

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**8287** *Resolución de 5 de abril de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad nº 3 de Alicante, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

**Hechos****I**

Mediante escritura otorgada el 18 de junio de dos mil nueve ante el Notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Ramón Ayllón, bajo el número 882 de protocolo, don G. J. C. y doña M. C. M. venden a don F. B. I. y doña M. C. G. L. una finca rústica.

**II**

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3 a las trece horas, treinta minutos, del día 18 de junio de dos mil nueve, asiento 400 del Diario 117 y fue calificada con la siguiente nota: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria –reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre– y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don V. R. L., el día 18/06/2009, bajo el asiento número 400 del tomo 117 del Libro Diario y número de entrada 4305, que corresponde al documento autorizado por el notario de San Vicente del Raspeig Francisco José Alejandro Román Ayllón, con el número 882/2009 de su protocolo, de fecha 18/06/2009, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: En la escritura que se califica la parte transmitente declara, bajo pena de falsedad, que la finca objeto de la escritura no esta arrendada, ni cedida en aparcería y que no ha hecho uso en los seis años anteriores a esta fecha, del derecho reconocido en el artículo 26, punto uno de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980, si bien de los antecedentes obrantes en el Registro aparece un arrendamiento por procedencia de la finca 2909/AL- Se solicita la oportuna aclaración. En su caso, debe cancelarse con carácter previo dicho arrendamiento. Fundamentos de derecho Artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y 5.1 del Reglamento Hipotecario. Y por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...) Alicante veinte de julio de dos mil nueve. El Registrador de la Propiedad. Fdo: Fernando Trigo Portela.»

**III**

El día 4 de agosto de dos mil nueve se solicita del Registrador de la Propiedad accidental de Monóver calificación sustitutoria, confirmando el mismo el 12 de agosto la calificación negativa reseñada con arreglo a la siguiente nota: «Registro de la propiedad de Monóver. Javier Gil Álvarez, Registrador de la Propiedad de Elda y accidental del Registro de la Propiedad de Monóver y su distrito hipotecario. Que en relación con la escritura de compraventa autorizada por el Notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón, el día dieciocho de junio de dos mil nueve, número 882 de

su protocolo, se hace constar. I. Que fue denegada su inscripción según nota de calificación desfavorable emitida por el Registrador de la Propiedad de Alicante, n.º 3, don Fernando Trigo Portela, de fecha 20 de julio de 2009, notificada en forma reglamentaria. II. Que en fecha 4 de Agosto de 2009, don V. E. R. L., en calidad de representante del documento calificado negativamente, solicitó la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones vigente, conforme al RD 1039/2003, de 1 de Agosto. III. Que habiendo sido designado Registrador Sustituto y, presentada en este Registro la documentación correspondiente el pasado 5 de Agosto último, hago constar lo siguiente: confirmo la calificación efectuada por don Fernando Trigo Portela, Registrador de a Propiedad de Alicante, n.º 3, de la fecha citada, por los mismos argumentos expuestos en la misma. Contra esta decisión (...) Monóver, 12 de agosto de dos mil nueve. El Registrador Accidental Javier Gil Álvarez.»

## IV

Don Francisco José Román Ayllón, en su calidad de Notario autorizante, interpone recurso mediante escrito presentado el día 18 de agosto de dos mil nueve con arreglo a las siguientes consideraciones: «1.º Falta de motivación: Ninguna de las calificaciones ofrece ninguna causa o anclaje legal, jurisprudencial, o doctrinal, que sustente la conclusión allí contenida, esto es: para que pueda inscribirse la compraventa debe cancelarse con carácter previo el arrendamiento que figura inscrito en la finca de procedencia registral 29.409. Lo cierto es que la calificación del Registrador Sustituto ni siquiera ofrece una mínima variación de la escueta calificación del sustituido, simplemente confirma, sin más, la calificación inicial, por los mismos argumentos expuestos en la misma, siendo así que la misma carece de todo argumento. 2.º El arrendamiento inscrito no es una prohibición de disponer. Así, pues, no cabe sino preguntarse qué es lo que lleva a la conclusión de que un arrendamiento inscrito en una finca de procedencia, anterior al menos a 9 de septiembre de 1935, opere a modo de prohibición de disponer perpetua, es decir, que impide que se inscriba todo acto dispositivo, salvo que la inscripción del arrendamiento se cancele. La legislación de arrendamientos, y concretamente la de arrendamientos rústicos, en ningún supuesto ha impuesto al propietario de la finca una prohibición de enajenación. Ni el Código Civil, ni la Ley de 15 de marzo de 1935, ni las sucesivas leyes de los años 40 y 50, especialmente el Reglamento de 29 de abril de 1959, ni la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980, ni la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos, ni la vigente Ley 49/2003, de 26 de noviembre, han vetado la transmisión de la finca por parte del arrendador/propietario. Es a partir de la Ley de 15 de marzo de 1935 cuando se regula específicamente el principio de subrogación en la posición de arrendador, luego recogido en las sucesivas normas dictadas al efecto. Valga por todos, la redacción del artículo 22 de la Ley 49/2003 vigente, que en su primer apartado dispone: «1. El adquirente de la finca, aun cuando estuviese amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, y deberá respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato prevista en el artículo 12 o la de la prórroga tácita que esté en curso si se trata del tercero hipotecario, mientras que en los demás casos deberá respetar la duración total pactada.» Obviamente, ninguna de estas normas impide la transmisión, sino que, a lo más, facilita el acceso a la propiedad del arrendatario, y condiciona la transmisión a terceros al cumplimiento de las notificaciones que han de procurarse con aquella finalidad. 3.º El arrendamiento inscrito no es un derecho real: A pesar de que el tema ha sido, durante tiempo, objeto de debate, en la doctrina ha prevalecido el criterio de considerarlo como derecho personal, como «lo demuestra el mismo hecho de tener el legislador que regular la estabilidad en ciertas circunstancias del derecho arrendaticio y la acentuada necesidad de proteger determinados tipos de arrendamientos» –Roca-Sastre–, o en virtud de la interpretación lógica que se deriva del artículo 219 del Reglamento Hipotecario –Camy Sánchez-Cañete–. Esto, confirmado de una u otra forma, por la mayoría de los autores, e incluso por Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 1968, significa que «el arrendamiento inscrito no produce ningunos efectos hipotecarios, salvo el genérico derivado de cualquier clase publicidad oficial, de que él

será conocido por todos» –Camy–. En otras palabras, el arrendamiento inscrito no es una carga, ni un gravamen, ni tampoco un impedimento sustancial a la hora de transmitir la finca. Además, es de hacer notar que la inscripción del arrendamiento no dota al arrendatario de más derechos, pues en el caso, bastante frecuente por otro lado, de que el arrendamiento no figure inscrito, el arrendatario tendrá exactamente los mismos derechos que si estuviera inscrito, pues tales derechos derivan directamente del contrato y, sobre todo, de la Ley. 4.º Principio de seguridad jurídica: En la nota simple informativa del Registro de la Propiedad recibida por telefax y que consta incorporada a la escritura calificada aparece literalmente lo siguiente: «Fecha de alta: por procedencia de la finca n.º: 1/29409/AL Asiento de inscripción 1 con Fecha 01/01/1900, Tomo: 580, Libro: 580, Folio: 34, Título Otros: arrendamiento, dada en arrendamiento la finca de este numero por don B. R. B. a don J. S. C., según asiento primero de la finca número 4 del Ayuntamiento de Alicante, al folio 4 del tomo 1 especial. Resulta de nota de fecha 9 de septiembre de 1935 al margen de la inscripción 2.ª de la finca 29409, folio 34 del libro 580 del Archivo de Alicante». A continuación figura un dato que no puede interpretarse sino como error de la nota simple, ya que es obvio no se formalizó el arrendamiento en la escritura que sirve de título a la calificada. No se indica, por tanto, en dicha nota, la fecha del arrendamiento, ni las circunstancias esenciales del mismo, si bien, de la misma, se deduce claramente: que el arrendamiento inscrito es, al menos, de fecha anterior a 9 de septiembre de 1935, pues resulta de «nota» de tal fecha «al margen de la inscripción 2.ª de la finca 29409»; –que el arrendatario era don J. S. C.; –que la finca arrendada no es exactamente la finca vendida, sino otra de donde procede, concretamente la finca registral 29409. Ocurre, sin embargo, que tanto en la escritura calificada, como en el título previo, se manifiesta expresa y categóricamente por las partes que la finca objeto de la misma está libre de arrendamientos. Esta misma manifestación ha podido comprobarse por el Registrador calificador en todos los títulos anteriores –y así deberá constar en el propio Registro–. Concretamente, en el principal antetítulo, el que origina la inscripción 1.ª de la finca objeto de la venta a que este recurso se refiere –por completar todos los datos que el Registrador habrá comprobado: tomo 2.755, general, libro 269 de la sección 3 de Alicante, folio 218, finca número 20888–, es decir, en la escritura otorgada ante el Notario que fue de San Vicente del Raspeig don Gonzalo Franco Vázquez el día 22 de septiembre de 1972, bajo el número 1.536 de protocolo, la finca registral 3.337, de cabida de cuatro hectáreas, cincuenta y cuatro áreas, dieciséis centiáreas, fue objeto de segregación en varias parcelas por su titular don J. S. R., y vendidas a diversos compradores, entre ellos, don F. S. S., que adquirió la que en el Registro quedó inscrita bajo el n.º 20888 –la que nos ocupa–, de mil cincuenta metros cuadrados. Aquella finca matriz, según consta en la escritura de segregación y venta reseñada, se encontraba en el momento de su otorgamiento libre de arrendamiento. Lo mismo se especifica en las posteriores transmisiones, documentadas en escrituras otorgadas, una ante el mismo Notario Sr. Franco Vázquez el día 24 de marzo de 1977, n.º 665 de protocolo, por la que el don F. S. S. y esposa venden la referida finca registral 20.888 a don A. G. G.; y, la siguiente, que sirve de título a la calificada, por la que don A. G. G. y esposa venden la misma finca a don G. G. C., otorgada ante el Notario que fue de esta población don Pedro Ángel Navarro Arnal el día 25 de mayo de 1981, bajo el n.º 675 de protocolo. Se citan todas estas escrituras porque motivaron las consecutivas inscripciones 2.ª y 3.ª de la finca, y así deben constar en los libros del Registro. De manera que si, durante el transcurrir de los años, desde 1935, se han venido produciendo sucesivas inscripciones de segregación y venta, amén de las que este recurrente no tiene conocimiento, no sólo de la finca concreta objeto de la escritura, sino con toda probabilidad de todas las demás que de aquella matriz inicial han derivado, y hasta la fecha no ha existido traba alguna en reflejarse registralmente tales actos, no es comprensible que, sin que ley alguna lo disponga, se modifique de forma absoluta el criterio, y se impida la inscripción de las sucesivas transmisiones. 5.º Ley aplicable. Dada la fecha de la nota –por cierto, no «inscripción»– de la que el arrendamiento que obstaculiza la inscripción ahora pretendida, puede concluirse que tal arrendamiento se debió regir –además de por los términos del contrato por el que se constituyó, que parece ser no resultan de los antecedentes del

Registro de la Propiedad—, por la legislación anterior al Reglamento de 1959, antes citado, probablemente por el Código Civil, o, en su caso, por la Ley de 15 de marzo de 1935. Como quiera que fuese, la legislación actual que sería aplicable —en el hipotético caso de que el arrendamiento subsistiera— está formada por la Ley Estatal 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos, por la Ley Valenciana 6/1986 de 15 de diciembre de Arrendamientos Históricos Valencianos, amén de la general Ley 49/2003, de 26 de noviembre —modificada, entre otras, por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre—. Como se ha dicho con anterioridad, en ninguna de estas leyes se contempla la necesidad de extinguir el arrendamiento para la venta de una finca: las dos primeras, referidas a los arrendamientos históricos, aun sin recoger expresamente el principio de subrogación en la posición del arrendador —pues lo dan por supuesto—, se limitan en este punto a reconocer la posibilidad de ciertas prórrogas en la duración del arrendamiento; y en la última, se reiteran los derechos de subrogación y de adquisición preferente que la Ley de 1980 desarrolló o introdujo de forma específica, con ciertas variantes, que no afectan a este supuesto.

6.º Doctrina de la Dirección General: Como expresamente se dice en la Resolución de 22 de marzo de 1999: «será necesario para... la inscripción de una venta judicial, que se justifique haber hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada. Manifestación que en la Ley está contemplada, igual que en algún otro supuesto —cfr. artículo 1.320 del Código Civil—, como una declaración expresa y específica del disponente que no puede inferirse indirectamente de otros datos o manifestaciones del documento —cfr. Resoluciones de 11 de diciembre de 1986 y 10 de noviembre de 1987—, cuya constancia en el título inscribible es un requisito formal de éste para su inscripción, de tal manera que su omisión es calificada por la Ley como defecto subsanable —cfr. artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos—, y con la que se intenta garantizar fundamentalmente los derechos de adquisición preferente que los terceros arrendatarios tienen en relación a dicha transmisión.» Nada de lo transcrito, ni siquiera tangencial o indirectamente, aparece en la calificación recurrida.

7.º Conclusión: Si bien la escritura calificada recoge, como afección o carga, el arrendamiento de la finca de procedencia que figura en la nota simple del Registro de la Propiedad, seguidamente contiene la declaración expresa de los otorgantes de que la finca objeto de la venta no esté arrendada, en términos categóricos y claros. En definitiva, y por lo que respecta a la repetida finca, a juicio de quien suscribe, el arrendamiento en su momento inscrito o anotado —y que en su día afectaba a finca de procedencia, de mucha mayor cabida— debe entenderse que ya no estaba subsistente, por lo cual, en sintonía con el principio de publicidad registral, y sus efectos, la pervivencia de la nota del año 1935 en que se hacía referencia a aquel arrendamiento no puede implicar otra cosa que una mera advertencia a todo tercero adquirente o hipotecario de la oponibilidad del derecho del arrendatario, con el fin de excepcionar el principio del derecho común castellano —derivado del derecho romano— venta quita renta, pero sin ningún efecto impeditivo o prohibitivo de enajenación.»

V

El Registrador emite informe el día 21 de agosto de dos mil nueve y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; artículos 7 y 56 y siguientes de la Ley de 15 de marzo de 1935; artículo primero de la Ley de 28 de junio de 1940; artículo sexto de la Ley de 23 de julio de 1942; artículo primero de la Ley de 4 de mayo de 1948; artículo primero de la Ley de 15 de julio de 1954, modificado por los Decretos Leyes 4/1966 de 22 de julio y 23/1962 de 28 de julio; artículo 9 y 10 del Real Decreto 745/1959 de 29 de abril; Disposición Transitoria Primera, regla Tercera de la Ley 83/1980 de 31 de diciembre; artículo 1 del Real Decreto Ley de 14/1980 de 10 de octubre; Ley Valenciana 6/1986 de 15 de diciembre; artículo 1 de la Ley 1/1987 de 12 de febrero; artículo 2 y 3 de la Ley 1/1992 de 10 de febrero.

1. En el presente recurso se ha de determinar si es o no conforme a Derecho la calificación registral por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa de una finca rústica otorgada el 18 de junio de 2009, en la que el vendedor manifiesta que no está arrendada, ni cedida en aparcería y que no se ha hecho uso en los seis años anteriores a la fecha de otorgamiento de la escritura del derecho a que se refiere el artículo 26.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980. El Registrador deniega la inscripción porque «de los antecedentes obrantes en el Registro aparece un arrendamiento por procedencia de la finca 2909/A», entendiéndose necesaria, para posibilitar la inscripción, una aclaración sobre tal extremo y la cancelación previa, en su caso, del arrendamiento.

En la nota simple de información registral que se incorpora a la escritura calificada se hace constar, en relación con el citado extremo, que, por procedencia de la finca 24.909, de la que fue segregada, la ahora transmitida está dada en arrendamiento, según resulta de nota de fecha 9 de septiembre de 1935 extendida al margen de la inscripción segunda de aquella. Literalmente transcrito, el contenido de la referida información registral es el siguiente: «Fecha de alta: por procedencia de la finca n.º: 1/29.409/AL Asiento de inscripción 1 con Fecha 01/01/1900, TOMO: 580, LIBRO: 580, FOLIO: 34, Título Otros: arrendamiento, dada en arrendamiento la finca de este número por don B. R. B. a don J. S. C., según asiento primero de la finca número 4 del Ayuntamiento de Alicante, al folio 4 del tomo 1 especial. Resulta de nota de fecha 9 de septiembre de 1935 al margen de la inscripción 2.ª de la finca 29409, folio 34 del libro 580 del Archivo de Alicante» –no existe precisión adicional sobre la concreta fecha del arrendamiento, ni sobre las circunstancias esenciales del mismo, ni, en particular, sobre el plazo de su duración–. Sin embargo, en la escritura calificada se manifiesta expresamente por las partes que la finca objeto de la misma está libre de arrendamientos. La cuestión estriba, pues, en dilucidar si la contradicción entre esta manifestación y la constancia registral de la existencia del aludido arrendamiento debe o no ser aclarada como requisito previo para la inscripción en el Registro de la escritura de compraventa calificada y, en su caso, proceder previamente a la cancelación del arrendamiento.

2. La Ley de 15 de marzo de 1935 de Arrendamientos Rústicos –vigente a la fecha en que se practicó la nota marginal de constancia del arrendamiento a que se ha hecho referencia en el fundamento anterior–, en sus artículos 56 y siguientes, desarrollada por el Decreto de 27 de abril de 1935 en sus artículos 20 y correlativos, vino a regular un Libro especial que debería llevarse en todo Registro de la Propiedad, en el que se inscribirían los arrendamientos de todas clases y aparcerías de fincas rústicas radicantes en todo o en parte en el territorio de de su respectiva demarcación. Los asientos se practicaban en el mismo por el sistema de encasillado, debiendo expresarse, entre otros extremos, el plazo de duración del arrendamiento y las prórrogas (vid. artículo 57 de la citada Ley). Practicada la inscripción en el Libro especial, si la finca estaba inscrita a nombre del arrendador, se practicaría la oportuna nota de referencia al margen de la inscripción de su derecho, a efectos de coordinación. Por otra parte, permitía, a instancia del arrendatario, hacer constar en el reseñado Libro la prórroga de los arrendamientos, siempre y cuando la solicitud se presentase antes de la finalización del periodo que se ha de prorrogar (vid. artículo 60 de la Ley); asimismo, el artículo 63 de la Ley regulaba la cancelación, a instancia del arrendador, por el sólo transcurso del tiempo fijado y, en su caso, el de las prórrogas que se hubiesen utilizado, si no constare en el Registro la voluntad del arrendatario de continuar en el disfrute de la finca antes del transcurso del plazo inicial o el de la última prórroga.

Por otra parte, la práctica de la inscripción del arrendamiento en este Libro especial aparecía subordinada a ciertos requisitos de coordinación con el contenido del Registro de la Propiedad. En concreto, si la finca objeto del arrendamiento no estuviere inscrita en el Registro o lo estuviere a nombre del arrendador, se practicaría la inscripción que correspondiera en el Libro especial de arrendamientos, extendiéndose en el segundo caso nota marginal en la inscripción de dominio a efectos de coordinación (esta es la nota que se extendió en el caso que nos ocupa con fecha 9 de septiembre de 1935 en el folio de la finca 24.409, de la que procede por segregación la que es objeto de la compraventa

calificada). Si, por el contrario, la finca estuviere inscrita en el Registro a nombre de persona distinta del arrendador, el arrendamiento no podía inscribirse en el Libro especial sin el consentimiento del titular registral o, alternativamente, sin que se presentase documento fehaciente que acreditase que el arrendador había adquirido el inmueble y que éste estaba catastrado o amillarado a su nombre.

En cuanto a los efectos producidos por la inscripción en el Libro especial, dos eran los fundamentales: a) por un lado, la inscripción del arrendamiento produciría todos los efectos a favor del arrendatario previstos en la Ley, pero no perjudicaba al titular registral que no había consentido expresamente la inscripción, salvo el derecho del arrendatario de buena fe a continuar en la posesión de la finca arrendada durante el año agrícola (artículo 58 de la Ley); b) por otro lado, inscrito un arrendamiento en el Libro especial no podría, mientras estuviese vigente, inscribirse ningún otro arrendamiento contradictorio con el inscrito sobre la misma finca o porción de finca arrendada (artículo 62 de la Ley).

3. Visto el régimen registral instaurado para los arrendamientos rústicos por la Ley de 15 de marzo de 1935, procede recordar que la regulación del plazo de duración de los contratos de arrendamientos de fincas rústicas anteriores y posteriores a la citada Ley de 1935 y de sus prórrogas, ha sufrido numerosas modificaciones (vid. artículo 7 de la Ley de 15 de marzo de 1935; artículo primero de la Ley de 28 de junio de 1940; artículo sexto de la Ley de 23 de julio de 1942; artículo primero de la Ley de 4 de mayo de 1948; artículo primero de la Ley de 15 de julio de 1954, modificado por los Decretos Leyes 4/1966 de 22 de julio y 23/1962 de 28 de julio; artículos 9 y 10 del Real Decreto 745/1959 de 29 de abril; Disposición Transitoria Primera, regla tercera de la Ley 83/1980 de 31 de diciembre; artículo 1 del Real Decreto Ley de 14/1980 de 10 de octubre; artículo 1 de la Ley 1/1987 de 12 de febrero; Disposición Adicional segunda de la Ley Valenciana 6/1986 de 15 de diciembre, de Arrendamientos Históricos Valencianos; y artículos 2 y 3 de la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos).

Tomando como base este marco legal, y descartada la aplicabilidad del régimen especial previsto en la Ley 6/1986, sobre Arrendamientos Históricos Valencianos por no constar haberse solicitado en el plazo de los dos años siguientes a su entrada en vigor, la declaración de reconocimiento de arrendamiento histórico (cfr. artículo 2), y aún suponiendo a efectos meramente dialécticos que en el momento de la entrada en vigor de la citada Ley Estatal 1/1992, de Arrendamientos Rústicos Históricos, hubiese subsistido el arrendamiento a que se refiere este supuesto de hecho, y que el mismo entrase en su ámbito de aplicación (por cuanto a los efectos de esta Ley se consideran arrendamientos rústicos históricos: a) los anteriores al Código Civil cuyo arrendatario traiga causa de quien lo fuera en la publicación de dicho cuerpo legal; b) los concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935, cuando el arrendatario sea cultivador personal; c) los anteriores al 1 de agosto de 1942, cuya renta hubiera sido regulada por una cantidad de trigo no superior a cuarenta quintales métricos y en los que la finca venga siendo cultivada personalmente por el arrendatario), en todo caso, las prórrogas establecidas en la misma habrían concluido y, con ello, el contrato de arrendamiento.

En efecto, el artículo 2 de la Ley 1/1992 dispuso que los arrendamientos rústicos históricos que se hallasen vigentes a la entrada en vigor de la misma, quedarían prorrogados hasta el 31 de diciembre de 1997, plazo en el cual podría ejercitar el arrendatario el derecho de acceso a la propiedad de las fincas arrendadas, prórroga que complementaba el artículo 3 respecto del arrendatario cultivador personal que tuviere cincuenta y cinco años cumplidos a la entrada en vigor de la Ley. Esta ampliación de la prórroga, como máximo, podría extenderse hasta que tales personas cumplieren los sesenta y cinco años de edad, es decir, diez años más desde la entrada en vigor de la Ley, prórroga complementaria que también estaba, pues, vencida el 18 de junio de 2009, fecha del otorgamiento de la escritura calificada.

4. Si tenemos en cuenta, además: 1. Que no es la nota de referencia o coordinación extendida al margen de la inscripción del dominio del arrendador en el Registro de la Propiedad, sino la inscripción en el Libro especial regulado por la Ley de 15 de marzo de 1935 la que publicaba las vicisitudes y contenido del contrato de arrendamiento,

inscripción que no se ha invocado ni acreditado en la calificación registral; 2. Que la eficacia de las inscripciones en los Libros especiales de arrendamientos regulados por la citada Ley de 27 de marzo de 1935 no alcanzaba a condicionar la inscripción de las transmisiones dominicales sobre la finca arrendada al requisito de su notificación al arrendatario para garantizar un derecho de adquisición preferente –derecho que introdujo para los arrendamientos históricos la Ley 83/1980, de 31 de diciembre–; 3. Que en ningún caso, ni en los arrendamientos rústicos históricos ni en los del régimen general, el arrendamiento inscrito produce el cierre definitivo del Registro respecto de los actos dispositivos relativos a la finca, sino, en su caso, el cierre provisional hasta que se acredite el cumplimiento de las notificaciones para el posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que exista un arrendamiento vigente; 4. Que, como se ha indicado, el arrendamiento originario, objeto de la nota marginal extendida en el Registro el 9 de septiembre de 1935, no puede entenderse que estuviera vigente a la fecha de la autorización de la escritura calificada; 5. Y que el hecho de que el arrendamiento no se haya cancelado no resulta contradictorio con su extinción por transcurso del plazo y sus prórrogas; hemos de concluir en la falta de fundamento legal suficiente para sostener la denegación acordada por el Registrador en su calificación.

Esta Dirección General ha acordado que procede estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 5 de abril de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.