

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7379**

*RESOLUCIÓN de 10 de marzo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Construcciones Gómez-Quintero, S. A., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de Inca, a practicar una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Nancy Ruys Van Noolen, en nombre y representación de la entidad mercantil Construcciones Gómez-Quintero, S. A., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, número 2 de Inca, doña María Alicia Echevarría Pérez, a practicar una anotación preventiva de demanda.

#### Hechos

##### I

Con fecha 9 de Julio de 2005, como consecuencia del juicio ordinario 305/2005, instado por virtud de demanda interpuesta por la entidad CG-Q, S. A., contra la entidad R. de I., S. L., en la que la primera solicita se dicte sentencia condenando a la demandada al pago de determinadas cantidades, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Palma de Mallorca, por el señor Secretario judicial se expidió mandamiento al Registro de la Propiedad, número 2 de Inca, con objeto de dar cumplimiento a lo acordado, mediante auto de 25 de Mayo de 2005, dictado en el procedimiento, en el que se adoptó la medida cautelar de anotación preventiva de la demanda sobre la finca sita en término de Lloseta, registral 3939.

##### II

El día 21 de julio de 2005 se presentó el mandamiento en el Registro de la Propiedad de Inca, número 2, causó el asiento 1050 del diario 53, número de entrada 2843/2005 y fue calificado negativamente por observarse los defectos siguientes: «Documento Nombre Autoridad: 1º Instancia 4 Número de Autos: Medidas cautelares coetáneas 305/05 Población Autoridad: Palma de Mallorca Número Entrada: 2843/2005 Número Asiento: 1050 Número Diario: 53. El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha decidido suspender la anotación solicitada por adolecer de los siguientes defectos, en base a los siguientes: Hechos: 1. En el suplico de la demanda que se acompaña, se solicita se tome como medida cautelar dicha anotación para asegurar la ejecución de una Sentencia por la que se condene a la parte demandada al pago de una cantidad de dinero; cuando la demanda, para que sea anotable, debe tener alguna relación con titularidades de la finca inscrita, ya por que se reclame la propiedad de la misma al que figura como titular registral o bien porque se pida que se declare que se ha constituido, modificado o extinguido cualquier derecho real relativo a la finca inscrita. En sentido contrario, no cabe anotar demandas de simple reclamación de cantidad. Fundamentos de Derecho: 1.º Conforme el artículo 42 de la Ley Hipotecaria, las demandas que no tienen trascendencia real no tienen acceso al Registro. Contra la presente nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, al amparo del artículo 66 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones correspondiente, de conformidad con el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. Hinc a 8 de agosto del 2005.–El Registrador accidental, Fdo. Margarita María Grau Sancho». Solicitada calificación sustitutoria, con fecha 22 de septiembre de 2005, recayó en el titular del Registro de la Propiedad, número cuatro de Palma de Mallorca, quien emitió la siguiente nota de

calificación: Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número cuatro. Silvia Núñez Sánchez, titular del Registro de la Propiedad número 4 de Palma de Mallorca, en cumplimiento del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de Registrador sustituto, emito el siguiente informe de calificación registral: «Con fecha 22 de septiembre del año en curso, don Carlos Calvo presentó a las 11,50 horas solicitud de intervención de Registrador sustituto ante la calificación negativa elaborada por la Registrador competente, doña Alicia Echevarría Pérez titular del Registro de la Propiedad de Inca número 2. Dicha solicitud se presentó bajo el asiento 672 del diario 41 de este Registro.–Habiéndose cumplido los plazos marcados en el artículo 6 del Real Decreto 1039/2003 de 1 de Agosto respecto a las notificaciones de deben realizar el Registrador sustituto y sustituido; y una vez recibida la notificación y toda la información registral completa, emito la siguiente calificación registral: a) El Juzgado número 4 de Palma de Mallorca en virtud de proceso de medidas cautelares coetáneas 305/2005, emitió mandamiento a instancia de Construcciones Gómez Quintero, S. A., frente a Rhodia de lactu, S. L., en reclamación de cantidad de 121.073,54 euros más sus intereses legales. En dicho mandamiento se ordena que se practique anotación preventiva de demanda sobre la finca registral 3939, sita en término de Lloseta, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Inca número 2. b) Como Registrador sustituto desestimo practicar el asiento registral solicitado por los siguientes argumentos jurídicos: 1. El Registrador, aunque tiene muy limitada su potestad de calificación cuando se trata de documentos judiciales, tiene sin embargo, la facultad y el deber de decidir si existen para el asiento judicialmente ordenado obstáculos que surjan del Registro, lo que le obliga a rechazar dicho asiento si con él se vulneran las exigencias (trascendencia real inmobiliaria, determinación, número cerrado de las anotaciones preventivas, número cerrado de las afecciones reales) del sistema registral español; pues en estas exigencias están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, trascienden de los intereses particulares de las partes entre quienes se ventila la cuestión litigiosa; la protección de aquellos. intereses públicos corresponde en vía gubernativa en primera instancia al Registrador de la Propiedad. En este sentido se manifiestan la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, con fecha 12 de mayo de 1992 y el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 2. Es procedente la denegación de la anotación de demanda en la que se reclama el pago de una cantidad, pues se trata de una acción meramente personal que no tiene cabida en ninguno de los supuestos del artículo 42 de la Ley Hipotecaria. Todo ello sin perjuicio de otras medidas cautelares en garantía del derecho del demandante, como el embargo preventivo si procediera. Todo ello de conformidad a las resoluciones de la Dirección General de los Registros de fecha 23 de junio de 1997 y de 26 de mayo de 1997. 3. Según resolución de 21 de julio de 1998 aunque el ámbito de la anotación de demanda ha sido ampliado por la doctrina científica de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ello no permite extender la anotación al cobro de ciertas cantidades ni convertirla en inscripción cuando por sentencia se condena al pago de cantidades. Insiste en que no cabe anotación de demanda en reclamación de cantidad por muy extensiva que sea la interpretación del artículo 42, número 1 de la Ley Hipotecaria, la resolución de 11 de noviembre de 1998; lo que procede es la anotación preventiva de embargo. Desestimo por todo lo anteriormente expuesto la pretensión solicitada, formulando mi calificación registral denegando practicar la anotación de demanda en reclamación de cantidad, devolviendo a los interesados el título y la documentación complementaria aportada. Palma de Mallorca, a 30 de septiembre de 2005. Fdo. Silvia Núñez Sánchez».

##### III

La citada calificación negativa de fecha 30 de septiembre de 2005, fue notificada a la Procuradora de los Tribunales doña Nancy Ruys Van Noolen, quien interpuso recurso gubernativo el día 8 de noviembre de 2005.

En dicho recurso alegó: 1.º Que la demanda contiene una pretensión de condena dineraria, derivada de la existencia de un contrato de ejecución de obra relativo a la finca registral descrita, por lo que nos encontramos ante un crédito de naturaleza refaccionaria, conforme a la interpretación extensiva que la Jurisprudencia ha realizado de este concepto (sentencias del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2000, autos de la Audiencia Provincial de Baleares de 5 de febrero y 21 de marzo de 2003, sentencias de la Audiencia Provincial de Baleares de 28 de noviembre de 2002 y Auto de la Audiencia Provincial de Madrid de 25 de febrero de 2004). 2.º Que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de junio de 1999 admite la anotación preventiva de la demanda sobre reclamación de cantidades devengadas por la realización de obras de urbanización, interpuesta por empresa constructora.

#### IV

Con fecha 16 de enero de 2006 la Registradora de la Propiedad, número 2 de Inca emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 25 de enero del mismo año.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.317 y 1.401 del Código Civil, 42.1 y 61 a 64 de la Ley Hipotecaria, 100 y 157 y siguientes del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 1998, 19 y 20 de mayo de 1999, 2 de julio de 2001 y 5 y 12 de marzo y 23 de abril de 2004.

1. Se presenta en el Registro mandamiento ordenando una anotación preventiva de demanda. El suplico de la demanda solicita se dicte sentencia condenando al demandado al pago de determinadas cantidades. El Registrador suspende la práctica de la anotación por no tener la demanda trascendencia real. La interesada recurre.

2. El defecto debe ser confirmado. Como ha declarado reiteradamente este centro directivo, aunque el ámbito de la anotación de demanda ha sido ampliado por la doctrina científica y por esta Dirección, es lo cierto que a lo más que puede llegarse es a abarcar aquellas demandas cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral, 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. Cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad lo procedente es una anotación de embargo si se dan los requisitos para ello.

3. Alega la recurrente que el crédito tiene el carácter de refaccionario, por lo que cabe la anotación, pero ello no es así pues, en dicho supuesto, han de seguirse los trámites correspondientes a la anotación de crédito refaccionario (cfr. artículos 61 a 64 de la Ley Hipotecaria y 157 y siguientes de su Reglamento), que no es una subespecie de la anotación de demanda sino una anotación específica que requiere trámites propios, y, en especial, la concurrencia de terceras personas que podrían verse afectadas por dicha anotación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 10 de marzo de 2006.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Inca número 2.

### 7380

*RESOLUCIÓN de 13 de marzo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Álvaro Aparicio Velázquez, don Rogelio Ruiz Aranda y don Juan Serrano Retamal, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cebreros, a inscribir una escritura de agrupación y posterior segregación de una finca.*

En el recurso interpuesto por el Letrado don Jesús Millán Rodríguez Lucas, en nombre y representación de don Álvaro Aparicio Velázquez, don Rogelio Ruiz Aranda y don Juan Serrano Retamal contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cebreros, doña María Belén Martínez

Gutiérrez, a inscribir una escritura de agrupación y posterior segregación de una finca.

#### Hechos

##### I

El día 30 de mayo de 1979, don Manuel Nogales Barquero, Notario de Cebreros, autorizó una escritura de agrupación de dos fincas en término de El Tiemblo, sitio de Navalaceña que pertenecían por terceras partes indivisas a don Alvaro Aparicio Velázquez, don Rogelio Ruiz Aranda y don Juan Serrano Retamal. Posteriormente y en la misma escritura se segregó la finca agrupada, de seis hectáreas cuarenta y tres áreas noventa centiáreas, en veinticuatro parcelas con una superficie comprendida entre los dos mil quinientos metros o cabida superior, excepto en una de las parcelas cuya superficie es de mil novecientos metros cuadrados, cuya inscripción no se llevo a cabo, según manifiesta el recurrente al estar interrumpido el tracto sucesivo. Reanudado el tracto sucesivo por expediente de dominio la citada escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Cebreros, acompañada de una certificación descriptiva y gráfica del Catastro de Rústica donde se identifican las parcelas; y dos certificados del Ayuntamiento de El Tiemblo de 2 de mayo de 2002 que afirma que las segregaciones se practicaron en 1979 y que no consta que se haya seguido expediente alguno de restauración de la legalidad urbanística y otro de 14 de enero de 2004 del que resulta que el 25 de junio de 1981 se procedió al sobreseimiento de un expediente sancionador por presunta infracción urbanística a raíz de las segregaciones escrituradas en 1979. Se presentó, asimismo, un certificado de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León confirmando que el día 29 de junio de 1981 se decretó el sobreseimiento provisional de las actuaciones con archivo del expediente sancionador.

##### II

El día 12 de febrero de 2004 se presentó la escritura, junto con los documentos reseñados, en el Registro de la Propiedad de Cebreros, causó el asiento 3777 del diario 57, número de entrada 2004/596 y fue calificada negativamente por observarse los defectos siguientes: «... Registro de la Propiedad de Cebreros suspendida la inscripción del precedente documento, escritura del Notario de Cebreros, don Manuel Nogales Barquero, número 43/1979 de su protocolo que ha causado el asiento 3777 el diario 57, por lo siguiente: Hecho 1.º Se realiza una agrupación de dos fincas que ya constan inscritas como una, la registral 1154 en término de El Tiemblo en virtud de expediente de dominio y sobre la que no se solicita inscripción. Sobre la finca rústica de 6 Ha, 43 a, 90 ca, se realizan segregaciones por debajo de la unidad mínima de cultivo, sin que se justifique que dicho terreno tiene hoy en día el carácter de urbano o urbanizable. Si el terreno es Rústico, no pueden realizarse las segregaciones por debajo de la unidad mínima de cultivo. Sin que sirvan los certificados acompañados como complementarios: El de Secretario del Ayuntamiento de El Tiemblo don Alvaro de la Vega Marcos, de 14 de enero de 2004 donde se indica el sobreseimiento de un expediente 24/80 contra don Raúl Ruiz Fuentes y don Rogelio Ruiz Aranda, el primero sin que sea titular registral de la finca, y el segundo no es el único titular. El sobreseimiento, aún suponiendo que sea sobre la finca de la que pretende realizarse las 24 segregaciones, no implica la conversión del terreno rústico a urbano, ni implica, caso que ya sea urbano, la concesión de licencia de segregación. El de la Secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo doña Noelia Díez Herrezuelo, de 12 de enero de 2004, donde se habla de un sobreseimiento provisional no definitivo del expediente sancionador 24/80 contra don Raúl Ruiz Fuentes y don Rogelio Ruiz Aranda. A lo que cabe alegar lo anteriormente dicho. Si el terreno está parcelado y con calles como parece desprenderse del Certificado Catastral descriptivo y gráfico del Catastro de 17 de septiembre de 2002, debe exigirse su naturaleza urbana o urbanizable y que el órgano competente, esto es, el Ayuntamiento así lo declare y conceda la correspondiente licencia de segregación. Si no fuese así, cualquier segregación en terreno Rústico por debajo de la unidad mínima de cultivo están prohibidas. Fundamento de Derecho 1.º Artículo 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, y artículos 23.2, 24.2, 25.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Cebreros, 18 de febrero de 2004.—La Registradora. María Belén Martínez Gutiérrez.

##### III

La citada calificación negativa de fecha 18 de febrero de 2004 fue notificada, el 1 de marzo de 2004, y don Jesús Millán Rodríguez Lucas en nombre y representación de don Álvaro Aparicio Velázquez, don Rogelio Ruiz Aranda y don Juan Serrano Retamal interpuso recurso gubernativo el día 30 de marzo de 2004. En dicho recurso alegó: 1.º Que no pueden citarse como fundamento de la calificación para denegar la inscripción preceptos como el 24 y 25 de la Ley 19/1995 y 23.2, 24.2 y 25.3 de