedad de las Resoluciones de la citada Dirección General una vez publicadas en el Boletín Oficial del Estado:

"Publicada en el 'Boletín Oficial del Estado' la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los Registradores mientras no se

anule por los Tribunales. La anulación de aquélla, una vez firme, será publicada del mismo modo."

Así las cosas, la referida Resolución no ha sido objeto de publicación en el Boletín Oficial del Estado y, en consecuencia, no posee carácter vinculante para los Registradores de la Propiedad ni, por ende, tampoco, para el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao.

Y, sin embargo, la meritada Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2021 sí que tiene carácter vinculante por crear Jurisprudencia al respecto, y delimitar e interpretar el alcance del Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo, de ahí su aplicación prioritaria frente a la citada Resolución.

Por estos motivos resulta acreditado que, en todo caso, de entenderse que el plazo de caducidad de la anotación preventiva ha de ampliarse por la normativa Covid, la ampliación de dicho plazo únicamente puede hacerse por un período de ochenta y dos (82) días naturales, computados de fecha a fecha, de conformidad con lo dispuesto en la *ut supra* transcrita Sentencia del Tribunal Supremo, y no en los ochenta y ocho (88) días que refiere la antedicha Resolución de 11 de junio de 2021 de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Asentadas las bases de la ampliación del plazo de caducidad de la anotación preventiva con carácter general, corresponde efectuar el cómputo del plazo de caducidad de la anotación preventiva de demanda acordada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Getxo a favor de Doña M. J. C. B.

Quede claro que no es objeto de discusión el hecho en virtud del cual la citada anotación preventiva tiene lugar el 26 de enero de 2018. Por ende, computando los cuatro (4) años de plazo de caducidad estipulados en el Artículo 86 de la Ley Hipotecaria, incrementados en los citados ochenta y dos (82) días naturales de suspensión de dicho plazo de caducidad de la referida anotación preventiva de demanda, la conclusión inequívoca es que el plazo caducó el día 18 de abril de 2022.

El mandamiento de prórroga de la anotación preventiva de demanda a favor de Doña M. J. C. B., como consta, fue expedido por el indicado Juzgado el día 19 de abril de 2022 y presentado ante el Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao con fecha 21 de abril de 2022, es decir, fuera de plazo.

De estas premisas, se colige que el mandamiento que ordena la prórroga de la anotación preventiva de demanda fue expedido fuera del plazo de caducidad del asiento de dicha anotación preventiva –que caducó, recordemos, el 18 de abril de 2022– y fue presentado al Registro de la Propiedad, claramente, fuera de plazo y en una fecha en la que la Anotación Preventiva se encontraba ya caducada.

Y aun así, el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao procede a la inscripción de la prórroga de dicha anotación.

Llegados a este punto conviene analizar cuál es la fecha o el "*dies a quo*" a partir de la cual puede prorrogarse el plazo de caducidad de cuatro (4) años.

En este sentido el Artículo 86 de la Ley Hipotecaria es claro y concreto cuando dispone: "podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento".

Es decir que la fecha desde la cual se considera interrumpido el plazo de caducidad de una anotación preventiva es la fecha de la presentación del mandamiento ordenando la prórroga siempre que dicha presentación se efectúe antes de la fecha de caducidad del asiento.

Así aún en el hipotético supuesto en que se considerase el plazo de cuatro años como un plazo procesal –que cabría incrementarse en ochenta y dos (82) días–, dicha caducidad no podría verse tampoco interrumpida por la Diligencia de Ordenación por la que el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Getxo ordena la expedición del Mandamiento acordando la prórroga de la citada anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer, de fecha 19 de abril de 2021. Y ello porque el ya muchas veces nombrado Artículo 86 de la Ley Hipotecaria, como ya se ha advertido es meridiano cuando dispone que la interrupción de la caducidad tiene lugar desde la presentación de

la solicitud de prórroga. Esto es, no hace referencia alguna a la fecha en la que el Juzgado acuerda la prórroga de la anotación: "podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento".

Y, se reitera, la presentación del mandamiento en el Registro de la Propiedad tiene lugar el día 21 de abril de 2022; esto es, tres (3) días después de que hubiera finalizado el plazo de caducidad del asiento, lo que había tenido lugar, como ya hemos señalado anteriormente, el día 18 de abril de 2022.

En definitiva, de lo expuesto ha de concluirse que el asiento de anotación preventiva de demanda indudablemente ha caducado, puesto que la prórroga de este se presenta una vez transcurrido el plazo de caducidad de cuatro (4) años incrementado en los ochenta y dos (82) días por la normativa Covid. Por ende, no puede considerarse prorrogado el asiento de la anotación preventiva, debiendo reputarse que está caducado a todos los efectos legales que ello pueda dar lugar.

Por ello, la actuación del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao es contraria y no ajustada a Derecho y procede, a tal efecto, reformar la calificación por la que se inscribe la prórroga de la citada anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer, transmitir y gravar sobre la finca n.º 4476 (parcela 73-B [...]) del que es titular Don B. B. G., dejándola sin efecto.

4.2 La inscripción de la anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer, transmitir y gravar sobre la Finca Registral n.º 4476 se practica antes de que fuera firme el citado Auto de 12 de abril de 2022.

El Auto de 12 de abril de 2022 dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Getxo se notifica a las partes con fecha 21 de abril del año en curso; siendo este susceptible, por un plazo de cinco (5) días, de ser recurrido en reposición.

Dicho plazo vencía el día 27 de abril de 2022 y a término, por mor de lo prevenido en el artículo 135.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cabía su presentación antes de las 15:00 horas del día 28 de abril de 2022.

Por su parte, como se ha dicho, el mandamiento de prórroga de la anotación preventiva de demanda a favor de la Sra. C. B. que se expide con fecha 19 de abril de 2022 se presenta ante el Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao con fecha 21 de abril de 2022. Por lo tanto, el Sr. Registrador disponía hasta el 12 de mayo de 2022 para emitir su calificación.

Pues bien, como consta probado, el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao inscribe la citada prórroga el día 28 de abril de 2022, esto es, un día antes de que finalizase a término el plazo para recurrir el precitado Auto de 12 de abril 2022. Ello, a sabiendas, porque así se lo hizo saber esta parte, de que el meritado Auto iba a ser impugnado y a pesar de que le restaban ocho (8) días de los quince (15) de que disponía para calificar.

Lo anterior sin perjuicio de que, como se ha indicado, el citado mandamiento de prórroga se expide y se presenta fuera del plazo de caducidad del correspondiente asiento de la anotación preventiva de demanda.

Por lo tanto, como así debía de conocer el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 11 de Bilbao la fecha del mandamiento –12 de abril de 2022– debía de haberle resultado indiferente y a los efectos de emitir su calificación debía de haber prestado atención a la fecha de presentación del meritado mandamiento, en los términos sentados por lo prevenido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Dicho lo cual, retrotrayendo la atención a la falta de firmeza del precitado Auto de 12 de abril del año en curso, debemos poner de relieve que, en consecuencia, el mandamiento emitido a su amparo tampoco había ganado firmeza. De hecho, consta acreditado que contra el mismo mi Dicente ha interpuesto el correspondiente Recurso de Reposición, al infringir –dicho Auto– lo dispuesto en el Artículo 86 de la Ley Hipotecaria, así como la Disposición Adicional Cuarta del Real Decreto Ley 463/20 por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada

por el Covid-19. Es más, dicho Recurso, en la actualidad, se encuentra pendiente de resolución.

En consecuencia, se ha inscrito la prórroga de la meritada anotación preventiva de demanda con fundamento en un mandamiento no firme que se ordena por virtud de un Auto no firme y que, de facto –y el Sr. Registrador así lo sabía–, en la actualidad, ha sido recurrido, ello, con las concomitantes consecuencias que de dicha circunstancia se derivan, ilegítimamente, para el titular registral de la finca n.º 4476 (parcela 73B [...]) al que se le está privando, sin amparo legal alguno ni causa justificada, del libre ejercicio de su derecho a la propiedad privada recogido en el artículo 33 de la Constitución Española en relación con lo dispuesto en el artículo 24 de dicho Texto Legal.

En su virtud,

Se solicita que, habiendo por presentado este Escrito con su documentación acompañada y sus copias, se sirva admitirlo y (...), se acuerde:

Reformar dicha calificación al ser esta contraria y no ajustada a derecho y en consecuencia, se proceda a dejar sin efecto la misma. Todo ello, con cuanto más proceda en Derecho.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19, 19 bis, 34, 38, 40, 66, 82, 86 y 326 Ley Hipotecaria, 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las disposiciones adicionales segunda, tercera y cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19; los artículos 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19; 8, 9 y 10 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19; la disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19; los artículos 112 y siguientes y 165 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y 25 de mayo de 2021; las Instrucciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de mayo y 4 de junio de 2020, sobre levantamiento de la suspensión de los plazos administrativos y levantamiento de medidas adoptadas por la crisis sanitaria del Covid-19, respectivamente; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 1980, 6 de julio de 1999, 29 de julio y 13 de septiembre de 2016, 23 de febrero y 12 de junio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo y 24 de octubre de 2018, 2 de enero y 3 de octubre de 2019 y 9 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de marzo de 2020, por la que se acordaban medidas tras la declaración del estado de alarma, 11 de junio de 2020, en consulta del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles sobre levantamiento de la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales, 10 de septiembre y 8 de octubre de 2020, 19 de julio y 23 de diciembre de 2021 y 31 de enero y 8 de febrero, 2022.

1. Se pretende en este recurso dejar sin efecto la prórroga de una anotación de demanda y prohibición de disponer ya practicada en los libros del Registro por

considerar la parte recurrente que la anotación ya estaba caducada cuando se presentó el mandamiento en el Registro.

La anotación inicial (letra E) se practicó el día 26 de enero de 2018, presentándose el mandamiento que ordenaba la prórroga el día 21 de abril de 2022.

El registrador practicó la prórroga de la anotación el 28 de abril del mismo año (mediante la anotación letra F), por entender que al plazo de caducidad de cuatro años fijada por el artículo 86 de la Ley Hipotecaria deben añadirse los 88 días naturales que los plazos de los asientos registrales estuvieron suspendidos como consecuencia de la crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, en aplicación del artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19 y la doctrina de este Centro Directivo.

Sin embargo, estima la parte recurrente que la anotación no debió prorrogarse, al no ser firme el auto que la ordenó y por estar ya caducada cuando se presentó el mandamiento. A su juicio, el plazo del citado artículo 86 de la Ley Hipotecaria únicamente podría verse incrementado en 82 días naturales, durante los cuales se suspendieron los plazos de prescripción y caducidad de acciones y derechos, conforme a la disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma, citando en su defensa una Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2021.

2. Es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos») que el recurso tiene por objeto exclusivamente las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados, determinando si han sido o no ajustadas a Derecho (artículos 19, 19 bis, 66 y 326 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario).

No es por tanto el recurso el cauce adecuado para dejar sin efecto un asiento ya practicado en los libros del Registro (como es la prórroga de la anotación preventiva en este caso) ni para decidir sobre cualquier otra pretensión del recurrente que no esté directa e inmediatamente relacionada con la calificación del registrador, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

De acuerdo con ello, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

3. No obstante lo anterior, en el caso concreto de este expediente, resulta conveniente aclarar dos cuestiones planteadas por la parte recurrente.

En primer lugar, lo relativo al plazo de suspensión de los asientos registrales durante la crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19.

El Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma ordenó en sus disposiciones adicionales segunda y tercera la suspensión de los plazos procesales y administrativos, en los términos previstos en las mismas; y en la disposición adicional cuarta, la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos que «quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren». Esta última disposición se consideró aplicable plenamente a los Registros de la Propiedad, Mercantil y Bienes Muebles, por la disposición cuarta de la Resolución de esta Dirección General de 15 de marzo de 2020 por la que se acordaban medidas tras la declaración del estado de alarma.

Posteriormente, se promulgó un artículo específico en la materia que nos ocupa, el 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19, cuya rúbrica era la

«suspensión del plazo de caducidad de los asientos del registro durante la vigencia del real decreto de declaración del estado de alarma» que estableció lo siguiente:

«Durante la vigencia del estado de alarma y, en su caso, las prórrogas del mismo que pudieran acordarse, se adoptarán las siguientes medidas:

Primera. Se suspende el plazo de caducidad de los asientos de presentación, de las anotaciones preventivas, de las menciones, de las notas marginales y de cualesquiera otros asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo.

Segunda. El cómputo de los plazos se reanuda al día siguiente de la finalización del estado de alarma o de su prórroga en su caso.»

Como vemos, son normas distintas, que tienen un ámbito de aplicación diferente. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, alude a los plazos de caducidad y prescripción de derechos y acciones, mientras que el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, se refiere expresamente a la suspensión del plazo de caducidad de las anotaciones preventivas. Este último precepto es el que debe ser aplicado al caso concreto de ese expediente cuya problemática radica precisamente en el cómputo de los plazos de una anotación preventiva y no en el ejercicio de un derecho como erróneamente considera la parte recurrente y al que refiere la Sentencia que cita en su defensa.

En cuanto al levantamiento de la suspensión de los plazos, el Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma, alzó la suspensión de los plazos administrativos y procesales, así como la de los de prescripción y caducidad de acciones y derechos a través de sus artículos 8, 9 y 10, con efectos desde el 1 de junio de 2020 en el caso de los procesales y desde el 4 de junio de 2020 en los dos restantes.

Pero ello no afectó a la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales previsto en el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19, que no fue derogado por el mencionado Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo.

Así se reconoció por esta Dirección General en su Instrucción de 4 de junio de 2020, sobre levantamiento de medidas adoptadas por la crisis sanitaria del Covid-19, que acordó lo siguiente: «Primero: El cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales que hubiesen quedado suspendidos en virtud de lo dispuesto en el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, es decir, asientos de presentación, anotaciones preventivas, menciones, notas marginales y de cualesquiera otros asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo, seguirá en suspenso hasta el levantamiento de la suspensión en este ámbito. El cómputo de los plazos se reanuda, por tanto, al día siguiente de la finalización del estado de alarma y de sus prórrogas, en los términos establecidos por el artículo 42 del RDL 8/2020, de 17 de marzo o el día de la expresa derogación del artículo 42».

La disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19 dispuso: «Con efectos desde el 10 de junio de 2020, se alza la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo, reanudándose su cómputo en esa misma fecha». Y en coherencia con ello derogó el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

Ante las dudas interpretativas surgidas como consecuencia de la fecha de entrada en vigor de la mencionada Instrucción y del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio (prevista en ambos casos el 11 de junio de 2020) y la fecha de alzamiento de la suspensión del cómputo de los plazos registrales (10 de junio de 2020), esta Dirección

General en Resolución de 11 de junio de 2020, de consulta del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles sobre levantamiento de la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales, acordó lo siguiente:

«Primero. El cómputo de los plazos de caducidad de los asientos registrales ha estado suspendido desde el día 14 de marzo en que entró en vigor el estado de alarma, hasta el día 9 de junio, ambos inclusive, pues el levantamiento de la suspensión ha tenido lugar el día 10 de junio de 2020.

Segundo. A partir del día 11 de junio de 2020, fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley 21/2020, de 9 de junio, se procederá de la siguiente forma: (...) 3. El plazo de vigencia (ordinariamente cuatro años desde su fecha, según el artículo 86 de la ley hipotecaria) de las anotaciones preventivas, se computarán de fecha a fecha y habrá que sumar además los 88 días en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales.»

Así pues, en materia de anotaciones preventivas sujetas al plazo ordinario del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, practicado y vigente a fecha 14 de marzo de 2020, el cómputo para su caducidad habrá de hacerse de fecha a fecha, ampliándose en 88 días naturales adicionales a la misma.

Este plazo en días naturales, como excepción al artículo 109 del Reglamento Hipotecario, se justifica en la propia singularidad de las circunstancias que han motivado el estado de alarma. Nótese, en cualquier caso, que la suma de 88 días naturales a la fecha en que, de no haber mediado la suspensión por el estado de alarma se hubiese producido la caducidad, arroja el mismo resultado que el que supondría reanudar el cómputo desde el día 10 en junio de 2020 por el número de días que faltasen para su caducidad; es decir, se trata de una forma de computar más sencilla que simplifica el cálculo sin variar su resultado, cumpliendo así con lo previsto por la disposición adicional cuarta del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio.

Aplicando el conjunto normativo examinado al caso de este expediente, resulta que tomada la anotación el 26 de enero de 2018, su caducidad no se produciría hasta el 24 de abril de 2022 como se deduce de adicionar a la fecha de la anotación los cuatro años (contados de fecha a fecha) previstos en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y los 88 días naturales durante los que el plazo estuvo suspendido.

En consecuencia, fue correcta la actuación del registrador al practicar la prórroga, toda vez que el mandamiento se presentó mientras estaba vigente la anotación (el día 21 de abril de 2022).

4. Finalmente, y en cuanto a la necesidad de firmeza del auto que ordena la prórroga, tal y como señaló el registrador en su informe, también ha tenido esta Dirección General la posibilidad de pronunciarse sobre la materia.

Se entiende (*vid.*, por todas, Resolución de 8 de octubre de 2020) que la necesidad de firmeza de una resolución judicial, para que pueda provocar la práctica de un asiento registral, solo es predicable cuando el asiento sea de inscripción o de cancelación, no cuando se trate de anotaciones preventivas (que es un asiento provisional), pues solo los asientos definitivos pueden provocar el nacimiento de terceros amparados por la fe pública, conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Por ello, el artículo 165 del Reglamento Hipotecario, que exige para practicar anotación preventiva que la resolución judicial que la ordene sea firme, ha de entenderse en el sentido de que si el único recurso procesal que cabe es un recurso que no produce efectos suspensivos, no puede exigirse tal firmeza. Así se desprende con claridad del artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues si conforme a este artículo es posible anotar una sentencia no firme, contra la que por tanto caben recursos con plenos efectos suspensivos, con mayor razón ha de ser anotable una resolución judicial contra la que únicamente caben recursos que no suspenden su efectividad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.