

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

15107 *RESOLUCIÓN de 30 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Manuel Caballero García y doña Rosa García-Moreno García-Moreno, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Almendralejo, por la que se suspende la práctica de la inscripción de la escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Juan Manuel Caballero García y doña Rosa García-Moreno García-Moreno, contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Almendralejo, don José Luis Rodríguez López, por la que se suspende la práctica de la inscripción de la escritura de compraventa.

Hechos

I

Por escritura otorgada en Villafranca de los Barros ante el Notario don Antonio Roca Arañó, el 25 de Noviembre de 1988, don Antonio García-Moreno García-Moreno vende a doña Rosa García-Moreno García-Moreno una finca rústica sita en el término municipal de Almendralejo, causando el asiento de presentación número 2253 del Diario 195.

II

Con fecha de 2 de Junio de 2004 fue extendida la siguiente nota de calificación: «Hechos: Solicitud de la inscripción de la escritura de fecha 25/11/1988 autorizada en Villafranca de los Barros por el Notario Don Antonio Roca Arañó n.º1459 de su protocolo presentada en el Libro Diario 195, causando el asiento 2253. Fundamentos jurídicos: artículo 26 LAR, de 31 de Diciembre de 1980. Por todo lo expuesto, y al amparo del artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria que establece que los Registradores calificarán la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, el Registrador de la Propiedad que suscribe esta nota de calificación acuerda: Suspender la inscripción del presente documento no constar la manifestación sobre la situación arrendaticia de la finca inventariada, recogido en el artículo 91 LAR de 1980. Esta nota de calificación será notificada al presentante y al Notario autorizante de la escritura en la forma prevista por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, haciéndoles saber que contra la misma podrá solicitarse nueva calificación del Registrador que corresponda según el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria en el plazo de quince días a contar de esta notificación o bien podrá interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, a contar desde su notificación (artículo 326 Ley Hipotecaria). Almendralejo, a 2 de junio de 2004. El Registrador. Firma ilegible. Don José Luis Ramírez López».

III

Don Juan Manuel Caballero García y doña Rosa García-Moreno García-Moreno interponen recurso gubernativo frente a la nota de calificación denegatoria de la inscripción alegando los siguientes argumentos:

1. La normativa que motiva la nota de calificación, estos es, el artículo 26.1 de la LAR, no es de aplicación. La finca la adquiere el vendedor al fallecimiento de su padre, que tenía como profesión agricultor personal, la recibe sin arrendatario y sin arrendatario la enajena. La

herencia paterna la recibe de hecho el día 2 de Mayo de 1988, y la compraventa se realiza unos seis meses después. El vendedor no era ni es profesional de la agricultura condición «sine qua non» para ejercitar el derecho a la denegación de una prórroga del contrato de arrendamiento. El enajenante se limitó a señalar en la escritura que la finca no estaba arrendada.

En el caso de que la finca hubiese estado arrendada, para denegar cualquiera de las prórrogas, según la Ley de 1980, era necesario notificar fehacientemente con un año de anticipación al vencimiento del contrato o al de cualquiera de sus prórrogas. Si hubiese habido algún contrato de arrendamiento, el arrendatario podría haber ejercitado el derecho de retracto, o en caso de denegación el derecho de retorno e indemnización por daños.

2. La vigente Ley de Arrendamientos Rústicos de 26 de noviembre de 2003 en su Disposición Derogatoria Única deroga la Ley de 31 de diciembre de 1980, y la Disposición Transitoria Primera de la misma Ley. En cuanto a los contratos de arrendamientos y aparcerías vigentes a la entrada en vigor de la misma, se regirán por la normativa al tiempo de su celebración. No existía contrato de arrendamiento al momento de la entrada en vigor de la misma por lo tanto no se podía aplicar una norma concreta al momento de su celebración.

3. Si hubiese existido algún fraude de ley, el supuesto arrendatario pudo ejercer sus acciones personales derivadas del contrato durante quince años, periodo transcurrido en exceso a la vista de la fecha en que se otorgó la escritura de compraventa.

4. Si hubiese existido un contrato de arrendamiento y se hubiese denegado dicha prórroga por el vendedor los quince años de prórrogas sucesivas habrían terminado el 24 de noviembre de 2003.

IV

El Registrador de la Propiedad de Almendralejo, don José Luis Ramírez López, emitió su informe el 30 de agosto de 2004 elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamentos, los artículos 91 y 26.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de Diciembre de 1980, la Disposición Transitoria Primera y derogatoria Única de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 26 de Marzo de 2003; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de noviembre de 1986, 11 de enero de 1994 y 16 de diciembre de 2004.

1. El presente recurso tiene por objeto determinar si en una escritura de venta de finca rústica de fecha 25 de marzo de 1988 en la que se señala que la misma no esta arrendada, es exigible manifestar que en los seis años anteriores no se ha hecho uso de la facultad reconocida al arrendador, conforme al artículo 26.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de Diciembre de 1980, vigente en el momento de la compraventa.

2. La actual Ley de Arrendamientos Rústicos de 26 de Marzo de 2003 suprime los derechos de adquisición preferente del arrendatario en caso de transmisión de fincas rústicas, a diferencia de la legislación anterior, esto es, de la Ley de 31 de Diciembre de 1980 que en sus artículos 84 y siguientes establecía a favor del arrendatario de fincas rústicas derechos de tanteo y retracto o adquisición preferente. En concreto, conforme al artículo 91 de este cuerpo legal, se exigía que el transmitente declarara, bajo pena de falsedad, que la finca no estaba arrendada, y, en este caso, si se había hecho uso en los seis años anteriores a la transmisión del derecho que reconoce al arrendador el artículo 26.1 de la Ley. Sin está manifestación el Registrador no podía practicar inscripción alguna de transmisión de fincas rústicas. El citado artículo 26.1, permitía al arrendador oponerse a cualquiera de las prórrogas de duración del contrato si se comprometía a cultivar directamente la finca arrendada durante seis años, por

sí, por su cónyuge o para que la cultive alguno de sus hijos, descendientes, mayores de dieciséis años, en quien concurra o se proponga adquirir la condición de profesional de la agricultura. En definitiva, la Ley de 1980 protegía al arrendatario articulando un sistema de acceso a la propiedad de las fincas arrendadas con preferencia respecto de terceros.

3. Situado el objeto del recurso, es preciso determinar si la transmisión que contempla la presente escritura se entiende referida a la legislación actual o a la de 31 de Diciembre de 1980, en cuyo caso sería precisa la manifestación que contemplaba su artículo 91 en relación al artículo 26.1. Para resolverlo hay que acudir a lo dispuesto por la Disposición Transitoria Primera de la Ley de 26 de marzo de 2003, conforme a la cual «los contratos de arrendamiento y aparcería vigentes a la entrada en vigor de la misma, se regirán por la normativa al tiempo de su celebración».

Como señalara la Resolución de 16 de Diciembre de 2004, la Disposición Transitoria Primera de la Ley 49/2003, permite la aplicación de la normativa anterior a los contratos vigentes al tiempo de entrada en vigor de aquella, aunque no a los posteriores ya que sería extralimitar la pervivencia temporal de una norma expresamente derogada.

La escritura que motiva el presente recurso fue autorizada en mil novecientos ochenta y ocho, antes de la entrada en vigor de la Ley 49/2003 siendo preciso, por tanto, manifestación del transmitente sobre la situación arrendaticia de la finca y denegación de prórrogas exigidas por el texto legal de 1980. Este es el criterio que esta Dirección General había reiterado siempre para la legislación entonces vigente, cual es la necesidad de manifestar la situación arrendaticia de las fincas de conformidad con los citados artículos 91 y 26.1, a los efectos de inscribir las transmisiones a las que aquellas se refieran en el Registro, si bien no es necesario que se usen idénticos términos que el precepto legal (véanse Resoluciones de 10 de Noviembre de 1986 y 11 de enero de 1994).

En cuanto a las consideraciones del recurrente sobre la intrascendencia en esta manifestación dada la profesión del transmitente, la fecha de su adquisición y posterior enajenación, la posible prescripción de acciones y, en definitiva, el transcurso del tiempo, no pueden ser tenidas en cuenta o impuestas al Registrador en su calificación limitada en los términos del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 30 de junio de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Almedralejo (Badajoz).

15108 *RESOLUCIÓN de 1 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Mercantil Euroactivos Inmobiliarios, S. L., contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 23, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por D. Jesús Manuel Martínez Blanco, como Administrador solidario de la Mercantil Euroactivos Inmobiliarios, S. L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, n.º 23, D. Ángel García Miranda, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El 29 de julio de 2004, ante el Notario de Madrid, D. Luis de la Fuente O'Connor, fue otorgada escritura de compraventa entre D.ª María-Josefa R. R. y la representación de la Mercantil Euroactivos Inmobiliarios, S.L. En dicha escritura se establece: «Extinción de la facultad resolutoria.-Una vez satisfechas las cantidades aplazadas, bastará para hacer constar el pago del precio aplazado, el acta en que se acredite estar en poder de la parte compradora los pagarés reseñados, documento sustitutivo o certificado bancario».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, n.º 23 de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «Conforme a lo dispuesto en

el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, se extiende la siguiente nota de calificación: Inscrito el precedente documento, número de protocolo 2462/2004 del Notario de Madrid Don Luis de la Fuente O'Connor, que ha causado en este Registro el asiento de prestación número 1663 del diario 26, en el tomo 1916-348 del archivo, folio 57, finca número 15760, inscripción 1.ª Se ha completado el párrafo segundo de la condición resolutoria con lo siguiente: «sin perjuicio de la calificación del Registrador de la Propiedad a tenor de la jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y por ser el procedimiento registral materia de orden público no regulable por la autonomía de la voluntad de las partes intervinientes, conforme a las Resoluciones de dicha Dirección General de 3 y 4 de diciembre de 1986, 16 de septiembre de 1987 y 19 de julio de 1994. Se acompaña la nota simple informativa a que se refiere el artículo 19 bis párrafo primero de la Ley Hipotecaria. Denegada la inscripción de la extinción de la facultad resolutoria expresada en el último párrafo de la condición resolutoria por lo siguiente: Hecho: Por ser los pagarés documentos privados, creados por particulares y carentes de datos identificativos inequívocos, que permitan asegurar que los pagarés incorporados a un acta, o documento sustitutivo o un certificado bancario, son los mismos que se emitieron al otorgar la escritura de compraventa, lo que no permite tener justificado a efectos registrales, el pago del precio aplazado y por tanto la extinción de la obligación. Fundamento de Derecho: Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 1999. (B.O.E. 3 de marzo). Siendo insubsanable el defecto apreciado no procede tomar anotación preventiva conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Puede interponerse recurso gubernativo y contra su resolución puede recurrirse en el orden jurisdiccional civil, en la forma y plazo que establecen los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, o solicitar calificación alternativa, conforme al Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003, sin perjuicio del recurso antes citado. Madrid, ocho de septiembre de dos mil cuatro. Madrid, nueve de septiembre de dos mil cuatro. El Registrador. Firma Ilegible».

III

D. Jesús Manuel Martínez Blasco, en nombre de Euroactivos Inmobiliarios, S.L., interpuso recurso gubernativo contra la expresada calificación, y alegó: 1.º Que el Registrador fundamenta la denegación de la inscripción de la extinción de la facultad resolutoria en la Resolución de 12 de febrero de 1999. Que el supuesto que dio origen a aquella resolución es distinto al de este caso, puesto que en el título calificado quedan incorporados como documentos unidos, las fotocopias de los pagarés obtenidos por fedatario público. Que la fuerza probatoria de los documentos autorizados por Notario con arreglo a derecho aparece reconocida en el artículo 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2.º Que dada la diferencia en los presupuestos de hecho, no puede aplicarse aquella fundamentación jurídica a este caso: La extinción de la facultad resolutoria vendría a encuadrarse en el párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. El acta acreditativa de estar en poder de la parte compradora los pagarés reproducidos, deben ser documentos suficientes a efectos de cancelación, en su momento, de la condición resolutoria, ya que no es de aplicación en el presente caso lo establecido en el artículo 179 del Reglamento Hipotecario al no tratarse de cancelación de un derecho real y su correspondiente inscripción, no haciéndose preciso el consentimiento de la acreedora que en la escritura de la que trae causa este recurso, no se ha procedido a la simple consignación de determinados datos de los pagarés, sino a su fiel y exacta reproducción que debe permitir el cotejo por el Notario, en su presentación por la parte compradora y la expedición del acta acreditativa de encontrarse éste en poder de los mismos pagarés librados y reproducidos en la escritura de compraventa. Que, finalmente, resulta de plena aplicación el principio de concordancia entre el contenido del Registro y la realidad jurídica extraregistrarial al haber quedado suficientemente acreditada la extinción por pago de la condición resolutoria.

IV

El Notario autorizante de la escritura informó: Que los pagarés son documentos privados no es una objeción válida, pues las letras de cambio son también documentos privados y jamás se ha dudado de la cancelación de la condición resolutoria que garantiza el precio aplazado cuando el aplazamiento se instrumenta en letras de cambio. Que los pagarés tienen «datos identificativos inequívocos» porque están reproducidos fotostáticamente en la escritura y no cabe mayor identificación que su propio facsímil. Que, a mayor abundamiento, estos pagarés llevan una numeración propia procedente de «La Caixa», cuya credibilidad no puede desconocerse. Que se considera que la calificación debe ser reformada en el sentido de que la estipulación debatida es inscribible en el Registro de la Propiedad.