

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23493 *Resolución de 1 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Lorca n.º 3, relativa a un testimonio de sentencia.*

En el recurso interpuesto por don M. A. V., abogado, en nombre y representación de la entidad «Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, SL», contra la calificación realizada por el registrador de la Propiedad de Lorca número 3, don Carlos Pinilla Peñarubia, relativa a un testimonio de sentencia.

Hechos

I

Mediante testimonio expedido por doña M. A. G. B., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Lorca, se transcribía la sentencia número 117/2019 dictada en el seno del procedimiento ordinario número 545/2019 en el que se dirimía una acción de ejercicio de retracto legal.

La mencionada sentencia estimaba la demanda interpuesta disponiendo «tener por allanada a la parte demandada, “Pera Assets Designated Activity Company” en todas las pretensiones de la parte demandante, “Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, SL”, estimándose la demanda sin costas».

II

Presentado el día 6 de febrero de 2024 dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Lorca número 3, fue objeto de una primera calificación negativa el día 28 de febrero de 2024 y, tras acompañar diligencia de adición dictada el día 8 de abril de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Lorca, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento calificado: Sentencia n.º 117/2019 firmada electrónicamente y verificada su autenticidad, acordada en Lorca, el día once de noviembre de dos mil diecinueve, por Carmen Alcayde Blanes, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Lorca. Diligencia de adición firmada electrónicamente y verificada su autenticidad, acordada en Lorca, el día ocho de abril de dos mil veinticuatro, por M. A. G. B., Letrada de la Administración de Justicia.

Procedimiento Ordinario n.º 545/2019.

Datos de presentación: Asiento: 781 Diario: 38 Número de entrada: 546/2024.

Fecha de presentación: seis de febrero de dos mil veinticuatro Hora: diez horas y treinta minutos.

Presentante: J. M. J. M.

Presentante Adición: M. A. V.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto suspender, la inscripción solicitada en base a las siguientes consideraciones:

Es necesario presentar la demanda y la ampliación de demanda a que se refieren la diligencia de ordenación de fecha 08 de abril de 2024.

A la vista de las mismas se procederá a la calificación correspondiente, si bien se advierte que como se hizo constar en la nota de calificación por mi expedida con fecha 28/02/2024, la sentencia presentada de 11/11/2019 se limita a estimar una demanda, pero no ordena que se practique inscripción alguna ni concluye en un fallo por el que se reconozca, constituya o transmita derecho real alguno sobre fincas determinadas, no siendo por tanto inscribible la misma a tenor de lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria.

Prórroga. Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde que el interesado tenga noticia de esta calificación, en aplicación del art. 323 de la Ley hipotecaria.

De conformidad con el art. 19 bis de la Ley hipotecaria (...).

Lorca, en la fecha que consta al pie de la firma electrónica El Registrador de la Propiedad, Firmado, Carlos Pinilla Peñarrubia Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Pinilla Peñarrubia registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Lorca n.º 3 a día diecisiete de mayo del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación don M. A. V., abogado, en nombre y representación de la entidad «Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, SL», interpuso recurso el día 8 de julio de 2024 mediante escrito y en base a los siguientes argumentos:

«El presente Recurso contra la calificación registral recurrida, se apoyan en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Primero.—Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur SL presentó demanda el día 16 de septiembre de 2019, en cuyo suplico solicitó el reconocimiento del derecho de retracto, declarando el derecho de la parte actora Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur SL a recuperar de la demandada Pera Assets Designated Activity Company los créditos que ésta adquirió del Banco Sabadell SA en escritura de 23 de julio de 2019 ante el Notario de Madrid Antonio Morenés Giles, con número de protocolo 2842, en la que aparecen como deudores los actores, reconociendo el derecho a su extinción reembolsando al demandado la parte del precio proporcional que pagó, así como las costas ocasionadas y los intereses desde los días que las satisfizo. En la demanda inicial se hicieron constar las fincas sobre las que recaía el Retracto, con numeración en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Lorca, así como el número de Autos y Juzgado en donde se seguía el procedimiento.

El demandante Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur SL, después de la presentación de la demanda el 16 de septiembre de 2019, recibió los días 15 y 17 de octubre de 2019 una comunicación del Registro de la Propiedad n.º 3 de Lorca que puso en conocimiento de dicha Sociedad la cesión de créditos de fincas respecto de los que la demandante no tenía conocimiento hasta que se lo hizo saber el Registrador de la Propiedad, por lo que tuvo que ampliar la demanda inicial a todas las fincas nuevas, que consignó en la ampliación de la demanda presentada el 21 de octubre de 2019.

Dicha ampliación de la demanda tiene el mismo suplico que la demanda inicial e igualmente se reseñan las fincas por el n.º de finca que figura en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Lorca, y por el n.º de Autos y Juzgado.

Aunque ya se aportó con anterioridad al Registro de la Propiedad demanda y ampliación de la demanda, para facilitar la labor de la Dirección General en la Resolución

del Recurso planteado por esta parte, aportamos las mismas como documento anexo al presente escrito.

Segundo.–Tras la presentación y ampliación de la demanda por el actor se admitió a trámite la misma por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Lorca, asignándole el n.º 545/2019 de Procedimiento Ordinario, quien dio traslado de la misma al demandado Pera Assets Designated Activity Company, contestando dicha parte procesal el día 7 de noviembre de 2019 en el que mostró su allanamiento total a las pretensiones deducidas por el actor, pero haciendo caso omiso al contenido de todas las peticiones deducidas en el suplico de la demanda, a saber:

- Reconocimiento del derecho de retracto de crédito litigioso.
- Declaración del derecho de los actores a recuperar de la demandada los créditos que ésta adquirió a Banco Sabadell SA en escritura pública de 23 de julio de 2019 ante el Notario de Madrid, bajo el número de protocolo 2842.
- Reconocimiento del derecho a su extinción reembolsando al demandado la parte del precio proporcional que pagó, así como las costas ocasionadas y los intereses desde el día que los satisfizo.

Presentado dicho escrito de allanamiento total por el demandado no adjuntó:

– Escritura completa de 23 de julio de 2019 y, por tanto, no acreditó haber pagado cantidad alguna a Banco Sabadell SA en dicha fecha de 2019. Ante dicho escrito el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Lorca, sin dar traslado oficial del mismo al demandante, dictó Sentencia 117/2019 en el Procedimiento Ordinario 545/2019 de fecha 11 de noviembre de 2019, manifestando en el Fundamento de Derecho Tercero de la Resolución Judicial, que como la parte demandante ha manifestado su allanamiento total a todas las pretensiones de la actora, procedía dictar el fallo siguiente de la Sentencia: “Tener por allanado a la parte demandada, Pera Assets Designated Activity Company en todas las pretensiones de la demandada” (...)

Tercero.–Mediante escrito de 16 de octubre de 2023, presentado ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Lorca, la demandante Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur SL pidió –a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad de Lorca– que se librara testimonio de la demanda que da origen al procedimiento, así como de la Sentencia 117/2019 de fecha 11 de noviembre de 2019, con indicación de su firmeza, accediendo y dictando la L.A.J. Diligencia de Ordenación de 23 de octubre de 2023 acordando librar testimonio de la demanda y la Sentencia. Al no haber sido recurrida dicha diligencia de ordenación por la parte demandada, dicha Diligencia es firme (...).

Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur SL presentó escrito en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Lorca el día 05 de abril de 2024, pidiendo a la L.A.J. que expidiera testimonio de la firmeza de la Sentencia dictada el 11 de noviembre de 2019 en el procedimiento ordinario 545/2019. A dicho escrito, responde la L.A.J. con Diligencia de Adición de 08 de abril de 2024 haciendo constar textualmente: “Yo, el Letrado de la Administración de Justicia, mediante esta diligencia hago constar que: la Sentencia dictada en los presentes autos de fecha 11-11-2019 es firme y que dicha sentencia se corresponde con la demanda y ampliación de la demanda presentada por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur SL Doy fe”.

En el mismo día 08 de abril de 2024, la L.A.J. dictó una Diligencia de Ordenación – que es firme– en la que ordenaba que se procediera a la “adición” solicitada por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur SL Tras presentar este Letrado en persona la Diligencia de Adición al Registro de la Propiedad n.º 3 de Lorca, el Sr. Registrador dictó el día 17 de mayo de 2024, notificada a esta parte el 27 de mayo de 2024, una nota de suspensión de la inscripción solicitada porque es necesario presentar la demanda y ampliación de la demanda a que se refieren la Diligencia de Ordenación de fecha 08 de

abril de 2024, y que la Sentencia de 11 de noviembre de 2024 no es inscribible en el Registro, a tenor de los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho:

Primero.

Respecto a la necesidad de presentar la demanda y la ampliación de la demanda a que se refieren la Diligencia de Ordenación de fecha 08 de abril de 2024 que solicita el Registrador de la Propiedad n.º 3 de Lorca procede realizar las siguientes puntualizaciones jurídicas:

– En fecha 08 de abril de 2024 en el Procedimiento Ordinario 545/2024 sólo existe una Diligencia de Ordenación de la L.A.J. que manifiesta literalmente lo siguiente: “Por presentados los anteriores escritos, únase a los autos de su razón y visto el contenido del mismo procédase a la adición solicitada”.

– En fecha 08 de abril de 2024 también existe la Diligencia de Adición que indica que la Sentencia de 11 de noviembre de 2019 es firme y se corresponde con la demanda y ampliación de la demanda presentadas por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur SL.

– Probamos todo lo anterior con la aportación del testimonio certificado por la L.A.J.

– Pese a que Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur S.L presentó con anterioridad la demanda y la ampliación de la demanda a la que se refiere la Diligencia de Ordenación de la L.A.J. de 08 de abril de 2024, si el señor Registrador de la Propiedad n.º 3 de Lorca la solicita con motivo de la calificación de 28 de mayo de 2024, la aportamos tanto en este Recurso como en el escrito presentado al dicho Registrador de la Propiedad.

Segundo.–Necesidad imperiosa en un estado de derecho del cumplimiento obligado de las sentencias firmes.

El artículo 118 de la Constitución preceptúa con carácter imperativo que: “Es obligado cumplir las Sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en ejecución de lo resuelto”. El precedente histórico de este precepto se encuentra en el Derecho Romano que sentó el principio de “*res iudicata pro veritate habetur*”, siendo objeto de recepción dicha norma en España por el Fuero Real (título XIV, libro II) y posteriormente por las Partidas (Partida 3.ª, título 22, Leyes 13, 19 y 85; Partida 7.ª, título 34, Regla 32) al disponer que “La cosa juzgada debe ser habida por verdadera”, y otrosí decimos que la cosa, que es juzgada por sentencia de que no se puede alzar, que la deben tener por verdad.

Según manifiesta el profesor J. G. en su tratado de Derecho Procesal, en virtud de la figura de la cosa juzgada, se hace inatacable, y la cosa juzgada no quiere decir en sustancia sino inatacabilidad de lo que en el proceso se ha conseguido. Esta fuerza se traduce en un necesario respeto y subordinación a lo dicho y hecho en el proceso. En el sentido indicado, con respecto a la ejecución de Sentencias por entes públicos, el Tribunal Constitucional en Sentencia 67/1984 de 07 de junio, ha sentado la doctrina siguiente: “Cuando para hacer ejecutar lo juzgado el órgano judicial adopta una resolución que ha de ser cumplida por un Ente público, éste ha de llevarla a cabo con la necesaria diligencia, sin obstaculizar el cumplimiento de lo acordado, por imponerle así el artículo 118 de la C.E., puesto que la ejecución de Sentencias ha de hacerse de acuerdo con las leyes, que han de ser interpretadas en el sentido más favorable para la efectividad del derecho fundamental, sin que se produzcan dilaciones indebidas, pues en caso contrario se vulneraría el artículo 24 de la C.E., y como establece la S.T.C. 190/90, la ejecución de la sentencia es un principio esencial de nuestro ordenamiento y una de las más importantes garantías para el funcionamiento y desarrollo del Estado de Derecho; resultando contrario al derecho a la tutela judicial efectiva la no ejecución de la Sentencia en sus propios términos y el desconocimiento del valor de la cosa juzgada,

porque el Poder Judicial o Jurisdiccional se integra no sólo con la potestad de decir el Derecho sino con la ejecución ordenando la misma y haciendo cumplir sus resoluciones tanto a los particulares como a órganos administrativos, pues el fallo de la Sentencia ejecutoria no puede interpretarse restrictivamente, sino más bien a favor de una ejecución satisfactoria, en virtud del principio *pro accione*, infiriendo del fallo todas sus naturales consecuencias en relación con la *causa pretendi*, porque todo derecho existente o que judicialmente se reconozca o imponga a los interesados, lleva en potencia la necesaria fuerza expansiva para su cumplimiento, para el desarrollo de su propio contenido, y lleva implícito el reconocimiento de sustrato material que lo configura y que debe ser el contenido natural de la ejecución (S. 148/89), de suerte que no puede permitirse la inejecución indirecta de Sentencias firmes por órganos de la Administración, debiendo impedirse la “insinceridad de la desobediencia disimulada” (S. 167/87 y 125/87).

Como conoce perfectamente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, los documentos judiciales que son inscribibles en el Registro son las Sentencias, Autos, providencias y mandamientos, dado que todos ellos pueden implicar por sí solos títulos inscribibles o servir de base a la práctica de asientos registrales. Item más, como con gran precisión jurídica y exhaustivos conocimientos procesales, la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 22 de noviembre de 1893 dispuso, en relación al art. 3 de la L.H. que: “Las Sentencias y los Autos no requieren mandamiento en general para provocar algún asiento en el Registro, pues su testimonio es bastante para ello”.

En el caso cuestionado que es objeto de este Recurso ante la Dirección General, esta parte presentó ante el Registro de la Propiedad n.º 3 de Lorca un testimonio completo tanto de la Sentencia firme dictada el 11 de noviembre de 2019 en el procedimiento ordinario 545/2019 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Lorca, como de la declaración de firmeza, presentando también testimonio de la demanda y ampliación de la demanda presentada por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur S.L, e incluso un mandamiento de dicho Juzgado ordenando la inscripción de la Sentencia firme en el Registro, porque dicha resolución judicial había estimado el Retracto. A mayor abundamiento, para contar con garantía completa y absoluta en el orden procesal civil, lo que se presentó en el Registro de la Propiedad de Lorca n.º 3 de Lorca fue una Sentencia de allanamiento total del artículo 21 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone que cuando el demandado se allane a todas las pretensiones del actor, el Tribunal dictará “Sentencia condenatoria” de acuerdo con lo solicitado por éste, por lo que el allanamiento del artículo 21 de la L.E.C. –tal como recoge la Doctrina científica– es la declaración de voluntad del demandado aceptando todas las peticiones concretas formuladas por el actor y que origina la conclusión del proceso mediante Sentencia estimatoria. Por ello, el Tribunal Supremo ha sentado la doctrina reiterada, invariable e inconcusa en Sentencias de 21 de octubre de 1991, 18 de octubre de 2007 y 28 de enero de 2009, que el Juez ha de dictar Sentencia condenatoria conforme a las consecuencias jurídicas pedidas por el actor.

El elemento gramatical, lógico, histórico y sistemático en la interpretación de los artículos 2 y 3 de la L.H., que hablan de “títulos inscribibles” en el Registro de la Propiedad conduce a la doble acepción del empleo de la misma: sustantivo o material y formal o instrumental. El art. 2 de la Ley Hipotecaria, según el art. 3 de la misma, no contiene más que títulos. Por consiguiente, como manifiesta N. L. en 1945 en el trabajo “Realidad y Registro” en la Revista General de Legislación y Jurisprudencia, la sustancia del concepto formal de título inscribible tiene un alma (título de Derecho Civil) y un cuerpo (Sentencia judicial y documentos público, con sus presunciones de verdad y legalidad), de ahí que el título material del art. 2 de la L.H., como sostiene L., significa un aspecto estático, mientras los documentos –títulos en sentido formal– son calificados por el art. 3 de la misma Ley de títulos inscribibles en una consideración procesal –dinámica y operativa– del fenómeno jurídico inscripción. Por tanto, la expresión título inscribible se emplea en una doble acepción: sustantivo o material y formal o instrumental. El art. 3 de

la L.H. parece dar preferentemente la condición de título inscribible a la primera acepción, pues dispone que “para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico”.

Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur SL ha presentado ejecutoria de Sentencia firme como título inscribible. Sin embargo, la L.H. utiliza indistintamente ambos significados del título. De ahí que la crítica que la doctrina hipotecaria más autorizada ha formulado a la actual Ley Hipotecaria de 1944 al mantener la dicción literal del art. 2, tal como estaba redactado en la L.H de 1861 y 1869, mostrándose partidaria de sustituir el concepto de títulos, por la confusión sobre el sentido material y formal del mismo, por otras expresiones más claras, siendo preferible hablar en su lugar de resoluciones judiciales o administrativas y de actos o negocios jurídicos.

En todo Retracto, sea legal o convencional, se produce una mutación jurídica real, puesto que al ejercer el derecho de Retracto “el retrayente adquiere el dominio que tenía el comprador o cesionario sobre la vivienda o la cosa que es objeto de retracto”, porque no olvidemos nunca que esa adquisición del dominio es lo que determina la mutación jurídico-real del dominio y derechos reales que es inscribible el Registro de la Propiedad, y ello sucede en todos los supuestos de Retracto sea convencional o legal. Asimismo, conviene recordar que, según la obra de N. R.: “Los retractos. Errores dominantes de la materia”, pues sostiene que la institución que define el art. 1535 del Código Civil no es retracto, pues “retraer” significa volver a traer, traer de nuevo a nosotros una cosa que en nosotros ha estado ya, y en el retracto legal –a diferencia del convencional– se actúa por primera vez sobre una cosa que no se ha tenido nunca. Sin embargo, la denominación de retracto aplicada al derecho de que se trata, está consagrada por la tradición científica.

En cualquier caso, la naturaleza jurídica del derecho de retracto, sea convencional o legal, el Código Civil lo ha considerado como un derecho real, recordemos a título de ejemplo que, cuando el Tribunal Supremo en Sentencia aislada de 07 de abril de 1866 entendió que la acción de retracto convencional era de carácter personal, pues hizo el pronunciamiento singular que el retracto sólo se daba contra el comprador y sus herederos, no contra terceros. Con la publicación del Código Civil en 1889, éste dio una respuesta rotunda e inapelable que es la conforme y razonable con la efectividad práctica del retracto convencional, al considerarla como un derecho real al establecer taxativamente en el artículo 1510 del Código Civil que: “El vendedor podrá ejercitar su acción contra todo poseedor que traiga su derecho del comprador, aunque en el segundo contrato no se haya hecho mención del retracto convencional, salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria frente a terceros”.

Más rotunda aún –pues se extiende frente a los terceros de la L.H.–es el carácter real de la acción de retracto en el caso de que éste esté instituido y dispuesto “*ope legis*” por la Ley, como sucede en el Retracto de créditos litigiosos del art. 1535 del Código Civil, puesto que el artículo 37 n.º 3 de la L.H. dispone que se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo proveniente en esta Ley: “Los de retracto legal en los casos y términos que las leyes establecen”. El articulado del Código Civil regula como retractos legales los siguientes:

- Comuneros.
- Colindantes.
- Créditos litigiosos (1535).
- Enfitéutico (1635).
- Censo primeras cepas.
- Coherederos.
- Consocios.

El Tribunal Supremo desde las primeras Sentencias dictadas (S.S. de 10 de noviembre de 1905, 24 de diciembre 1920) proclama la naturaleza real del Retracto legal. De igual modo, examinadas todas y cada una de las Sentencias del Tribunal

Supremo en materia de retracto legal, no hay ningún pronunciamiento que disponga que la Sentencia de retracto firme no es inscribible en el Registro de la Propiedad, luego la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 3 de Lorca es una anomalía legal única dictada contra la jurisprudencia unánime del Tribunal Supremo, que debe ser corregida por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública con prontitud, porque Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur S.L está soportando los perjuicios de una suspensión y nota de calificación desde el día 28 de febrero de 2024, lo que es un plazo excesivo a todas luces para la inscripción de la Sentencia firme de Retracto en el Registro de la Propiedad.

Tercero.–Sentencia firme de retracto dictada el 11 noviembre de 2019 como título inscribible en el Registro de la Propiedad.

El Sr. Registrador de la Propiedad n.º 3 de Lorca hace constar en una nota expedida el día 28 de febrero de 2024 –y recogida en su calificación de 28 de mayo de 2024– que la Sentencia presentada el 11 de noviembre de 2019 se limita a estimar una demanda, pero no ordena que se practique inscripción alguna ni concluye en un fallo por el que se reconozca, constituya o transmita derecho real alguno sobre fincas determinadas, no siendo inscribible la misma a tenor de lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria.

Nada más lejos de la realidad procesal y registral lo que se dice en la nota referida de febrero de 2024, porque cuando se leen las Sentencias íntegras del Tribunal Supremo, al resolver los recursos de casación, se refleja y detalla en las mismas el suplico de la petición contenida en la demanda, y se observa en todas ellas –al igual que en la demanda que inicia el proceso 545/2019 que nos ocupa– que todo litigante con una depurada técnica procesal distingue perfectamente tres conceptos procesales. Esos conceptos se refieren a la teoría de la acción procesal, de la pretensión, y de la demanda. Las matizaciones jurídico procesales que deben efectuarse son las siguientes:

Si bien es cierto que en un primer momento se suscitó en el estudio del objeto del proceso que la acción procesal estaba identificada con el “derecho subjetivo material”, de suerte que en esta corriente doctrinal simplista, la acción era una simple manifestación o ejercicio del derecho material. Así, el que reclamaba por derecho de retracto la vivienda o el bien que prescribe el Código Civil como retraíble, ejercita el derecho de propiedad que legalmente le corresponde ante el comprador o cesionario. Pero no podía defenderse la unificación de la acción procesal y el derecho material, porque la acción y el derecho no coinciden ni en cuanto a los sujetos, ni en cuanto al contenido, ni en cuanto a los efectos de uno y otro. No coinciden en los sujetos, porque la esencia jurídica de la acción procesal responde al derecho que tiene un particular para poner en marcha, válidamente, a los Tribunales de Justicia. Por tanto, en la acción procesal aparece siempre el Órgano Jurisdiccional, que no figura en el derecho material, porque el destinatario del mismo sólo ocupa el papel de un mero sujeto pasivo.

Tampoco coinciden en cuanto al contenido, dado que la acción procesal persigue la realización de una conducta por parte de los órganos del Estado, y en el derecho subjetivo es una prestación de carácter material. Por último, también difieren los conceptos de acción procesal y derecho material en cuanto a los efectos, puesto que la acción procesal logra siempre la actuación del Órgano Jurisdiccional y, en cambio, en el derecho material se pueden obtener o no. De ahí que la separación de conceptos se impone y la acción procesal es un derecho abstracto con poder de reclamar un resultado procesal estricto, que es el dictado de una Sentencia por el Órgano Jurisdiccional.

De suerte que, la exposición anterior podemos resumirla en la siguiente fórmula: El Estado concede al ciudadano el derecho de acción, que es el poder de acudir a los Tribunales de Justicia para reclamar el bien litigioso frente a otro, para ello inicia por demanda el correspondiente proceso, que tendrá como objeto la pretensión procesal.

La pretensión procesal es una declaración de voluntad, cuya significación jurídica la proporciona la referencia que ella contiene el derecho, por sostener el demandante que

lo reclamado coincide con lo establecido en el ordenamiento jurídico. Por ello, cuando se reclama al Órgano Jurisdiccional la imposición de dicha situación jurídica (el retracto) al sujeto pasivo de la pretensión, ésta se llama pretensión de condena, que es lo sucedido con el caso sometido a la Dirección General de Seguridad Jurídica, por imperativo legal del artículo 21 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues cuando el demandado se allane a todas las pretensiones del actor, el Tribunal dictará Sentencia condenatoria. Pero la pretensión procesal contiene el derecho material, porque el demandante lo que sostiene es que su Retracto legal previsto en el artículo 1535 del Código Civil, coincide su situación con la prevista en el ordenamiento jurídico, y encierra un triple orden de peticiones que tiene el derecho de retracto, y que lo ejercita, consume y materializa sobre la recuperación de los créditos litigiosos adquiridos por la demandada a Banco Sabadell SA, en la escritura completa de 23 de julio de 2019, reconociendo su derecho a extinguir los créditos reembolsando al demandado la parte del precio proporcional que pagó, así como las costas ocasionadas y los intereses desde el día que los satisfizo.

Como se desprende de la Sentencia firme dictada el 11 de noviembre de 2019 en el proceso 545/2019 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Lorca, el demandado no se opuso a ninguna de las pretensiones del actor y se allanó totalmente a las mismas, de ahí que se dictara Sentencia aceptando todas las peticiones del y que el demandado al aceptarlas y no recurrir la Sentencia, ésta adquirió firmeza. De este modo, el fallo de la Sentencia ha estimado el derecho de retracto, con la petición del actor que ha recuperado todos los créditos que Pera Assets Designated Activity Company adquirió del Banco Sabadell S.A. en la escritura de 23 de julio de 2019, extinguiéndose los mismos reembolsando la parte del precio proporcional que pagó. Por consiguiente, como el demandado no ha acreditado cantidad alguna pagada en dicha fecha, el retracto está ejercitado y se han extinguido los créditos al no haber desembolsado cantidad alguna, tal como dispone la Sentencia del Tribunal Supremo 724/2013 que sienta la doctrina siguiente en el Fundamento Jurídico Tercero, párrafo último de la referida Sentencia que dice: “El dies a quo para el ejercicio de la acción de retracto que exige la consignación del retracto (art. 1518 Código Civil) y si este no se ha pagado aún, no tiene sentido consignar un precio no pagado”. Asimismo, conviene recordar que el art. 1518 no sólo es aplicable en el Retracto Convencional, sino también en el legal, por disponerlo así imperativamente el art. 1525 del Código Civil.

Cuarto.—Exégesis histórica del artículo 1535 del Código Civil. Requisitos para ejercitar y materializar el derecho de retracto.

Como con total precisión jurídica, sientan las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de febrero de 1903 y 08 de abril de 1904 es el deudor el que únicamente puede utilizar el derecho de retracto de crédito litigioso, y sólo el deudor —como aquí lo es Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur SL— del artículo 1535 del Código Civil, para así dar cumplimiento fiel a lo dispuesto en el Retracto Anastasiano establecido en favor del deudor y que, a su vez, tuvo los precedentes litigiosos en el mismo Derecho Romano. El primero de ellos fue el edicto del Pretor de “*alienatione judici mutandi causa facta*”, donde se recogieron y dictaron las primeras disposiciones que tendían a defender a los deudores. Seguidamente, dicto Augusto un Edicto que reguló la cesión de cosa litigiosa, siguiendo el camino emprendido en favor del deudor. Finalmente, la cesión de cosa litigiosa culminó en las Constituciones de Anastasio y Justiniano, contenidas en las Leyes 22 y 23 del título 35, libro 4.º del Código. Por ello, el emperador Anastasio expresó en la misma exposición de motivos de la Ley que procedía su dictado por los muchos deudores que habían acudido al Emperador, para que éste remediase la insana avidez de bienes ajenos que inspiraba la compra de acciones o créditos litigiosos, tratando de especular con los deudores. De suerte que, para suprimir el principal incentivo de este vergonzoso tráfico, estableció como límite y muro de contención de los llamados “*redemptores litium*” pudiesen ejercitar las acciones que les habían sido cedidas, pero sólo por el tanto del “precio que por ellas hubieran pagado” y por sus intereses. La

diferencia entre el importe del crédito y el precio por él pagado quedaba en provecho del deudor (expresión utilizada en pasado por el Emperador Anastasio).

El artículo 1535 del Código Civil, siguiendo fielmente el precedente romano en el que descansa su redacción el Retracto Anastasiano dice textualmente: “Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó (término utilizado en pasado con una copia fiel del Código Civil respecto del Retracto Anastasiano en el que se apoya su redacción) las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho. El deudor podrá usar de su derecho dentro de nueve días, contados desde que el cesionario le reclame el pago”. Esto es, según se deduce de la interpretación literal, lógica, sistemática, histórica y teleológica de los párrafos 1 y 3 del artículo 1535 del Código Civil, el cesionario únicamente tiene derecho a que el deudor le reembolse “el precio que pagó” –siempre en pasado– es decir, en el caso concreto que nos ocupa en el presente Recurso, ello está referido a 23 de julio de 2019.

Pues el Emperador Anastasio ya lo manifestó en la exposición de motivos de la Ley que regulaba la Constitución Ananastasiana, que para suprimir el tráfico vergonzoso y especulativo contra los deudores, así como para remediar la insana avidez de bienes ajenos de los “redemptores litium” que el ejercicio de la acción de éstos quedaba reducido, circunscrito y limitado únicamente al precio que por ellos hubieran pagado (siempre en pasado), pero que la diferencia entre el importe del crédito y el precio por él pagado, quedaba en provecho del deudor.

Por consiguiente, como sostiene García Goyena –autor del Código Civil Español de 1889– y los juristas que en el siglo XIX alumbraron dicho precepto, tres son los requisitos para que el deudor ejercite el Retracto:

1.º El precio que pagó (siempre en pasado) y desembolsó el fondo buitre Pera Assets Designated Activity Company. En ningún caso el precio que ha de pagar el deudor es “el valor nominal del crédito”. Al no haber pagado precio alguno el 23 de julio de 2019 el Retracto ha quedado materializado.

2.º El pago de los intereses. Ello también está cumplido por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur SL, puesto que no habiendo pagado capital no se devenga interés alguno.

3.º Las costas devenidas del proceso. Igual que no se puede cobrar interés alguno de capital no existen cosas devenidas en el proceso.

Todas las demandas de Retracto legal interpuestas ante los Tribunales de España, contienen la pretensión procesal del contenido del derecho de retracto legal en el Código Civil, porque ésa reclamación del demandante es lo que se aduce y coincide fielmente con el ordenamiento del Código Civil y, por ello, el demandante reclama su derecho conforme al artículo 1535 en el retracto de crédito litigioso o el artículo 1636 en el enfiteútico, o el 1507 en el caso del retracto convencional, etc. Desde luego, lo que no contienen las pretensiones deducidas en demandas que solicitan el derecho de retracto es que se reclame en el fallo de la Sentencia que se reconozca, constituya o transmita derecho real alguno sobre una finca determinada, porque todas las fincas sobre las que se ejercita el derecho de retracto están perfectamente designadas e individualizadas en la demanda, incluso con el número de finca registral, y el retracto por definición lo que supone es que “el retrayente hace suyo el dominio de la finca comprada por el cesionario o comprador pagando el precio que pagó (en pasado), si es que existió el 23 de julio de 2019, que no hubo ningún pago”. Por consiguiente, los artículos 1, 2 y 3 de la Ley Hipotecaria deben interpretarse de acuerdo con el elemento gramatical, lógico, histórico y sistemático, y ya se dice en el art. 1 que se inscriben los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, consignados en ejecutoria (art. 3 L.H.) que es sentencia firme, como aquí se ha presentado en el registro de la propiedad n.º 3 de lorca. porque la definición de retracto dado por “Viso” en el siglo pasado, a la que se adhirió en bloque la doctrina científica (Burón, De Diego y Valverde) exponía que: “Se llama retracto

al derecho que compete a ciertas personas por Ley o pacto para adquirir por el mismo precio la cosa que otro ha vendido”.

Por consiguiente, por el retracto se traslada el dominio al retrayente. Más claro es imposible expresarlo, pues como se ha expuesto anteriormente, la pretensión contenida y deducida por el actor en su demanda es el derecho de retracto establecido en el Código Civil, retracto que conlleva por definición la adquisición de la cosa y, en modo alguno, el derecho material actuado en el presente proceso puede ser sustituido por otro diferente (al amparo del art. 1535 del Código Civil), puesto que las Sentencias según dispone el artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y demás pretensiones de las partes, haciendo las declaraciones que aquellas exijan, condenando o absolviendo al demandado, y aquí ha sido condenado el demandado por la Sentencia de 11 de noviembre de 2019 al haberse allanado a todas las peticiones del actor, deviniendo en firme e inscribible por el juego de los artículos 1, 2 y 3 de la Ley Hipotecaria. Por ello, el demandante solicitó –una vez que la Sentencia fue firme– que a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad se expidiera testimonio de la firmeza de la Sentencia, de la demanda y ampliación de la demanda.

Consecuentemente, la L.A.J. resolvió de acuerdo con la Ley, concediendo en Diligencia de Ordenación de 23 de octubre de 2023, que la Sentencia es firme al no haber sido recurrida por la parte demandada, según probamos con la fe pública de la propia Letrada de la Administración en la Diligencia de Ordenación referida. A efectos de resultar inscritas en el Registro de la Propiedad todas las fincas es equivalente y surte iguales efectos jurídicos y representa lo mismo disponerlo así en el Mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad, enumerando en el mismo Mandamiento todas las fincas sobre las que recae el retracto, o bien realizarlo como lo ha hecho la L.A.J. –que es la que tiene conferida la función de dar fe pública de todos los actos procesales– de testimoniar de modo íntegro la demanda y ampliación de la demanda (donde se recogen todas las fincas sobre las que recae el retracto) y testimoniar íntegramente la Sentencia, decretando su firmeza, y en la que se estimen todas las pretensiones del actor formuladas en su demanda, que es la que reseña todas las fincas, y dando fe pública que la Sentencia de 11 de noviembre de 2019 se corresponde íntegramente con la demanda y ampliación de la demanda presentada por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur SL.

Asimismo, conviene realizar una matización jurídica sobre los derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad, punto en el cual hay que resaltar que según el artículo 1.1 de la Ley Hipotecaria, así como del artículo 2.1 y 2 de la misma, son inscribibles los actos de mutación jurídico-real que la misma especifica: “del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos”. Por tanto, la Ley Hipotecaria se refiere, literalmente, a los “derechos inscribibles” (arts. 1 y 3) deben figurar en “títulos” expedidos en ejecutoria o Sentencia judicial firme, o bien en escritura pública o documento administrativo. De este modo, debemos preguntarnos como lo hizo D.: ¿Es que son lo mismo los títulos que los derechos? No, en modo alguno, pues son enteramente distintos. ¿qué es lo que acontece pues? que se presentan los títulos, que se inscriben en el registro, pero resultan inscritos el dominio y los derechos reales por la combinación del título y la inscripción. El Registrador de la Propiedad n.º 3 de Lorca no puede interferir en la redacción que el demandante dé a la pretensión deducida en la demanda, porque ello corresponde al Derecho procesal con la teoría de la acción procesal, la pretensión y la demanda, dado que la calificación del Registrador se extiende a la comprobación de si la Sentencia dictada es firme y de condena al estimar el Retracto, lo que ello es así siempre por disponerlo de modo categórico el artículo 21 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y ello conlleva de modo lógico y subsiguiente la mutación jurídica real que a partir de la ejecutoria se produce, pues el Retracto por definición legal propia produce la adquisición del dominio de la cosa o vivienda en la figura del retrayente, que ha obtenido a su favor la Sentencia de Retracto.

En cualquier caso, lo que está claro e indubitado es que en el art. 2 de la Ley Hipotecaria no está incluido todo lo inscribible, puesto que la sujeción a una facultad de adquisición, como el retracto, está contemplado en el Derecho común como una figura de sujeción protegida por acción real frente a terceros por disposición legal, como ocurre con los retractos legales en el art. 37 n.º 3 de la Ley Hipotecaria, afectando al título del adquirente y actuando o entrando en juego, en virtud de ello la regla "*resoluto iure concedentis resolvitur ius concesus*".

En conclusión, estando configurado como retracto legal "*ope legis*" el sometido a consideración de la Dirección General en este Recurso, y habiéndose pedido por Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur S.L. en escrito de 16 de octubre de 2023, que aportamos a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad de la Sentencia firme 117/2019 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Lorca, acordado en Diligencia de Ordenación firme de la Letrada de la Administración de 23 de octubre, habiéndose expedido el mandamiento, procede la inscripción de la referida Sentencia en el Registro, estando facultado el propio Registrador de la Propiedad n.º 3 de Lorca a realizar la inscripción de la Sentencia a través de la calificación correspondiente, tras la presentación de la demanda y ampliación de la demanda a que se refiere la diligencia de ordenación de 08 de abril de 2024.

En atención a lo expuesto:

Solicito: (i) Que se proceda a la inscripción de la Sentencia firme de 11 de noviembre de 2019 dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Lorca en el procedimiento ordinario 545/2019, por la que se estima el retracto sobre todas las fincas y todas las pretensiones deducidas en la demanda y ampliación de la misma, pues el demandado Pera Assets Designated Activity Company se allanó totalmente a todas las peticiones de la actora al respecto. (ii) Que se proceda a dejar sin efecto la Nota de Calificación Desfavorable extendida por el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 3 de Lorca el 17 de mayo de 2024, así como la suspensión de la inscripción acordada por el mismo Registrador.»

IV

El registrador de la Propiedad, tras dar traslado del escrito de recurso interpuesto a la autoridad judicial que expidió el título calificado conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 24 de julio de 2024, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 118 de la Constitución Española; 245 Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 21, 218 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1510 y 1535 del Código Civil; 1, 2, 3 y 21 de la Ley Hipotecaria, 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1977, 11 de febrero de 1998, 21 de enero y 21 de abril de 2005, 2 de marzo y 20 de julio de 2006, 9 de abril de 2007, 15 de julio de 2010, 20 de enero y 21 de noviembre de 2012, 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013 y 1 de julio de 2015 y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de julio de 2022.

1. Se discute en el presente expediente si es inscribible el testimonio de una sentencia en la que se allana la parte demandada respecto del ejercicio de una acción de retracto legal.

2. En primer lugar, el recurrente cuestiona el alcance de la calificación registral respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial, concretamente el testimonio de la sentencia firme.

En tal sentido debe este Centro Directivo recordar su consolidada doctrina respecto a tal extremo, confirmando que, si bien 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 tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido esta Dirección General en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así la salvaguarda de la autonomía privada (y, con ello, el propio tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de ella), impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, aparte de las formalidades extrínsecas del documento presentado. Ese principio de tutela de la autonomía privada e interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento.

Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el Juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial (a diferencia del control que sí le compete, en cambio, sobre los trámites e incidencias esenciales de un procedimiento o expediente administrativo, si se compara el tenor del artículo 99 frente al artículo 100 del Reglamento Hipotecario), su calificación de actuaciones judiciales sí deba alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento (*vid.* Resolución de 21 de enero de 2005).

En el mismo sentido se ha pronunciado la Resolución de 19 de julio de 2022 al disponer que «este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (*vid.* Resoluciones en los “Vistos”) que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan.

Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación.

Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso a cancelar, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido, en cuanto a los documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los

asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios (Resolución de 28 de febrero de 1977 y muchas otras posteriores).

Estas afirmaciones se justifican porque, como repetidamente ha afirmado esta Dirección General, no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española».

Por todo ello, las pretensiones contenidas en el presente escrito de recurso relativas a la negación de la función calificadora que legalmente es encomendada a los registradores respecto de las resoluciones judiciales no pueden ser estimadas.

3. El recurrente analiza en su escrito de recurso la diferencia entre el título formal y material en relación con su acceso tabular.

Tal cuestión ha sido tratada tanto por este Centro Directivo como por la doctrina hipotecarista, concluyendo que el título material no es sino la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación, transmisión o extinción de un derecho, mientras que título formal es el documento en que se constata o autentica aquella causa o razón de pedir. El título material, al que se refiere el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, significa un aspecto estático y de resultado, mientras los documentos, títulos en sentido formal, son calificados por el artículo 3 de la misma norma de títulos inscribibles.

Cabe, por tanto, concluir que la presentación de un título formal, documento auténtico, tras someterse la imperativa función calificadora, provocará la inscripción registral del título material en él contenido y que será objeto de publicidad tabular. Por tanto, será imprescindible el cumplimiento de las previsiones legales tanto en el título material como en el título formal para poder publicitar la mutación jurídico real pretendida.

4. En el supuesto del presente expediente se presenta sentencia dictada el día 11 de noviembre de 2019 por doña Carmen Alcayde Blanes., magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Lorca, dictada en el seno del procedimiento ordinario número 545/2019, por la acuerdo «tener por allanada a la parte demandada, “Pera Assets Designated Activity Company”, en todas las pretensiones de la parte demandante, Euroinversiones Inmobiliarias Costa Sur, SL, estimándose la demanda sin costas», sin contener referencia alguna al contenido de la acción ejercitada ni mandato alguno dirigido al Registro de la Propiedad.

Solicitada por el registrador de la Propiedad que se le aporte la demanda y la ampliación de la demanda para tener exacto conocimiento a lo que se ha allanado la parte demandada, se aportan dichas demanda y ampliación de demanda en las que se expresa lo siguiente:

En la demanda se solicita que «se dicte sentencia por la que, estimando la presente demanda en reclamación de reconocimiento del derecho de retracto de crédito litigioso, declare el derecho de los actores a recuperar de la demandada los créditos que adquirió a Banco de Sabadell, SA (...) reconociendo el derecho a su extinción reembolsando al demandado la parte proporcional que pagó».

En el segundo de dichos escritos, es decir, la ampliación de demanda reitera tal petición de que se «declare el derecho de la actora a recuperar de la demandada los créditos que ésta adquirió del Banco de Sabadell, SA».

Se trata, por tanto, de una solicitud de reconocimiento del derecho a recuperar de la demandada los créditos que ésta adquirió del «Banco de Sabadell, SA», pero no consta que la parte demandada se haya allanado al ejercicio del retracto de crédito litigioso, es decir, en la demanda no se ejercitaba el derecho de retracto, sino que lo que se solicitaba en la demanda es el reconocimiento del derecho de retracto, que desde el punto de vista registral son cuestiones diferentes.

5. Ello no impide, sin embargo, que la sentencia obtenida, entretanto se acredita el ejercicio del derecho de retracto, pueda ser objeto de publicidad provisional a través de

anotación preventiva, ganando prioridad para cuando aquel retracto se ejercite de manera definitiva, pues tendrá evidente trascendencia registral cuando sea ejercitado. Ocurre en casos similares como en sentencias dictadas en rebeldía mientras no pase el plazo para el ejercicio de la acción de rescisión (véase Resolución de 20 de mayo de 2019).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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 octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.