

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10833** *Resolución de 18 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2 a inscribir una elevación a público de un contrato de arrendamiento.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. P. B., en nombre y representación de la mercantil «Periódico El Baúl, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, don Miguel Ángel Jiménez Barbero, a inscribir una elevación a público de un contrato de arrendamiento.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Alicante, don Jesús María Izaguirre Ugarte, en fecha 10 de febrero de 2015, número protocolo 471, se formaliza una elevación a público de contrato de arrendamiento de las fincas registrales número 9.135 y 14.462 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2.

##### II

Presentado dicho título el día 19 de marzo de 2015 en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, bajo el asiento 481 del Diario 109, entrada 724/2015, fue objeto de la siguiente calificación emitida por el registrador, don Miguel Ángel Jiménez Barbero: «Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número dos número de entrada: 724/2015. Comunicación número: 102 Presentante: P. B., M. D. Presentada en esta oficina a las 09:04 del día diecinueve de marzo del año dos mil quince, bajo el asiento 481 del diario 109. copia autorizada expedida para la utilidad de la mercantil “Periódico El Baúl S.L.”, de la escritura otorgada en Alicante el día 10/02/2015 por el notario don Jesús María Izaguirre Ugarte, n.º 471/2015 P, por la que la entidad mercantil “Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.”, representada por su apoderado Don J. C. I. C. y la también mercantil “Periódico El Baúl, S.A.”, representada por J. C. A., como persona física representante de la sociedad “Estudio Jurídico Carlos Ibáñez, S.L.”, como Administradora única de la referida entidad, ratifican y elevan a público el contrato de arrendamiento suscrito entre ambas en esta ciudad con fecha 2 de diciembre de 1996 por la cual la primera de las entidades arrienda a la segunda las registrales fincas números 14462 y 9135 de Las Palmas de Gran Canaria 2:Tras su calificación, el Registrador que suscribe la presente, ha acordado denegar la inscripción solicitada con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: a. Como se ha relacionado, en la precedente escritura comparecen don J. C. I. C. en nombre y representación de la Entidad Mercantil “Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.”, y don J. C. A. en nombre y representación de la Entidad Mercantil “Periódico El Baúl, S.A.”. y elevan a público el contrato de arrendamiento suscrito por tales Entidades, con fecha 2 de diciembre de 1.996 y el anexo al mismo de fecha 3 de noviembre de 2.008, mediante el cual la primera de las Entidades citadas arrendaba a la segunda, las oficinas once y diecinueve del edificio sito en Las Palmas de Gran Canaria, calle (...) b. En la escritura calificada de elevación a público de contrato de arrendamiento, se complementa dicho contrato en el sentido de precisar que las fincas objeto de arrendamiento se corresponden con las registrales números 14.462 y 9.135 de este Registro, y que las mismas pertenecen a la Entidad Mercantil “Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias,

S.L.», por compra a la Entidad Mercantil “Brújula Comercial, S.A.E”, en virtud de escritura otorgada en Valencia el día 23 de diciembre de 1.996, ante el Notario don Fernando Corbí Coloma, bajo el número 3.693 de su protocolo. c Las citadas fincas registrales números 14.462 y 9.135 de este Registro, aparecen inscritas en los siguientes términos: La primera de ellas, registral 14.462 a favor de la Entidad Mercantil “Brújula Comercial, Sociedad Anónima”, en virtud de sentencia dictada en Valencia, el día 14 de mayo de 2.008, por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Cuarta, ejecutoria 58/2009 F, antes rollo procedimiento abreviado 27/2.007, procedente del Juzgado de Instrucción Uno de Valencia, dimanante del palo 125/2.015, cuya sentencia posteriormente fue casada y anulada en parte por sentencia 462/2.009 dictada en Madrid por la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo de fecha 12 de mayo de 2009. declarada firme en virtud de auto de fecha 9 de julio de 2.009, en cuya sentencia se ordenó la cancelación de la inscripción 5.ª de dominio de dicha finca así como la de la registral números 9.135 de este Registro que seguidamente relacionaré, practicadas a favor de la Entidad Mercantil “Kleverman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.», en virtud de escritura antes relacionada y otorgada en Valencia el día 23 de diciembre de 1996, ante el Notario don Fernando Corbí Coloma, bajo el número 3.693 de su protocolo. Y la segunda de las mismas, registral 9.135 a favor de doña M. M. E. S. F., divorciada, en virtud de decreto firme expedido por doña Y. G. P., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia Número Catorce de Valencia, con fecha ocho de noviembre de dos mil doce, en el procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales, número 315/2001, instado por la referida señora contra la mercantil “Brújula Comercial S.A.», según resulta de un testimonio expedido el día dieciocho de diciembre de dos mil doce, por dicha Secretaria Judicial; habiendo adquirido esta última entidad la relacionada finca en virtud del título antes indicado para la registral 14.462. Fundamento de Derecho Se deniega la práctica de la inscripción de arrendamiento solicitada, por aparecer inscritas las fincas objeto de arrendamiento, a nombre de tercera persona distinta de la Entidad Mercantil arrendadora, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, precisándose asimismo que en el supuesto caso de que se presente a inscripción el título en virtud del cual adquirió las fincas la Entidad Mercantil arrendadora, es decir, la escritura otorgada en Valencia el día 23 de diciembre de 1.996, ante el Notario don Fernando Corbí Coloma, bajo el número 3.693 de su protocolo, se procederá igualmente a la denegación de la inscripción de dicho título, de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que establece: “Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo y 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”. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.– Contra la calificación efectuada (...) Las Palmas de Gran Canaria, a siete de abril del año dos mil quince. El registrador (firma ilegible).–Fdo. Miguel Ángel Jiménez Barbero».

## III

Solicitado el procedimiento de calificación sustitutoria previsto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, don Rafael Robledo González, registrador de la Propiedad de Telde número 3, como registrador sustituto, emitió la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Telde número tres. Calificación sustitutoria del documento autorizado en Alicante el día diez de febrero de dos mil quince por el Notario don Jesús María Izaguirre Ugarte, número 471 de su protocolo, presentado en el Registro de la Propiedad número dos de Las Palmas de Gran Canaria a las 9:04 horas del día diecinueve de marzo de dos mil quince, asiento número 481 del diario 109, calificado negativamente por el Registrador competente don Miguel Ángel Jiménez Barbero con fecha siete de abril de dos mil quince. Habiendo sido solicitada la calificación por registrador sustituto, conforme a lo previsto en

el apartado 4 del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y en el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, una vez recibida la documentación necesaria el día quince de mayo de dos mil quince, correspondiendo dicha calificación sustitutoria al que suscribe, conforme al cuadro de sustituciones establecido, se resuelve que no procede practicar los asientos de inscripción solicitados por el siguiente motivo: La escritura presentada documenta la elevación a público de un contrato privado de arrendamiento suscrito el día dos de diciembre de mil novecientos noventa y seis entre la entidad “Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.”, como arrendadora y la entidad Periódico “El Baúl, S.A.”, como arrendataria. Dicho contrato tiene como objeto dos locales de oficina a los que corresponden los números 11 y 19 de los existentes en el edificio situado en la calle (...) de Las Palmas de Gran Canaria. Dichos locales de oficina formaron las fincas registrales 14462 y 9135 del Registro de la Propiedad Número Dos de Las Palmas de Gran Canaria y su situación dominical en el momento de la presentación del documento calificado es la siguiente: La finca registral 14462, señalada como oficina 11, está inscrita con fecha veintiséis de noviembre de dos mil nueve a favor de la entidad mercantil “Brújula Comercial S.L.”, en virtud de mandamiento expedido en Valencia el día veintitrés de octubre de dos mil nueve por don Antonio Ferrer Gutiérrez, Presidente de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Sevilla (sic), en el que se ordenó la cancelación de la inscripción 5ª de dominio practicada en su día a favor de “Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.”, al haberse declarado nula la transmisión, recuperando su vigencia la precedente inscripción 4.ª de dominio extendida a favor de “Brújula Comercial, S.L.” La consecuencia de esta cancelación se contiene en el artículo 97 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere. La finca registral 9135, señalada como oficina 19, está inscrita con fecha treinta de junio de dos mil catorce a favor de doña M. M. E. S. F., en virtud de testimonio expedido el día dieciocho de diciembre de dos mil doce por doña Y. J. P., Secretario del Juzgado de 1.ª Instancia Número 14 de Valencia, adjudicando el dominio como consecuencia de un procedimiento de ejecución de título judicial. De lo anteriormente expuesto resulta evidente que en el momento de la calificación ninguna de las dos fincas expresadas en el contrato de arrendamiento pertenecen a la entidad señalada como arrendadora, por lo que resulta de aplicación el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuyo párrafo segundo establece que en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. Este precepto, que impide inscribir cualquier transmisión o cesión a menos que haya sido realizada por el propio titular registral, contiene el denominado principio de tracto sucesivo, considerado a su vez como una emanación del principio constitucional de tutela judicial efectiva que se consagra en el artículo 24 de nuestra Carta Magna. A través de este principio se trata de evitar la indefensión de quien figure en el Registro como titular de cualquier derecho inscrito, de modo que para poder practicar cualquier asiento modificativo o extintivo de ese derecho es necesario el consentimiento del propio titular expresado en documento público o una resolución judicial firme dictada en un procedimiento en el que ese mismo titular haya tenido la posibilidad de ser oído. De acuerdo con las anteriores consideraciones el defecto de tracto señalado tiene la consideración de insubsanable, por lo que se deniega la práctica de los asientos solicitados (artículo 65 de la Ley Hipotecaria), quedando confirmada la calificación practicada el día siete de abril de dos mil quince por don Miguel Ángel Jiménez Barbero, Registrador de Las Palmas de Gran Canaria Número Dos. Contra la anterior calificación (...) Telde a veintidós de mayo de dos mil quince El Registrador (firma ilegible) Fdo. Rafael Robledo González».

## IV

Doña M. D. P. B., en nombre y representación de la mercantil «Periódico El Baúl, S.A.», interpuso recurso mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2 el día 23 de junio de 2015, en el que, resumidamente, alega lo siguiente: Primero. Cuando se instrumentó el contrato de arrendamiento, no estaba regulada jurídicamente la inscripción del mismo en el Registro

de la Propiedad, ni existía tal obligación, por lo que, en su día, no se presentó al Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2 para proceder a su inscripción registral; Segundo. El contrato de arrendamiento que se trata de inscribir registralmente, a pesar de que los titulares en esta fecha no sean los mismos que cuando se extendió, al estar elevado a público y ser cierto el documento, esta parte entiende que se puede proceder a realizar la inscripción haciendo mención en la hoja registral que la misma se practica extra temporalmente, que los hoy titulares registrales no coinciden con los que figuran en el contrato de arrendamiento, pero que es bien cierto que en el momento de otorgarse el contrato de arrendamiento sí eran coincidentes los titulares registrales, y Tercero. Que el contrato que se trata de inscribir registralmente, al día de la fecha se encuentra en vigor.

V

Mediante escrito, de fecha 26 de junio de 2015, el registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 19, 20, 34, 38, 40, 82 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 105 del Reglamento Hipotecario; 24 y 117 de la Constitución Española, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1993, 9 de abril de 1994, 8 de abril de 1999, 15 de junio de 2001, 9 de enero de 2004, 13 de abril de 2005, 13 de enero 2010 y 26 de noviembre 2012.

1. Según la calificación objeto del presente recurso, el registrador suspende la inscripción de una elevación a público de un contrato privado de arrendamiento por falta de tracto sucesivo ya que las fincas objeto de arrendamiento aparecen inscritas a nombre de tercera persona distinta de la entidad mercantil arrendadora.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto conviene hacer una breve referencia a los hechos que aquí se plantean. En el año 1996 se celebra un contrato privado de arrendamiento de dos locales comerciales (fincas registrales número 9.135 y 14.462) entre el propietario de ambas, la mercantil «Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.» y el arrendatario, «Periódico El Baúl S.A.».

– El día 10 de febrero de 2015, comparecen ante notario ambas entidades para elevar a público el mencionado contrato privado.

– El registrador de la Propiedad deniega la inscripción de la finca registral 14.462 por estar inscrita con fecha 26 de noviembre de 2009 a favor de la entidad mercantil «Brújula Comercial, S.L.», en virtud de mandamiento expedido en Valencia el día 23 de octubre de 2009 por don Antonio Ferrer Gutiérrez, presidente de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial, en el que se ordenó la cancelación de la inscripción 5.<sup>a</sup> de dominio practicada en su día a favor de «Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, S.L.», al haberse declarado nula la transmisión, recuperando su vigencia la precedente inscripción 4.<sup>a</sup> de dominio extendida a favor de «Brújula Comercial, S.L.». La consecuencia de esta cancelación se contiene en el artículo 97 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere.

– Y la finca registral 9.135, señalada como oficina 19, está inscrita con fecha 30 de junio de 2014 a favor de doña M. M. E. S. F., en virtud de testimonio expedido el día 18 de diciembre de 2012 por doña Y. J. P., secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 14 de Valencia, adjudicando el dominio como consecuencia de un procedimiento de ejecución de título judicial.

3. Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, 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, 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). En consecuencia, estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona jurídica distinta del anterior titular registral, no podrá accederse a la inscripción del ahora calificado sin consentimiento del actual titular registral, por más que haya sido otorgado por titular anterior de quien trae causa el actual (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución Española, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguarda judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de septiembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.