

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1097 *Resolución de 12 de enero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Escalona, por la que se suspende la inscripción de una escritura de arrendamiento de fincas.*

En el recurso interpuesto por doña E. Y. G. B., abogada, en nombre y representación de doña M. J. E. D., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, por la que se suspende la inscripción de una escritura de arrendamiento de fincas.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Toledo, don Álvaro Cobián Echavarría, el día 18 de marzo de 2009, con número 832 de protocolo, en unión de acta de manifestaciones autorizada en Madrid, el día 10 de septiembre de 2015, por el notario, don Ricardo Ferrer Giménez, con el número 1.689 de protocolo, así como de instancia firmada por doña M. J. E. D., de fecha 11 de septiembre de 2015, se solicitó la inscripción de un contrato de arrendamiento sobre varias fincas, constando un título previo pendiente de despacho, cuyas circunstancias pueden ser impeditivas de la inscripción del arrendamiento, y estando alguna de las fincas inscrita a nombre de persona distinta del arrendador.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Escalona, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 14 de septiembre de 2015: «Calificación negativa asiento 89 Diario 103. Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 18/03/2009 del Notario de Toledo Álvaro Cobián Echavarría, protocolo/expediente 832/32009, en unión del acta de manifestaciones autorizada en Madrid el diez de septiembre de dos mil quince por el Notario don Ricardo Ferrer Giménez, protocolo 1689, en unión de instancia doña M. J. E. D., de fecha once de septiembre de dos mil quince, presentado por A. M., F. el día 11/09/2015 a las 12:55, con el número de entrada 3028, asiento 89 del diario 103. Fundamentos de Derecho. I.–En la documentación presentada se observa que no es posible la inscripción 1.–Por cuanto hay dos documentos previos testimonio del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas expedido por el Juzgado de Primera Instancia número dos de Torrijos, ejecución hipotecaria 178/2014, que han causado los asientos 984 y 985 del Diario 102, pendiente de inscripción. 2.–Por cuanto en la copia archivada en el Registro del mandamiento de cancelación da cargas del Juzgado de Primera Instancia número tres de Torrijos, ejecución hipotecaria 197/2013, por el que se adjudicaban las fincas objeto de Inscripción a doña M. J. E. D., en su parte dispositiva número 3 “in fine” se señala que “Por la parte ejecutante se manifiesta que la finca no está arrendada”. 3.–La finca 4 ejecutada, registral 4938 de Santa Olalla, que consta en el acta de manifestaciones autorizada el diez de septiembre de dos mil quince por el Notario don Ricardo Ferrer Giménez, no consta en la relación de fincas arrendadas en la escritura de arrendamiento de fincas autorizada en Toledo, el dieciocho de marzo de dos mil nueve por el Notario don Álvaro Cobián Echevarría, protocolo 832. Resolución: En vista de los precedentes supuestos de hecho y antecedentes de Derecho, este registrador, en su en su condición de autoridad pública legalmente competente para ello ha resuelto adoptar el acuerdo

formal (Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, BOE 7 de noviembre) de suspender la inscripción en tanto no se subsanen los defectos señalados. Prórroga del asiento de presentación: (...) La presente calificación negativa: (...) Escalona, catorce de septiembre del año dos mil quince. El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Rafael Burgos Velasco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. Y. G. B., abogada, en nombre y representación de doña M. J. E. D., interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 5 de octubre del año 2015, en base a los siguientes argumentos: «Alegaciones Primera.—Que doña M. J. E. D., en fecha 11 de septiembre de 2015 presentó ante el Registro de la Propiedad de Escalona Escritura Pública de Arrendamiento con Opción de Compra, de fecha 18 de marzo de 2009, otorgada por la mercantil Hormigos Escobedo e Hijos, S.A., a favor de la mercantil Agroganadería Escobedo, S.L. ante el Notario de Toledo Don Álvaro Cobián Echavarría, con número 832 de su protocolo. Por medio de la referida Escritura quedaban arrendadas por un periodo de veintiséis años, finalizando el 17 de marzo de 2035 las siguientes Fincas: 1.—Finca 5042.—Tierra en Santa Olalla.—En la Partida llamada Escorial. Linda (...). Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, al tomo 1.131, libro 135, folio 207, finca 5042, inscripción 4.^a. Referencia Catastral: Es la número 45159A005000110000PO, según consta en la Certificación Catastral linderos, solicitada Descriptiva y Gráfica con por mí, el Notario, telemáticamente, a estos efectos, que dejo unida a la matriz. 2.—Finca número 11.196.—Rústica. Tierra al Sitio El Escorial, en Término Municipal de Santa Olalla (Toledo), de haber una hectárea treinta y ocho áreas setenta y cinco centiáreas. Linda (...). Inscripción. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 998, libro 120, finca 11.196 del término municipal de Santa Olalla, folio 68, inscripción 2.^a 3.—Finca número 5.719.—Rústica. Tierra al sitio Piedrahíta, en término municipal de Santa Olalla (Toledo), de haber cincuenta y seis áreas y treinta y seis centiáreas. Linda (...). Inscripción.—Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el Tomo 854, Libro 103, finca 5.719 de Santa Olalla, Folio 130, inscripción 4.^a 4.—Finca número 4.609.—Rústica.—Tierra antes Olivar, en el paraje El Torviño de haber ochenta y cinco áreas (...). Inscripción.—Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el Tomo 883. Libro 109 de Santa Olalla, Folio 15, inscripción 3.^a 5.—Finca número 11.596.—Rústica.—Tierra con Viña al sitio Alamillo y Vereda de Torviño, y según Catastro al sitio Escoriales, de haber una hectárea, cuarenta áreas y noventa centiáreas. Linda actualmente (...). Inscripción.—Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 1.093, Libro 130 de Santa Olalla, Folio 50, finca n.º 11.596, inscripción 2.^a 6.—Finca Número 8.666.—Rústica. — Tierra al sitio Palma —en Catastro Escoriales—, de haber una hectárea, sesenta y nueve áreas y ocho centiáreas. Linda (...). Inscripción.—Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el Tomo 668, Libro 88, finca n.º 8.666 de Santa Olalla, Folio 151, inscripción 4.^a 7.—Finca número 3.334.—Rústica.—Tierra al sitio de Las Morals, de haber cinco hectáreas ocho áreas y setenta y una centiáreas. Linda: (...). Inscripción.—Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 349, libro 49, folio 8, finca n.º 3.334 inscripción 10.^a 8.—Finca número 4.937.—Rústica.—Tierra al sitio Verde Alta de Torviño o Postura, de haber cincuenta y seis áreas y treinta y seis centiáreas. Linda: (...) Inscripción.—Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 477, libro 66, folio 200, finca n.º 4.937, inscripción 5.^a 9.—Finca número 1.861.—Rústica.—Tierra al sitio Cuesta del Camino de Maqueda, llamada Escoriales, de haber una hectárea cincuenta y seis áreas y noventa y siete centiáreas. Linda: (...). Inscripción.—Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 321, libro 26, folio 109, finca n.º 1.861, inscripción 10.^a 10.—Finca número 5.401.—Rústica.—Tierra al sitio El Escorial, de haber dos hectáreas noventa y dos áreas y cinco centiáreas. Linda: (...). Inscripción.—Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 509, libro 71, folio 192, finca n.º 5.401, inscripción 3.^a 11.—Finca número 4.574.—Rústica.—Tierra al sitio El Vinculillo, de haber una hectárea sesenta y nueve áreas y ocho centiáreas. Linda: (...). Inscripción.—Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 453, libro 63, folio 139, finca n.º 4.574

inscripción 4.ª Esta finca 4.574 fue permutada por la finca rústica número 4.938.–En término Municipal de Santa Olalla. Tierra al sitio La Posturilla, al sitio de Vereda alta de Torvito. De haber 1 hectáreas, 12 áreas y 72 centiáreas. Linda (...). Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, al tomo 1070, libro 128, folio 154, mediante escritura pública de fecha 9 de Agosto de 2010, otorgada ante el Notario de Toledo, don Nicolás Moreno Badía, N.º Protocolo 2.095, por los cónyuges don P. E. S. y doña M. C. G. V., de una parte, y por Hormigos Escobedo e Hijos, S.A., de otra parte, 12.–Finca número 5.611.–Rústica.–Tierra al sitio Posturas, de haber una hectárea cuarenta áreas noventa centiáreas. Linda: (...). Inscripción.–Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 518, libro 73, folio 101, inscripción 2.ª 13.–Finca número 8.510.–Rústica. – Tierra en término municipal de Santa Olalla, provincia de Toledo, al sitio Averó, de haber cinco hectáreas, siete áreas y veintiséis centiáreas. Linda: (...). Inscripción.–Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 661, libro 87, folio 75, finca 8.510, inscripción 3.ª 14.–Finca número 2.156.–Tierra en término municipal de Santa Olalla provincia de Toledo, al sitio Camino Real de Maqueda, (...) de haber cinco fanegas o dos hectáreas, ochenta y una áreas y ochenta centiáreas. Linda: (...). Inscripción.–Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, al tomo 248, libro 30, folio 89, inscripción 3.ª 15.–Finca número 11668.–Urbana.–Solar en Santa Olalla, provincia de Toledo, en la calle (...), con superficie de cinco mil doscientos sesenta y cinco metros cuadrados y los siguientes linderos (...). Inscripción. – Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el Tomo 1.110, libro 132, folio 73, inscripción 1.ª (...). Segunda. – En fecha 4 de agosto de 2015 fue inscrito por el Registrador de La Propiedad de Escalona el Arrendamiento con la opción de compra a favor de Agroganadería Escobedo, S.L., de las anteriores fincas a excepción de las fincas que a continuación se relacionan por constar en el Registro como Propietaria doña M. J. E. D.: 7.–Rústica. Finca número 3.334.–Tierra al sitio de Las Morals, de haber cinco hectáreas ocho áreas y setenta y una centiáreas. Linda: (...). Inscripción.–Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 349, libro 49, folio 8, inscripción 10.ª 9.–Rústica. Finca Número 1.861.–Tierra al sitio Cuesta del Camino de Maqueda, llamada (...), de haber una hectárea cincuenta y seis áreas y noventa y siete centiáreas. Linda: (...). Inscripción.–Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 321, libro 26, folio 109, inscripción 10.ª 11- Esta finca rústica número 4.938.–En término Municipal de Santa Olalla. Tierra al sitio La Posturilla, al sitio de Vereda alta de Torvito. De haber 1 hectáreas, 12 áreas y 72 centiáreas. Linda: (...). Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, al tomo 1070, libro 128, folio 154, había sido permutada por la finca rústica número 4574, Tierra al sitio El Vinculillo, de haber una hectárea sesenta y nueve áreas y ocho centiáreas. Linda: (...). Inscripción.–Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 453, libro 63, folio 139, finca n.º 4.574 inscripción 4.ª, mediante escritura pública de fecha 9 de Agosto de 2010, otorgada ante el Notario de Toledo, don Nicolás Badía, N.º Protocolo 2.095, por los cónyuges don P. E. S. y doña M. C. G. V., de una parte, y por Hormigos Escobedo e Hijos, S.A., de otra parte, 12.–Rústica. Finca Número 5.611.–Tierra al sitio Posturas, de haber una hectárea cuarenta áreas noventa centiáreas. Linda: (...). Inscripción.–Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 518, libro 73, folio 101, inscripción 2.ª (...) Tercera.–Que en fecha 18 de octubre de 2010 se otorgó Escritura de Constitución de Hipoteca por la mercantil Hormigos Escobedo e Hijos, S.A. (...) a favor de doña M. J. E. D., ante el notario de Toledo don Álvaro Cobián Echavarría con número 2549 de su protocolo. En garantía de la obligación principal descrita en la referida Escritura, se constituyó hipoteca, entre otras, sobre las siguientes Fincas: 7.–Rústica. Finca Número 3.334.–Tierra al sitio de Las Morals, de haber cinco hectáreas ocho áreas y setenta y una centiáreas. Linda (...). Inscripción.–Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 349, libro 49, folio 8, inscripción 10.ª 9.–Rústica. Finca número 1.861.–Tierra al sitio Cuesta del Camino de Maqueda, llamada (...), de haber una hectárea cincuenta y seis áreas y noventa y siete centiáreas. Linda (...). Inscripción.–Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 321, libro 26, folio 109, inscripción 10.ª 11.–Esta finca rústica número 4.938.–En término municipal de Santa Olalla. Tierra al sitio La Posturilla, al sitio de Vereda alta de Torvito. De haber

1 hectáreas, 12 áreas y 72 centiáreas. Linda: (...). Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, al tomo 1070, libro 128, folio 154, había sido permutada por la finca rústica número 4574, Tierra al sitio El Vinculillo, de haber una hectárea sesenta y nueve áreas y ocho centiáreas. Linda: (...). Inscrición.—Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 453, libro 63, folio 139, finca n.º 4.574 inscripción 4.ª, mediante escritura pública de fecha 9 de Agosto de 2010, otorgada ante el Notario de Toledo, don Nicolás Moreno Badía, N.º Protocolo 2.095, por los cónyuges don P. E. S. y doña M. C. G. V., de una parte, y por Hormigos Escobedo e Hijos, S.A., de otra parte, 12.—Rústica. Finca número 5.611.—Tierra al sitio Posturas, de haber una hectárea cuarenta áreas noventa centiáreas. Linda: (...). Inscrición.—Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 518, libro 73, folio 101, inscripción 2.ª (...). Cuarta.—En esa Escritura de constitución de hipoteca de fecha 18 de octubre de 2010 protocolo 2549, se hizo constar expresamente en el último párrafo del apartado de cargas y arrendamientos que: “Las fincas descritas, además de otras, están arrendadas a la entidad Agroganadería Escobedo. S.L., mediante escritura pública otorgada en Toledo, ante mí. El Notario (don Álvaro Cobián Echavarría), con fecha 18 de marzo de 2009, número de protocolo 832, por un periodo de veintiséis años, finalizando el 17 de marzo de 2035, con una renta anual de diez mil euros más IVA, más el diez por ciento de los beneficios de que obtuvieran de la explotación agrícola, ganadera y/o forestal”. Quinta.—En fecha 19 de abril de 2012 se otorgó Escritura de Novación de Préstamo por Bankia a Hormigos Escobedo e Hijos, S.A, ante el Notario de Madrid don Ángel I. Ortuño Tomás, con número de su protocolo 1224, en la que consta que dichas fincas se encuentran arrendadas a la entidad Agroganadería Escobedo, S.L. (...). Sexta.—Que doña M. J. E. D. presentó demanda ejecutiva el 11 de junio de 2013, iniciando el Procedimiento de Ejecución de la citada frente a la entidad Hormigos Escobedo e Hijos, S.A., y contra don A. H. C., sobre las fincas hipotecadas en la citada escritura pública de constitución de hipoteca, de cuya demanda y procedimiento conoció el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Torrijos con número de Procedimiento ejecución Hipotecaria 197/2013. En la demanda ejecutiva, en el hecho primero, en el penúltimo párrafo, se hizo constar expresamente: “Las fincas descritas (las reseñadas en la Escritura pública de constitución de la hipoteca y en la demanda ejecutiva presentada), además de otras cargas, están arrendadas a la entidad Agroganadería Escobedo, S.L., mediante escritura pública otorgada en Toledo, ante mí, el Notario (don Álvaro Cobián Echavarría), con fecha 18 de marzo de 2009, número de protocolo 832, por un período de veintiséis años, finalizando el 17 de marzo de 2035, con una renta anual de diez mil euros más IVA, más el diez por ciento de los beneficios que se obtengan de la explotación, agrícola, ganadera y/o forestal”. En fecha 23 de junio de 2014 se celebró subasta, solicitando doña M. J. E. D. dentro del plazo legal la adjudicación de las siguientes Fincas: 7.—Rústica. Finca número 3.334.—Tierra al sitio de Las Moralas, de haber cinco hectáreas ocho áreas y setenta y una centiáreas. Linda: (...). Inscrición.—Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 349, libro 49, folio 8, inscripción 10.ª 9.—Rústica. Finca número 1.861.—Tierra al sitio Cuesta del Camino de Maqueda, llamada (...), de haber una hectárea cincuenta y seis áreas y noventa y siete centiáreas. Linda: (...). Inscrición.—Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 321, libro 26, folio 109, inscripción 10.ª 11.—Esta Finca rústica número 4.938.—En término Municipal de Santa Olalla. Tierra al sitio La Posturilla, al sitio de Vereda alta de Torvito. De haber 1 hectáreas, 12 áreas y 72 centiáreas. Linda: (...). Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, al tomo 1070, libro 128, folio 154, había sido permutada por la finca rústica número 4574, Tierra al sitio El Vinculillo, de haber una hectárea sesenta y nueve áreas y ocho centiáreas. Linda: (...). Inscrición.—Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 453, libro 63, folio 139, finca n.º 4.574 inscripción 4.ª, mediante escritura pública de fecha 9 de agosto de 2010, otorgada ante el Notario de Toledo, don Nicolás Moreno Badía, N.º Protocolo 2.095, por los cónyuges don P. E. S. y doña M. C. G. V., de una parte, y por Hormigos Escobedo e Hijos, S.A., de otra parte. 12.—Rústica. Finca número 5.611.—Tierra al sitio Posturas, de haber una hectárea cuarenta áreas noventa centiáreas. Linda: (...). Inscrición.—Inscrita en el Registro de la Propiedad de

Escalona, en el tomo 518, libro 73, folio 101, inscripción 2.^a. En fecha 14 de agosto de 2014 se dictó por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Torrijos, el Decreto n.º 346/2014, por el que se adjudican las Fincas N.º 1861, N.º 3334, N.º 5611 y N.º 4938 a doña M. J. E. D., habiendo sido inscritas a su nombre en el Registro de la Propiedad (...). Séptima.—En todos los documentos públicos presentados en el Registro de la Propiedad de Escalona consta que las Fincas descritas están arrendadas a la mercantil Agroganadería Escobedo, S.L. doña M. J. E. D. solicitó la adjudicación de cuatro de las fincas arrendadas, subrogándose en la posición del anterior Arrendador, Hormigos Escobedo e Hijos. S.L. El Sr. Registrador de Escalona se niega a inscribir un arrendamiento previo a todos los asientos posteriores, aun constando éste en todos los documentos públicos inscritos en ese Registro de la Propiedad, y en los procedimientos judiciales de los que también ha tenido conocimiento ese Registro, y ello a pesar de que la nueva propietaria, reconoce ese arrendamiento y solicita su inscripción, tal y como consta en el Acta de Manifestaciones de fecha 10 de septiembre de 2015. Octava.—Que en fecha 27 de mayo de 2015 la mercantil Agroganadería Escobedo, S.L., presentó en el Registro de Escalona solicitud de inscripción del documento de fecha 18-03-2009 del Notario de Toledo Álvaro Cobián Echavarría, protocolo 832/2009. En fecha 10 de junio de 2015 le fue notificada a la mercantil Agroganadería Escobedo, S.L., por el Registro de Escalona, Calificación Negativa, Asiento 796 Diario 102, expresando en sus Fundamentos de Derecho que no era posible la inscripción entre otro por el siguiente motivo: “5.—Se hace constar que la finca inventariada bajo el número quince consta inscrita en Registro tras varias segregaciones con la siguiente descripción: ‘Urbana: es parte de la referencia catastral: 8110003UK7381S0001ZZ. Solar en Santa Olalla, en la calle de (...), con una superficie de cuatro mil quinientos ochenta metros cuadrados, y los siguientes linderos frente, Este, con la citada calle (...) y finca segregada –hoy (...)– derecha entrando, Norte, finca de T. J. L. A., izquierda, entrando al Sur, (...), y finca segregada –hoy (...)– y finca segregada; y al Fondo, Oeste, finca de S. C.’ La mercantil Agroganadería Escobedo, S.L., en fecha 17 de julio de 2015 presentó en el Registro de la Propiedad Escalona escrito de subsanación de defectos en el que explicaba que: “5.—Respecto a la Finca inventariada bajo el número quince es parte de la referencia catastral 8110003UK7381S0001ZZ. En fecha 9 de agosto 2010 se otorgó Escritura Pública de Permuta por los cónyuges don P. E. S. y Doña M. C. G. V. y la Mercantil Hormigos Escobedo e Hijos, S.A., ante el Notario de Toledo Don Nicolás Moreno Badía con número 2095 de su Protocolo, por la que: –La Finca n.º 4938 es propiedad en pleno dominio de don P. E. S. y doña M. C. G. V. –La Finca n.º 4574 pertenece en pleno dominio a Hormigos Escobedo e Hijos, S.A., –Acuerdan que don P. E. S. y doña M. C. G. V. dan en Permuta a Hormigos Escobedo e Hijos, S.A., la Finca n.º 4938, y a su vez Hormigos Escobedo e Hijos, S.A da en Permuta la Finca n.º 4574 a don P. E. S. y doña M. C. G. V. Esta Escritura fue inscrita en ese Registro de la Propiedad de Escalona en fecha 2 de septiembre de 2010.” (...) Por ello, aunque en la Escritura de Arrendamiento de fecha 18 de marzo de 2009 conste la Finca número 4574, ésta fue permutada por la finca número 4938, pasando a ser esta propiedad de Hormigos Escobedo e Hijos, S.L., siendo ésta la Finca arrendada a Agroganadería Escobedo, S.L., y la Finca que posteriormente se adjudica a doña M. J. E. D., constándole todos estos extremos al Registrador de Escalona, ya que todos estos documentos han sido inscritos en el referido Registro de Escalona, no alcanzando a comprender esta parte el empeinamiento de ese Registrador por no inscribir el referido arrendamiento, en tanto que si bien revisa el archivo para otros menesteres, pasa por alto y omite que las Fincas números 4938 y n.º 4574 fueron permutadas, pasando a ser propiedad de Hormigos Escobedo e Hijos, S.A., la finca n.º 4938 a cambio de la finca 4574, y también, en su consecuencia quedaron permutadas en el arrendamiento, siendo la finca arrendada junto al resto señaladas a Agroganadería Escobedo, S.L., y siendo esta la que se adjudicó a Doña M. J. E. D. Novena.—Artículo 22. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos Enajenación de la finca arrendada, establece: “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.” Tanto la entidad bancaria con la que se constituye Escritura de Préstamo Hipotecario, como Doña M. J. E. D. conocían que las fincas relacionadas estaban arrendadas a Agroganadera Escobedo, S.L., y conocían además los términos en los que se estableció este arrendamiento. Décima.—En cuanto al testimonio del acto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas expedido por el Juzgado de Primera Instancia número dos de Torrijos, ejecución Hipotecaria 178/2014, que han causado los asientos 984 y 985 del Diario 102, pendiente de inscripción, en ningún caso pueden cancelar o anular los derechos del arrendamiento constituidos y formalizados en escritura pública de fecha 18-3-2009, que son anteriores al otorgamiento de las escrituras de las hipotecas objeto de la ejecución hipotecaria 178/2014 seguido ante el juzgado de primera instancia número dos de Torrijos, en las que además constaban de forma expresa el citado arrendamiento. En cuanto al mandamiento de cancelación de cargas expedido por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Torrijos, ejecución Hipotecaria 197/2013, por el que se adjudicaban las fincas objeto de inscripción a Doña M. J. E. D., en ningún caso pueden cancelar o anular los derechos del arrendamiento constituidos y formalizados en escritura pública de fecha 18-3-2009, a favor de la entidad Agroganadería Escobedo, S.L., porque son anteriores al otorgamiento de la escritura de las hipotecas objeto de la ejecución hipotecaria 197/2014 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número uno de Torrijos, en las que además constaban de forma expresa el citado arrendamiento. En cuanto a la finca rústica número 4.938 (que figura en el número 6 del acta de manifestaciones autorizada el 10 de septiembre de 2015 por el Notario don Ricardo Ferrer Giménez), sita en término Municipal de Santa Olalla. Tierra al sitio La Posturilla, al sitio de Vereda alta de Torvito. De haber 1 hectáreas, 12 áreas y 72 centiáreas. Linda (...) Inscrita en el registro de la propiedad de Escalona, al tomo 1070, libro 128, folio 154, había sido permutada por la finca rústica número 4574 (que sí figuraba en la escritura de constitución y formalización del citado arrendamiento), Tierra al sitio El Vinculillo, de haber una hectárea sesenta y nueve áreas y ocho centiáreas. Linda (...). Inscripción.—Inscrita en el Registro de la Propiedad de Escalona, en el tomo 453, libro 63, folio 139, finca n.º 4.574 inscripción 4.ª, mediante escritura pública de fecha 9 de Agosto de 2010, otorgada ante el Notario de Toledo, don Nicolás Moreno Badía, n.º Protocolo 2.095, por los cónyuges don P. E. S. y doña M. C. G. V., de una parte, y por Hormigos Escobedo e Hijos, S.A., de otra parte, por virtud de la cual se permutaron esos bienes, constituyendo esa escritura un contrato consensual, bilateral, oneroso y traslativo de la propiedad».

IV

El registrador notificó la interposición del recurso al notario autorizante, quien no formuló alegación alguna, y elevó el expediente, con fecha 15 de diciembre de 2015, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 9, 17, 20, 21, 38, 39, 40, 98, 211, 219 y 327 de la Ley Hipotecaria; 22 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos; 1, 6, 348, 1261, 1274 y siguientes, 1538 y 1542 y siguientes del Código Civil; 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de junio de 2007, 12 de noviembre de 2010, 29 de agosto y 29 de septiembre de 2011, 20 de septiembre de 2012 y 13 y 26 de junio y 15 de diciembre de 2014.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de inscribir una escritura de contrato de arrendamiento de diversas fincas rústicas, bajo las siguientes circunstancias de hecho:

– Se encontraba presentado y pendiente de inscripción en el momento de la calificación, un título previo de adjudicación hipotecaria en favor de «Bankia, S.A.».

Posteriormente, al tiempo de la emisión del informe por parte del registrador cuya calificación se recurre se advierte de que dicha adjudicación ya se ha despachado e inscrito y que por ello las fincas objeto del arrendamiento ya se encuentran inscritas en favor de dicha entidad financiera, al resultar adjudicataria de los bienes en su concepto de acreedora ejecutante. Resulta relevante hacer la mención de que en el momento de constituirse la hipoteca que origina esta ejecución, no queda acreditado que se hiciera constar en el estado arrendaticio de las fincas su sujeción a arrendamiento alguno, el cual sí se indicó dos años después, al tiempo de otorgarse escritura de novación del indicado préstamo hipotecario.

– En segundo lugar, existe una serie de pronunciamientos dispares sobre el estado arrendaticio de las fincas adjudicadas a lo largo de su historial jurídico. Si bien –a la vista de los libros del Registro– resultaban arrendadas, por mera mención, en el año 2010 y 2012, cuando se constituye un derecho de hipoteca en favor de la ahora recurrente (pero posterior al derecho de hipoteca mencionado en el párrafo anterior y que causa la ejecución) así como cuando se modifica la constituida en favor del ejecutante, como ha quedado reseñado; al momento de inscribirse a realización de esta última hipoteca, por el contrario, se manifiesta por parte del adjudicatario que las fincas se encuentran libres de arrendamientos, a efectos de cumplir la eventual notificación para el ejercicio de los derechos de adquisición preferente.

– Por último, alguna de las fincas comprendidas en el contrato de arrendamiento se han sustituido por otras, en virtud de contrato de permuta que ha sido objeto de inscripción, sin que haya sido rectificado el título alternando unas fincas por otras o sin que hubiesen comparecido los contratantes en el negocio de permuta a efectos de ratificar ese cambio de objeto a los efectos del arrendamiento.

– Por ello, en todo este íter, el contrato de arrendamiento se celebra en escritura otorgada en el año 2009, y se presenta para su inscripción con posterioridad a la presentación de la adjudicación hipotecaria, la cual ha accedido de manera definitiva a los libros del registro, a través de su correspondiente inscripción, durante la tramitación del recurso. Para su adecuada comprensión el orden cronológico es el siguiente:

a) Con fecha 18 de marzo de 2009, ante el notario de Toledo, don Álvaro Cobián Echavarría, se formaliza escritura de arrendamiento con opción de compra entre «Hormigos Escobedo e Hijos, S.A.» como titular registral, a favor de «Agroganadería Escobedo, S.L.» como arrendataria. Entre otras se arriendan las fincas registrales 1.861, 3.334, 4.574 y 5.611. Esta escritura se presenta a inscripción en 2015 y motiva el presente recurso.

b) Con fecha 9 de agosto de 2010, ante el notario de Toledo, don Álvaro Cobián Echavarría, los cónyuges doña M. C. G. V. y don P. E. S. permutan su finca registral 4.938, por la finca registral 4.574 de la mercantil «Hormigos Escobedo e Hijos, S.A.», manifestándose que esta finca se encuentra libre de arrendamientos.

c) Con fecha 27 de agosto de 2010, ante el notario don Ángel I. Ortuño Tomás, constituye hipoteca a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid» (hoy «Bankia, S.A.») entre otras de las fincas registrales 1.861, 3.334, 4.938 y 5.611. Esta hipoteca determinará una ulterior ejecución hipotecaria.

d) Con fecha 18 de octubre de 2010, ante el notario de Toledo, don Álvaro Cobián Echavarría, la mercantil «Hormigos Escobedo e Hijos, S.A.» constituye hipoteca a favor de doña M. J. E. D., hoy recurrente, entre otras sobre las fincas registrales 1.861, 3.334, 4.938 y 5.611, manifestándose que se encuentran arrendadas a favor de «Agroganadería Escobedo, S.L.».

e) Con fecha 19 de abril de 2012, ante el notario, don Ángel I. Ortuño Tomás, se formaliza escritura de novación de la hipoteca constituida en escritura de fecha 27 de agosto de 2010, a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid» (hoy «Bankia, S.A.»), manifestándose en esta escritura estar las fincas arrendadas a favor de «Agroganadería Escobedo, S.L.».

f) Mediante decreto de fecha 14 de agosto de 2014 se dicta por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Torrijos, por el que se adjudican las fincas 1.861, 3.334,

4.938 y 5.611 a doña M. J. E. D., hoy recurrente, en ejecución hipotecaria de la que era acreedora la indicada señora, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad.

g) Con fecha 16 de junio de 2015 se presenta decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Torrijos en ejecución de la hipoteca constituida a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid» (hoy «Bankia, S.A.»).

h) Finalmente, con fecha 11 de septiembre de 2015 se presenta, junto con documentación complementaria, la escritura de fecha 18 de marzo de 2009, otorgada ante el notario de Toledo, don Álvaro Cobián Echavarría, de arrendamiento con opción de compra entre «Hormigos Escobedo e Hijos, S.A.», de una parte, como titular arrendador, y «Agroganadería Escobedo, S.L.», como arrendatario, al que se ha hecho referencia en el punto a).

La recurrente alega, resumidamente, como motivo del recurso, el conocimiento en el Registro de la existencia de arrendamientos sobre las fincas adjudicadas, al constar por referencia la situación arrendaticia en diversas escrituras, y en la subrogación del adquirente de las fincas arrendadas en los arrendamientos rústicos, por aplicación del artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

2. En cuanto al primer defecto debe atenderse en la resolución del presente recurso al momento de la calificación impugnada, en relación a los hechos y fundamentos alegados por el registrador en su nota de calificación, y no a la situación que pudiera producirse con posterioridad (como pudiera ser la fecha de la interposición del recurso o de la emisión del informe) ya que una combinación fáctica nueva podría generar una calificación distinta a la que originó la impugnación sobre la que ha de resolverse (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Desde una perspectiva procedimental, el artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria determina que «si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción». Esto es lo que ocurre precisamente en este expediente, pues con anterioridad a la presentación de la escritura de arrendamiento con opción de compra, que motiva este recurso, estaban presentados, pendientes de calificación, el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas derivados del procedimiento de ejecución hipotecaria a instancia de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid» (hoy «Bankia, S.A.»).

Y, desde el punto de vista de la prioridad registral, debe recordarse que el artículo 17 de la Ley Hipotecaria determina que: «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

La recurrente alega la subrogación automática del adquirente de finca rústica arrendada en la situación arrendaticia, aunque se trate de un tercero protegido por la pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.1 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, al decir este precepto que «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».

Sin embargo, frente a esta afirmación, debe manifestarse que desde una perspectiva exclusivamente registral, en lo que se refiere a la calificación del registrador, y sin prejuzgar, en modo alguno, la conclusión judicial que en su caso proceda, la subrogación que ordena el artículo 22.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos no puede ser apreciada automáticamente por el registrador, pues debe determinarse en primer lugar, y como requisito previo, que estemos en presencia precisamente de un arrendamiento rústico, es decir, de un arrendamiento que entre dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Rústicos, tanto en lo que se refiere al ámbito personal de la indicada Ley (cfr. artículo 9 de la citada Ley), como por la existencia de supuestos exceptuados (artículo 6), o de inaplicación (artículo 7 de la Ley). Y, esta calificación del arrendamiento como rústico, a los efectos de aplicar la subrogación automática del adquirente, no puede hacerla el registrador. Debe tenerse en cuenta que, en el supuesto de que no fuera aplicable la Ley de Arrendamientos Rústicos y ser aplicable, por ejemplo, las normas del Código Civil, la solución es muy distinta, pues el artículo 1549 del Código Civil claramente establece que «con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad» y el artículo 1571.1 dispone que «el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria». Es precisamente mediante la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad el medio por el que se logra la protección del arrendatario y la eficacia del arriendo frente a terceros, incluso en los supuestos de arrendamientos de fincas rústicas, atribuyendo, ahora sí, efectos subrogatorios automáticos y de oponibilidad del arrendamiento inscrito frente a terceros adquirentes.

Por todo lo expuesto, el primer defecto debe mantenerse, sin perjuicio de que una vez despachados los títulos previos, y teniendo en cuenta la nueva configuración jurídica por ellos generados, deba calificarse de nuevo el título del contrato de arrendamiento en cuestión, permitiendo su acceso al Registro o no en base a la una nueva nota de calificación.

3. En cuanto al segundo de los defectos alegados por el registrador, si bien es cierto que se ha reconocido como un principio general de derecho (cuyo carácter informador afecta a todo el ordenamiento jurídico) el de la vinculación por los actos propios, en un caso como el presente, el cambio de sentido de la declaración emitida en cuanto a la situación jurídica de un inmueble –como pudiera resultar su estado arrendaticio– podría deberse no sólo a una mutación injustificada y caprichosa del estado de opinión o de voluntad (no admisible por nuestro ordenamiento, con fundamento en el principio antes expresado), sino también en la rectificación de un error previo, causado por un estado de ignorancia que justificaría la posibilidad de modificar una declaración previa y permitiría la inscripción de un derecho antes rechazado siempre que la causa de la alteración –como pudiera ser el caso del error– estuviera debidamente justificada y siempre que no supusiera un perjuicio para los derechos de un tercero. Por tanto, siempre y cuando se justifique la causa del cambio de una voluntad válidamente emitida, sería posible formular un nuevo negocio jurídico (o rectificar el antiguo, como ocurre en el supuesto planteado) que pudiera acceder al Registro, siempre y cuando se cumplieran los demás principios hipotecarios necesarios para practicar la inscripción. Por ello, y teniendo en cuenta las consideraciones practicadas, el defecto debe ser matizado, dentro de su relatividad, puesto que las declaraciones contradictorias sobre el estado arrendaticio provienen de distintos titulares y se producen en diferentes momentos temporales, y esta volatilidad puede justificar el cambio en la voluntad expresada sin que ello implique la vulneración de la tesis de los actos propios.

4. Respecto del tercer defecto, en relación con la finca registral 4.938, por lo que resulta de los antecedentes, esta finca inicialmente no fue objeto del contrato de arrendamiento de la escritura formalizada el 18 de marzo de 2009, ante el notario de Toledo, don Álvaro Cobián Echavarría, por la que se formaliza el arrendamiento con opción de compra entre «Hormigos Escobedo e Hijos, S.A.» como titular registral, a favor de

«Agroganadería Escobedo, S.L.» como arrendataria. Esta finca 4.938 la adquirió la mercantil «Hormigos Escobedo e Hijos, S.A.» por permuta de la finca 4.574, que sí fue arrendada en la citada escritura. Posteriormente la finca 4.938 fue hipotecada, junto con otras, a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid» (hoy «Bankia, S.A.»), y posteriormente nuevamente hipotecada a favor de doña M. J. E. D., hoy recurrente, y adjudicada a su favor; posteriormente consta asiento de presentación de la ejecución hipotecaria instada por «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid» (hoy «Bankia, S.A.»). En base a dichas escrituras, la recurrente afirma que se produjo una sustitución en el arriendo de la inicial finca 4.574 por la 4.938, por lo que solicita que se inscriba el arrendamiento sobre la finca 4.938.

Sin embargo, hay que hacer constar que no comparecen consintiendo o ratificando lo manifestado por doña M. J. E. D. los iniciales contratantes del contrato de arrendamiento.

Respecto de la entidad «Hormigos Escobedo e Hijos, S.A.», porque a efectos registrales no es suficiente a este respecto la manifestación contenida en las escrituras de hipoteca a favor de doña M. J. E. D. y en la de novación de hipoteca a favor de «Caja de Ahorros de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid» (hoy «Bankia, S.A.») la manifestación contenida en el apartado «arrendamientos» de estar arrendadas, sin perjuicio de su valor probatorio que pueda tener en un proceso judicial.

Y, respecto de la arrendataria «Agroganadería Escobedo, S.L.» porque no ha comparecido, ni consentido en documento público la sustitución de una finca por otra en el arrendamiento.

Cabe recordar que siendo el contrato de arrendamiento un convenio que tiene por objeto la explotación y aprovechamiento de unos inmuebles concretos, se ha tenido en ponderación la calidad, ubicación y características de los mismos a la hora de su celebración y por ello el cambio de objeto debe recibir la plena aprobación de todas las partes, arrendatario y arrendador –en su condición de titular registral de las fincas arrendadas–, lo cual en el presente caso no se produce.

Por lo demás, cabe cuestionar si la escritura de permuta, otorgada con posterioridad entre dos titulares registrales diferentes al actual (en su calidad de arrendador), y que accede al Registro antes de que el contrato de arrendamiento sea objeto de presentación, implica que las fincas tenidas en consideración en éste, y objeto del contrato de permuta, deben entenderse de manera directa con las fincas resultantes de ella. La respuesta debe ser negativa, ya que la intervención de titulares registrales diferentes hace imposible entender como intención implícita y tácita sustituir unas fincas por otras y su sometimiento al derecho de cesión de uso creado, surtiendo efecto de nuevo el principio de prioridad comentado a la hora de analizar el primer defecto. La permuta, una vez inscrita, configura la aparición de un nuevo titular registral sobre las fincas inicialmente consideradas al que la presentación de nuevos títulos exige, bien su intervención propia y directa en el negocio jurídico (o en su defecto ratificando el título anterior que produce la modificación registral) o resolución judicial firme en un procedimiento contra él dirigido, cumpliendo así el principio de tracto sucesivo; bien que dicho título, de fecha anterior, resulte compatible con la situación registral originada tras la inscripción previa generada por la permuta, lo cual en el caso que nos ocupa no queda acreditado, puesto que implicaría la imposición del derecho de arrendamiento en una o varias fincas que pudieron adquirirse como libres de ellos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador respecto de los defectos primero y tercero de la nota de calificación; y, estimar parcialmente y revocar parcialmente el defecto señalado en segundo lugar en los términos expresados.

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, 12 de enero de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.