

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9970 *Resolución de 7 de junio de 2019, 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 Sevilla n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de arrendamiento.*

En el recurso interpuesto por don A. A. P., en nombre y representación de la entidad «Covejuca, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sevilla número 3, don Luis Francisco Monreal Vidal, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de arrendamiento.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Benidorm, don Luis María Sánchez Bernal, el día 9 de noviembre de 2018, con el número 1.717 de protocolo, don A. A. P., en su condición de administrador único de «Covejuca, S.L.» elevó a público un documento privado suscrito en Sevilla el día 31 de julio de 2013 por el que la mercantil «Diselan Hispania, S.L.» arrendó la finca registral número 7.428 de Tomares a la sociedad «Juguetes Pastor, S.L.». Dicho contrato fue objeto de subrogaciones y novaciones por otros documentos privados, que igualmente se protocolizaban y elevaban a público, de los que resultaba la sucesión de «Covejuca, S.L.» en la posición jurídica de «Juguetes Pastor, S.L.». La registral 7.428 de Tomares se encontraba inscrita a nombre de «Aliseda, S.A.U.», advirtiendo expresamente el notario autorizante del título calificado de la necesidad de ratificación de la mercantil propietaria de la finca «para la plena eficacia del presente otorgamiento». Posteriormente, dicho documento fue subsanado por otro del mismo notario de fecha 11 de enero de 2019, con el número 39 de protocolo, por el mismo interviniente, y ratificado por el administrador único de «Diselan Hispania, S.L.», don J. A. M. J., en escritura otorgada ante el notario de Sevilla, don Antonio Izquierdo Meroño, el día 14 de enero del 2019, con el número 116 de protocolo, en la que dejaban sin efecto la primera escritura de elevación a público de documentos privados y la sustituían por la presente.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Luis Francisco Monreal Vidal, registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Sevilla N.º 3, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Andalucía.

Certifica:

Que en el asiento 2541 del diario 123, consta la presentación de la copia de la escritura autorizada el día 09/11/2018, por el notario de Benidorm don Luis María Sánchez Bernal, protocolo 1717, subsanada por otra ante el mismo Notario de fecha once de Enero de dos mil diecinueve, número 39 de protocolo, presentada por vía telemática el día 09/11/2018, a las 12:57 horas, y aportada copia autorizada de la misma junto con carta de pago acreditativa del impuesto el día 21/01/2019.

Que examinados los antecedentes del registro a mi cargo, he calificado el citado documento y he decidido suspender la inscripción solicitada y, conforme al artículo 19 bis, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, he extendido la siguiente nota de calificación, basada en los correspondientes.

Hechos.

Por el precedente documento, se pretende la elevación a público de documentos privados de arrendamiento, sobre la finca 7.428 de Tomares, en la que comparecen representantes de las entidades arrendadora y arrendataria, pero no el titular registral de la finca arrendada.

Fundamentos de Derecho.

Infracción de los principios de legitimación y tracto sucesivo, al estar la finca inscrita a nombre de Aliseda SAU, entidad distinta de las partes contratantes. [Arts. 20y 38 LH].

Contra esta calificación (...)

Sevilla, a seis de Febrero del año dos mil diecinueve. El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Luis Francisco Monreal Vidal.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. A. P., en nombre y representación de la entidad «Covejuca, S.L.», interpuso recurso el día 22 de marzo de 2019 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Primero. Principio de legitimación.

1) Legitimación para elevar a público una relación arrendaticia.

La tienen las partes contratantes que intervinieron en el documento privado de arrendamiento (diversos documentos elevados a público en una misma relación arrendaticia), es decir arrendador y arrendatario.

Según el artículo 1279 del Código Civil: "si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez".

En el presente caso, la ley exige el otorgamiento de escritura pública como requisito previo para solicitar y obtener el acceso al Registro de la Propiedad, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH):

"Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos."

Por lo demás, la posibilidad de que un contrato de arrendamiento acceda al Registro de la Propiedad se establece en el art. 2.5 de la LH, por el cual

"En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:...5.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos."

2) Legitimación para solicitar la inscripción.

El art. 6 de la LH indica que

"La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: a) Por el que adquiera el derecho, b) Por el que lo transmita, c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir, d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos."

En el caso del arrendamiento, los derechos se adquieren por arrendador y arrendatario (art. 6.a LH), y en este caso el arrendatario, como promotor de la inscripción, es precisamente interesado en asegurar el derecho que se pretende inscribir. Por tanto, los intervinientes en los documentos presentados a inscripción, y especialmente el arrendatario promotor de la misma, tienen legitimación para solicitar esa inscripción.

En conclusión, de ambos apartados 1 y 2, los documentos presentados han sido elevados a público por quienes están legitimados para hacerlo, y la presentación ha sido promovida por quien está legitimado para hacerlo.

Segundo. Sobre el tracto sucesivo.

a) Vínculo con la finca afectada.

Una vez sentado lo anterior sobre legitimación, debemos destacar que el entronque de los actos y negocios jurídicos con el Registro se articula a través de su vínculo con las fincas registrales, y no tanto con las personas, pues el Registro se lleva por fincas, no por personas.

En ese sentido se cumple la existencia de vínculo pues el arrendamiento se refiere a la finca n.º 7.428 de Sevilla (tomo 2.758, libro 315, folio 101, datos tomados de la Escritura de Subsanciación de fecha 11 de enero de 2019, del mismo notario autorizante, al n.º 39 de su Protocolo [...]).

Dicha identificación de finca coincide con la que resulta del escrito de calificación.

b) Cuestión diferente es si existe vínculo de tracto sucesivo con los titulares de la finca, tal como plantea la calificación.

Los documentos elevados a público han sido formalizados por quien ha sido titular de la capacidad de arrendar -Diselan Hispania, S.L.-, quien a su vez traía su derecho del inscrito Electro Trelec, S.L.

Nuestra parte está a la espera de poder aportar el documento original del que resulta tal atribución en favor de Diselan Hispania, S.L., si bien hasta el momento no hemos podido obtener la posesión física de tal documento para poder aportarlo al Registro -debido a la premura del plazo para interponer el presente recurso-, motivo por el cual lo hacemos constar dejando hecha la reserva de aportarlo (...) en cuanto obre en nuestro poder, y solicitando mientras tanto la suspensión de cualesquiera actuaciones sobre los asientos registrales manteniéndose en suspenso la vigencia de los asientos de presentación y concordantes nacidos de nuestra solicitud de inscripción.

Lo que nuestra parte pretende es que se inscriban los derechos de arrendamiento que vinculan a nuestra parte con la finca registral de referencia, para lo que según nuestro entender tenemos legitimación al tener además vínculo con el titular efectivo en su momento, y así se ha entendido al presentar los documentos a inscripción con independencia de quienes fueran los titulares registrales en determinado momento de la finca afectada. Y en esa medida, el recurso debería prosperar.

Con carácter subsidiario, si a resultas de la calificación se entendiera que es ineludible el acreditar la relación del arrendamiento con algún titular inscrito, interesa que se nos admita la acreditación del vínculo existente con dicho titular en cuanto la documentación obre en nuestro poder, y que en el ínterin se mantenga la vigencia del

asiento de presentación quedando suspendida mientras se aporta dicha documentación y se resuelve el recurso».

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 11 de abril de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1216 y siguientes, 1259, 1261, 1274, 1276, 1277, 1279 y 1280 del Código Civil; 1, 2, 3, 17, 18, 20, 34, 38, 40, 198 y 203 de la Ley Hipotecaria; 1 y 17.bis, apartado a), de la Ley del Notariado; 1 y 145 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 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, 23 de septiembre de 2003, 9 de enero de 2004, 13 de abril de 2005, 16 de junio de 2007, 16 de septiembre de 2008, 13 de enero de 2010, 25 de agosto de 2011, 19 de enero, 26 de noviembre y 19 de diciembre de 2012, 6 de mayo de 2014, 9 de junio, 2 de julio y 18 de septiembre de 2015, 7 de junio y 11 de julio de 2016, 3 y 10 de abril y 10 de julio de 2017 y 22 de enero, 12 de marzo y 4 de julio de 2018.

1. Se debate en este expediente si es o no inscribible, una escritura de elevación a público de documento privado de arrendamiento en el que se da la circunstancia de que la parte arrendadora no es el titular registral actual.

El registrador suspende la inscripción, señalando como defecto que no comparece el titular registral de la finca arrendada, infringiendo los principios de legitimación y tracto sucesivo.

2. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) 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 la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 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, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208).

3. Como ya ha sostenido en otras ocasiones esta Dirección General, los contratos, una vez celebrados, solo producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos (cfr. artículo 1257, párrafo primero, del Código Civil), pues sólo ellos asumen y sólo a ellos se les puede exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de aquél, entre las que se encuentra la relativa a su formalización de forma pública (artículos 1279 y 1280 del Código Civil). En aquellas escrituras en que se reconoce la existencia de un

acto o contrato anterior (artículo 1224 del Código Civil), el evidente valor reconocitivo de la existencia y contenido del negocio que comportan y la autenticidad que con aquel reconocimiento adquieren, requiere, que, tratándose de negocios bilaterales o plurilaterales, concurren al otorgamiento de la escritura todos los que en ellos fueron parte o sus herederos, y así ha de deducirse tanto de las reglas generales en materia de contratación (artículos 1261.1.º y 1262 del Código Civil), como del propio valor unilateral del reconocimiento (cfr. artículo 1225). Por ello, la pretensión del recurrente no puede ser acogida, pues la necesidad de tracto sucesivo requiere que la escritura de elevación a público del referido documento privado de arrendamiento sea otorgada por todos los intervinientes, arrendador y arrendatario. Es imprescindible una verdadera escritura de elevación a público del documento privado, que tiene no solo un contenido confesorio sino también volitivo, al consignar el negocio documentado en su integridad y expresar el consentimiento contractual de quienes aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar el acto arrendaticio cuestionado, de modo que garantiza la autenticidad de dicho consentimiento, con las consecuencias derivadas de la fe pública de que goza el documento público notarial, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de acudir, en su caso, al expediente para la reanudación del tracto interrumpido (vid. artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, y como se advierte en el propio título, al señalar que dicha escritura debía ser posteriormente ratificada por la otra parte contratante, es necesario que comparezca el actual titular registral de la finca ratificando la elevación a público del contrato de arrendamiento.

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

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, 7 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.