

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8411** *Resolución de 2 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Paterna n.º 2, por la que se suspende una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por don J. R. M., abogado, en nombre y representación de «Albero Solanes, S.L.» contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Paterna número 2, don Manuel Alberto Gomis Segarra, por la que se suspende una anotación preventiva de demanda.

#### Hechos

##### I

Se presenta mandamiento expedido por el Juzgado de primera Instancia numero 6 de Paterna, junto testimonio del escrito de la demanda por el que se interesaba una anotación de demanda.

##### II

Dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Paterna dos. En relación al Mandamiento presentado con el numero de entrada 688/2013, asiento de presentación 1143 del Diario 12 -Medidas cautelares coetánea 000103/2013 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia numero Seis de Paterna, he procedido conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria a su calificación en el plazo previsto en el mismo, observando los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: En los autos de Medidas cautelares coetánea 000103/2013 dimanante del juicio ordinario número 1060/2012 seguido contra A. C. A., e instado por Albero Solanes S.L., se acuerda la anotación de la demanda sobre la finca registral 1.897 de Paterna, siendo el objeto de la demanda la reclamación de cantidad, y sin que se desprenda de la demanda, que la misma tenga por objeto reclamar la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de un derecho real, por lo que no puede tener acceso al Registro de la Propiedad.—Se suspende la anotación por los siguientes fundamentos de Derecho En el Registro de la Propiedad puede practicarse la anotación de demanda que enumera el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria, el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. No cabe por tanto anotación de demanda de simple reclamación de cantidad.—A los efectos oportunos se le notifica de que contra esta (...). Paterna, a 12 de marzo de 2013.—El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro)».

##### III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don J. R.M., abogado en representación de «Albero Solanes, S.L.», el 24 de abril de 2013 en base a las siguientes alegaciones: que la denominada «reclamación de cantidad», deriva de un contrato de opción de compra, que como podrá comprobar el registrador se encontraba inscrito como carga de la finca registral, por lo que entiende que procede la anotación solicitada.

## IV

El Registrador emitió informe en defensa de su nota, y elevó el expediente ante este centro Directivo el 10 de mayo de 2012.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18, 42.1 y 43.1 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 26 de mayo de 1997, 19 de mayo de 1999, 5 de marzo de 2004, 10 de marzo, 20 de noviembre y 11 de diciembre de 2006, 12 de marzo de 2008, 12 de junio de 2009 y 22 de enero y 11 de agosto de 2011, entre otras.

1. La única cuestión a la que se refiere este expediente estriba en si es posible practicar una anotación de demanda sobre una finca cuando ésta se refiere a una reclamación de cantidad. El demandante solicita judicialmente una indemnización por el incumplimiento derivado de un derecho de opción de compra, inscrito, referido a la finca sobre la que se pide anotación.

2. Del artículo 43.1 de la Ley Hipotecaria, en su relación con el artículo 42.1 del mismo texto legal, resulta claramente que solo el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real puede obtener anotación de demanda.

Este centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos») ha interpretado los preceptos en sus términos literales: solo puede recaer anotación de demanda sobre aquellos bienes respecto de los cuales verse una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciara directamente una alteración registral (Resolución de 11 de agosto de 2011).

3. En el presente caso, en ningún caso se produciría dicha alteración en cuanto que la única reclamación del demandante se dirige a una solución meramente económica, distinta del ejercicio de la opción, la cual se encuentra caducada por el transcurso de los cuatro años pactados según resulta de la demanda.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en 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, 2 de julio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.