

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5905** *Resolución de 22 de enero de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Santandreu Sureda, SL contra la negativa del registrador accidental de la propiedad de Manacor número 1, a practicar una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por don M. J. G. T., en nombre y representación de la entidad «Santandreu Sureda, S. L.» contra la negativa del Registrador Accidental de la Propiedad de Manacor número 1, don Damián Antonio Canals Prats, a practicar una anotación preventiva de demanda.

#### Hechos

##### I

En mandamiento de fecha 26 de junio de 2009 dictado por el Juzgado de Primera Instancia de Manacor número 4 en procedimiento de Medidas Cautelares 323/2009 por demanda interpuesta por «Santandreu Sureda, S. L.», frente a A. B. B en reclamación de 14.782,50 euros, se ordena anotación preventiva de demanda sobre tres fincas.

##### II

Presentado el Mandamiento en el Registro de la Propiedad de Manacor número 1, el 7 de julio de 2009, el Registrador Accidental, don Damián Antonio Canals Prats, emite el 11 de agosto de 2009 la siguiente calificación negativa: «Previo examen y calificación del presente documento, por lo que resulta del mismo y del contenido del Registro no se ha practicado la anotación de demanda ordenada en el mismo de conformidad con los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: 1. El mandamiento expedido el 26 de junio de 2009 por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Manacor, en el Procedimiento de Medidas Cautelares 323/2009, presentado en esta oficina el 7 de julio de 2009, bajo el asiento 3.046 del Diario 329. 2. En el testimonio referido resulta que la entidad Santandreu Sureda, S. L. presentó demanda contra A. B. B., en la que se solicitaba que se condenase al demandado a abonar una cantidad de dinero. Fundamentos de Derecho: 1. El artículo 738.2 de la L. E. C. que establece que «Si se tratare de la anotación preventiva se procederá conforme a las normas del Registro correspondiente». 2. El artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Podrán pedir anotación preventiva de sus derechos en el Registro correspondiente: El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, modificación o extinción de cualquier derecho real». 3. La reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que señala que no pueden ser objeto de anotación preventiva las demandas en que se reclama una cantidad. Vid. Res. 11-11-98; 19 y 20-05-99, etc. Acuerdo: En vista de los citados Hechos y Fundamentos de Derecho se deniega la anotación de demanda ordenada, por tratarse de una demanda cuyo pedimento lo constituye una reclamación de cantidad y no ser, por tanto, una de la que la Ley Hipotecaria permite anotar. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo señalado en el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la calificación negativa podrá (...). Manacor, 11 de agosto de 2009. El Registrador (Firma ilegible). Fdo. Antonio Canals Prats. (por sustitución)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. J. G. T, en nombre y representación de «Santandreu Sureda, S. L.», interpone recurso en virtud de escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Manacor número 1, el 13 de octubre de 2009, en base a las siguientes alegaciones: 1.º—Que el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Manacor consideró adecuada y ajustada a derecho la solicitud de anotación de demanda. 2.º—Que el artículo 42 de la Ley Hipotecaria, cuyas reglas no deben considerarse un *numerus clausus* debe permitir la anotación preventiva de demanda en casos de reclamación de cantidad. 3.º—Que las Resoluciones expuestas por el Registro de Manacor número 1 son ciertas pero tratan aspectos y casos totalmente diferentes al suyo y no le son aplicables.

## IV

El Registrador titular, don Germán Gallego emitió informe el 21 de octubre de 2009, hizo constar que con fecha 15 de octubre de 2009 se dio traslado del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 4 de Manacor, a los efectos del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, mantuvo la calificación efectuada por el Registrador Accidental y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18 y 42.1.º de la Ley Hipotecaria, 726.1, 727.6, 727.11 y 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio y 11 de noviembre de 1998, 19 y 20 de mayo de 1999, 5 y 12 de marzo de 2004, 10 de marzo y 8 de julio de 2006, 17 de marzo de 2008 y 12 y 26 de junio de 2009.

1. Se presenta en el Registro un Mandamiento de anotación preventiva de demanda sobre tres fincas cuyo objeto es la reclamación de una cantidad de dinero. El Registrador deniega la anotación por tratarse de una demanda de reclamación de cantidad y no ser, por tanto, susceptible de anotación preventiva por carecer de trascendencia real.

2. El defecto debe ser confirmado. Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los Vistos), aunque el ámbito de la anotación de demanda ha sido ampliado por la doctrina científica y por esta misma Dirección General, sólo puede abarcar —al amparo del artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria—, además de las demandas en las que se ejercite una acción real, aquellas otras cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral (tales como acciones de elevación a público de documentos privados, acciones rescisorias y revocatorias, etcétera).

Pero en modo alguno pueden incluirse aquellas otras, como la ahora debatida, en las que únicamente se pretende el pago de una cantidad de dinero, pues tal pretensión tiene únicamente eficacia entre las partes, de manera que sólo en el momento de la eventual ejecución de la sentencia, caso de prosperar, podrán adoptarse medidas cautelares de afección del bien al pago de la cantidad reclamada (cfr. artículo 141 Reglamento Hipotecario).

En el caso presente, ni la demanda interpuesta que se ordena anotar, ni la eventual sentencia estimatoria, afectan a la titularidad jurídica inscrita, por lo que la práctica de la anotación pretendida carecería de utilidad práctica alguna.

En consecuencia, 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, 22 de enero de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.