

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 571** *Resolución de 15 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granadilla de Abona a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de arrendamiento de vivienda.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. P. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Granadilla de Abona, don Ignacio de la Fuente Guitart, a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de arrendamiento de vivienda.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Adeje, don Roberto Jesús Cutillas Morales, el día 4 de septiembre de 2014, don J. A. M. M., como arrendador, y de otra parte doña A. M. P. M., como arrendataria, elevaron a público el contrato de arrendamiento privado de vivienda no amueblada suscrito por ambos en Granadilla de Abona el día 11 de enero de 2010, sobre una finca urbana sita en Granadilla de Abona, finca registral número 33.835.

Dicha finca está inscrita a nombre de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», desde el día 27 de abril de 2010, por adjudicación mediante auto firme de fecha 15 de diciembre de 2009 en procedimiento judicial de ejecución de hipoteca en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Granadilla de Abona, mediante testimonio de dicho auto, expedido el día 20 de enero de 2010. En dicha inscripción se tuvo en cuenta una instancia suscrita el día 27 de marzo de 2010 para hacer constar que en el momento de la adjudicación dicha finca estaba libre de ocupantes por razón de arrendamiento.

II

Copia autorizada de la referida escritura fue presentada el día 19 de septiembre de 2014 en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona y el día 24 de septiembre de 2014 fue objeto de la calificación que, a continuación, se transcribe: «Asiento: 1152/2014 Fecha: 19/09/2014 Presentador: P. M., A. M. Notario/juez: Roberto José Cutillas Morales Protocolo/auto: 3867/2014 Fecha documento: 04/09/2014 Previa calificación del documento que antecede, el cual fue presentado para la liquidación de Impuesto con fecha 19 de septiembre de 2014, realizada de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98/99/100 del Reglamento para su ejecución, el Registrador que suscribe ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por apreciar los hechos a los que son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho: Hechos: (...) Fundamentos de Derecho: Consultado el historial registral de la finca número 33.835 del término municipal de Granadilla de Abona, resulta que la misma aparece inscrita a nombre del «Banco Bilbao Vizcaya, Argentaria S.A.», en virtud de adjudicación ordenada en Auto firme de quince de Diciembre de 2009, para los autos de ejecución judicial seguidos en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Tres de Granadilla de Abona, bajo número 224/2006, como consecuencia de la de subasta celebrada el día 21 de julio de 2009, según resulta de testimonio del referido Auto, expedido el veinte de enero de dos mil diez, por el Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Tres de Granadilla de Abona, que junto con Auto complementario de fecha quince de Diciembre de dos mil nueve, dictado por Don Roi López Encinas, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Tres de Granadilla de Abona y junto con instancia

privada suscrita en Granadilla de Abona, el día veintiséis de marzo de dos mil diez, para hacer constar que la finca se encontraba, en el momento de la adjudicación, libre de ocupantes por razón de arrendamiento, fueron presentados en este Registro y motivaron la inscripción 6.ª de fecha 27 de abril de 2010. Es de aplicación el artículo 20 de la Ley Hipotecaria: «20. Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos...» Teniendo en cuenta la naturaleza insubsanable del defecto indicado se deniega la inscripción solicitada y no se toma anotación preventiva por no haberlo solicitado el presentante del documento (Artº 65 LH).—Contra el presente acuerdo (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Ignacio de la Fuente Guitart, registrador/a de Registro Propiedad de Granadilla de Abona a día veinticuatro de Septiembre del año dos mil catorce».

## III

El día 9 de octubre de 2014, doña A. M. P. M. interpuso recurso contra la anterior calificación, en el que se limita a alegar los siguientes fundamentos jurídicos: «-La denegación se fundamenta en que actualmente dicha finca se encuentra inscrita a nombre del Banco Bilbao Vizcaya, Argentaria SA desde el 27/04/2010 (fecha posterior al contrato), haciendo constar que la finca se encontraba, en el momento de la adjudicación, libre de ocupantes por razón de arrendamiento, siendo ello totalmente falso y ajeno a la realidad. - Que junto a la solicitud de inscripción se aportó Auto de fecha 22/09/2011, dictada por el mismo Juez y referida al mismo procedimiento de Ejecución, desestimando la pretensión del ejecutante Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA, consistente en la extinción del contrato y desposesión del ocupante, A. M. P. M., acordando la no procedencia del lanzamiento interesado». Con el escrito de recurso aporta la recurrente copia testimoniada del citado auto de fecha 22 de septiembre de 2011.

## IV

Mediante escrito, de fecha 30 de octubre de 2014, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe manifiesta que se dio traslado del recurso al notario autorizante, sin que se haya recibido alegación alguna. Asimismo, manifiesta que el auto de fecha 22 de septiembre de 2011 del que se aporta con el recurso copia testimoniada no se presentó junto a la escritura calificada, por lo que no se tuvo en cuenta en la calificación.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 17, 20, 34, 38, 40, 82, 83 y 326 de la Ley Hipotecaria; 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de mayo de 1963, 4 de septiembre de 1990 y 21 de agosto de 2009.

1. Para la resolución del presente recurso son relevantes los hechos siguientes:

Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, otorgada el día 4 de septiembre de 2014, se eleva a público un contrato de arrendamiento –celebrado el día 11 de enero de 2010– de una finca que no figura inscrita a nombre del arrendador sino a nombre de determinada entidad de crédito, por adjudicación mediante auto firme de fecha 15 de diciembre de 2009 en procedimiento judicial de ejecución de hipoteca. La inscripción de la adjudicación se practicó el día 27 de abril de 2010, después de que se hubiera manifestado que en el momento de dicha adjudicación la finca no estaba arrendada.

El registrador deniega la inscripción del arrendamiento, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por aparecer la finca inscrita a nombre de titular distinto de los otorgantes de la escritura calificada.

La recurrente alega que, en el momento de la adjudicación, la finca estaba arrendada y que, según consta en auto judicial de fecha 22 de septiembre de 2011 cuya copia testimoniada acompaña al recurso, se ha denegado la pretensión del ejecutante y adjudicatario consistente en la extinción del contrato de arrendamiento y desposesión del ocupante, acordando la no procedencia del lanzamiento interesado.

2. Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. En consecuencia, estando la finca inscrita en el Registro de la Propiedad —bajo la salvaguardia de los tribunales— a nombre de una persona jurídica distinta del anterior titular registral, no podrá accederse a la inscripción de la escritura de arrendamiento calificada sin consentimiento del actual titular registral, por más que haya sido otorgada por titular anterior (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de que los interesados puedan contender entre sí para ventilar la cuestión en el procedimiento judicial correspondiente.

A esta conclusión no se opone el hecho de que se haya dictado el auto judicial que la recurrente acompaña a su escrito de recurso. En este expediente no pueden ser tenidos en cuenta documentos que no fueron presentados en el momento de la calificación (cfr. el artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Pero aunque, por hipótesis, se hubiera presentado en tiempo y forma tampoco sería suficiente para fundar la inscripción solicitada toda vez que, como ha entendido este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 4 de septiembre de 1990) el que el adquirente de la finca arrendada quede subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador —lo que ahora no se prejuzga—, incluso, cuando fuere tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no implica excepción de los criterios inspiradores de nuestro sistema registral como los de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y exigencia del consentimiento del titular registral actual o de resolución judicial obtenida en juicio declarativo ordinario, para la rectificación de los asientos (artículos 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria). Aunque el titular registral actual quede sujeto al arrendamiento concertado por su transmitente, el reflejo registral de tal contrato exige el consentimiento de aquél o la resolución judicial oportuna.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 15 de diciembre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.