

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17152 *Resolución de 12 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 1, por la que se suspende la inscripción de testimonio de sentencia para el reconocimiento de la cesión del uso de un local de negocio en virtud de un contrato de arrendamiento.*

En el recurso interpuesto por don J. E. C. D. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 1, doña María Concepción Fernández Urzainqui, por la que se suspende la inscripción de testimonio de sentencia para el reconocimiento de la cesión del uso de un local de negocio en virtud de un contrato de arrendamiento.

Hechos

I

Mediante sentencia de apelación dictada el día 31 de marzo de 2020 por la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación número 562/2019, confirmando la sentencia dictada el día 10 de mayo de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid en el procedimiento ordinario número 120/2018 en materia de arrendamientos urbanos, se desestimaba la demanda interpuesta por la Asociación Alma Sensai frente a la propietaria de un local a fin de que se le reconociera la cesión del uso del local de negocio supuestamente hecha a su favor en virtud del contrato de arrendamiento celebrado por la propietaria con la sociedad «Oasis Sensei, SL», titular del derecho de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento del que procedía, según alegaban, dicha cesión, no se encontraba inscrito en el Registro de la Propiedad. La sentencia, en cualquier caso, desestimaba la demanda no reconociendo la cesión pretendida.

II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«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 J. E. C. D., el día veintidós de enero de dos mil veintiséis, bajo el asiento número 177, del libro Diario 2026 y número de entrada 246/2026, que corresponde al Testimonio de la Sentencia de apelación dictada el 31 de Marzo de 2020 por la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de Apelación 562/2019, confirmando la del Juzgado la Instancia n.º 33 de Madrid de 10 de Mayo de 2019 dictada en el Procedimiento Ordinario 120/2018 en materia de arrendamientos urbanos, ha resuelto no

practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Bajo el asiento indicado se ha presentado el siguiente documento:

Sentencias de Primera instancia y de apelación citadas en las que se desestima la demanda interpuesta por la asociación Alma Sensei frente a la propietaria del local a fin de que se le reconozca la cesión del uso del local de negocio supuestamente hecha a su favor en virtud del contrato de arrendamiento celebrado por la propietaria con la Sociedad Oasis Sensei, SL como arrendataria.

El contrato de arrendamiento del que pudieran, en su caso, dicha cesión no está inscrito en el registro.

La sentencia, en cualquier caso, desestima la demanda no reconociendo la cesión pretendida.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Segundo. Artículo 20 de la LH. Que dice “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. En el caso de resultar inscrito aquél derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

Tercero. Art. 2 de la Ley Hipotecaria en que se determinan los actos inscribibles en el registro.

Calificación.

Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, deniego la inscripción del documento presentado por los defectos siguientes:

No hay ningún acto o reconocimiento de derecho inscribible en la Sentencia presentada.

Aunque lo hubiera, éste procedería de un derecho de arrendamiento que no consta inscrito.

Prórroga del asiento de presentación.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la LH.

Contra esta calificación (...).

La registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Concepción Fernández Urzainqui registrador de Registro de la Propiedad de Madrid uno a día veintisiete de enero de dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. E. C. D. interpuso recurso el día 16 de febrero de 2026 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Primero. La sentencia 148/20, de 31 de Marzo de 2020, dictada por la Sección de la Audiencia Provincial de Madrid en su Fundamento de Derecho Segundo dice literalmente "...Todo ello sin perjuicio del derecho de uso que pueda acordar el arrendatario y el mencionado club...". Por lo tanto, decimos:

– Que la única entidad que puede disponer del local es Asociación Alma Sensai, con carácter singular e independiente de los derechos de inquilinato que tiene la mercantil Oasis Sensei, SL.

– Que la Asociación Alma Sensai es la única empresa que ejerce la actividad en el local, no existiendo obligación de notificar a la propiedad el contrato que se firme entre la Asociación Alma Sensai y la mercantil Oasis Sensei, SL.

– Que se han seguido todas y cada una de las pautas reguladas y contenidas en la cláusula segunda del contrato originario: Se constituyó la asociación, se la concedió el uso y disfrute del local y se configuró el contrato entre la Asociación Alma Sensai y la mercantil Oasis Sensei y, lo más importante, se ha realizado y se está realizando la actividad para la cual fue destinado el espacio.

Desde el punto de vista jurídico, estamos ante una cuestión compleja de una figura de corte jurisprudencial que fue creada ante la necesidad de contar con un mecanismo de equilibrio entre el derecho de defensa del demandado y el ius possidendi del demandante en aquellas situaciones en que las cuestiones suscitadas en el procedimiento no se acomodan a la cognición limitada del juicio de desahucio. Esta doctrina jurisprudencial establece que, salvo en los supuestos de sencilla comprensión y solución de la cuestión ajena al pago, acreditando la existencia de cuestión compleja de derecho sustantivo, debe resolverse, en todo caso procesalmente, en el juicio declarativo que proceda.

Son igualmente ejemplo de la doctrina jurisprudencial denominada "cuestiones complejas" la SAP Granada, Sec. 2.ª, de 22 de febrero del 2000; SAP Madrid, Sec. 20.ª, de 16 de febrero de 2005; SAP Cantabria, Sec. 3.ª, de 15 de abril de 2005; SAP Valencia, Sec. 8.ª, de 10 de julio de 2006, que apoyan la tesis de que no puede esclarecerse este juicio, solamente en la breve vista de ocupantes, debiendo dilucidarse en un proceso plenario ordinario.

En cuanto a sus efectos jurídicos, los tribunales (SAP Madrid, Sec. 20.ª de 16 de febrero de 2015; SAP Cantabria, Sec. 4.ª, n.º 403/2018 de 18 de septiembre; SAP Lleida, Sec. 2.ª N.º 786/2022, de 2 de diciembre) vienen declarando que en caso de apreciarse la existencia de cuestión compleja procede el archivo de las actuaciones por inadecuación procedimiento, debiéndose emplazar a las partes a uno plenario en el que pueda discutirse la cuestión de fondo argüida con todas las garantías." Todo ello como efecto prejudicial y suspensivo del presente Juicio Verbal.

La complejidad de esta cuestión litigiosa abunda cuando el conflicto implica una dificultad que va más allá de un simple análisis de hechos o de derecho, por lo que no puede resolverse por un procedimiento sumario o simplificado como resulta del presente caso. Esta complejidad es fáctica (una situación de los hechos muy intrincada) y jurídica (la interpretación o aplicación de la ley es especialmente enredada). En definitiva, ha de interponerse Recurso Gubernativo que de paso al procedimiento ordinario que proceda. Esta decisión ha de ser tomada para preservar la tutela judicial efectiva de quien dice ostentar el derecho real.

Segundo. Manifestado lo anterior, hemos de decir que, con relación a la cuestión compleja, es la casuística de los tribunales la que va perfilando, poco a poco, los límites de este concepto jurídico indeterminado tan pronto, como resulta de la presente litis, se

detecta una situación de colisión entre el derecho fundamental de defensa del título de ocupante y el ius possessionis del demandante. Por ejemplo:

1. En primer lugar, deben considerarse como tales aquellas cuestiones que pongan en duda la propiedad o la posesión del demandante cuando estas no surjan de los documentos obrantes en autos. Sin embargo, esto no impide que puedan excepcionarse cuestiones relativas al título invocado que afectan directamente a la legitimación activa del demandante (STS de 25 de junio de 1920). Es decir, si bien cabe discutir sobre la legitimación activa que ostenta el actor considerando el título jurídico en el que sustenta el ejercicio de la acción de desahucio, no cabe cuestionar la existencia o validez de dicho título si el mismo surge de las pruebas aportadas al pleito y, más aún, si ha sido virtualmente reconocido por el demandado en la contestación a la demanda. En este último caso, estaremos ante una cuestión compleja (STS de 16 de octubre de 1964).

2. En segundo lugar, constituye también una cuestión compleja la discusión sobre cuál es el objeto arrendado cuyo desalojo se solicita. En caso de que el contrato de arrendamiento no lo establezca claramente, su concreción como condición previa al desalojo no podrá ser debatida en el juicio de desahucio (STS de 12 de febrero de 1927).

3. También deben considerarse como cuestiones complejas la existencia de pactos en el contrato de arrendamiento que trascienden de la mera cesión del goce y disfrute de la finca a favor del arrendatario (STS de 19 de febrero de 1948) o la controversia trabada, con anterioridad a la demanda de desahucio, sobre la actualización de la renta (STS n.º 848/2010, de 27 de diciembre; SAP Guipúzcoa, Sec. 2.ª n.º 248/2012, de 27 de julio).

4. En este sentido, la SAP de Barcelona de 22 de mayo de 2010 (...) entiende que el concepto de complejidad “surge de la propia naturaleza de las relaciones controvertidas”, Y que la determinación entre “complejidad” y “no complejidad” no es una cuestión sencilla, y para la que habrá de ponderarse si “se rebasan los aspectos contractuales” que son estrictamente propios de una relación arrendaticia. Serán cuestiones complejas aquellas que “hagan tremendamente dificultosa o imposible la apreciación de la finalidad y trascendencia” de las relaciones negociales (SAP de La Coruña, sección 3, de 9 de septiembre de 2009).

5. Para que exista complejidad es preciso, ante todo, que sea objetiva, en cuanto nacida del mismo título que invoque la demandante, y además que tal complejidad determine, o bien que no pueda calificarse de arrendamiento la relación jurídica existente entre las partes, o bien que, estando anudadas a la relación contractual contraprestaciones que exceden de las que ordinariamente se incluyen en ese tipo de contratos, lo conviertan en un contrato complejo.

Estamos pues, ante una verdadera cuestión compleja cuando hablamos del derecho de Asociación Alma Sensai.

Tercero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Artículo 20 de la LH. Que dice “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. 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.”.

Art. 2 de la Ley Hipotecaria en que se determinan los actos inscribibles en el registro. Por lo tanto, estamos ante un derecho inscribible, que afecta al derecho real de dominio.

Por lo expuesto;

Suplico, que teniendo por presentado este escrito con sus documentos y copias de todo ello, se sirva admitirlo, se dé traslado a la parte y, tras los trámites pertinentes, se dicte resolución judicial estimando el recurso y procediendo a la inscripción de la Sentencia de apelación dictada el 31 de Marzo de 2020 por la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de Apelación 562/2019».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación el día 22 de febrero de 2026 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 42 y 98 de la Ley Hipotecaria; 7, 9 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de julio de 2007 y 14 de julio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero y 9 de octubre de 2020, 15 de enero, 10 de febrero y 19 de abril de 2021 y 26 de diciembre de 2024.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible el testimonio de una Sentencia de apelación, confirmando la del Juzgado de Primera Instancia, que desestima la demanda interpuesta por la Asociación Alma Sensai frente a la propietaria del local a fin de que se le reconozca la cesión del uso del local de negocio, supuestamente acordada a su favor en virtud del contrato de arrendamiento celebrado por la propietaria con la sociedad «Oasis Sensei, SL» como arrendataria. El contrato de arrendamiento del que procede, en su caso, dicha cesión no consta inscrito en el Registro de la Propiedad.

La sentencia del Juzgado de Primera Instancia, en cualquier caso, desestima la demanda, no reconociendo la cesión pretendida, y la sentencia de apelación confirma la anterior sentencia de instancia.

La registradora deniega la inscripción por no haber en las sentencias ningún acto o reconocimiento de derecho inscribible, señalando que, aunque lo hubiera, éste procedería de un derecho de arrendamiento que no consta inscrito.

El recurrente alega que la única entidad que puede disponer del local es Asociación Alma Sensai, con carácter singular e independiente de los derechos de inquilinato que tiene la mercantil «Oasis Sensei, SL», siendo un derecho inscribible que afecta al derecho real de dominio, encontrándonos ante una cuestión compleja de derecho sustantivo que debe resolverse en el juicio declarativo que proceda, interponiendo el recurso con la finalidad de dar paso al procedimiento ordinario procedente.

Del texto de la sentencia de la Audiencia Provincial resulta que en el procedimiento se ejercita la acción declarativa de reconocimiento de cesión de local de negocio, al amparo de lo dispuesto en los artículos 249.1 y 399 y siguientes de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, partiendo de un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda celebrado entre la propietaria, como arrendadora, y la entidad «Oasis Sensei, SL», como arrendataria. Pretende la entidad demandante, Asociación Alma Sensai, que se reconozca en el procedimiento su derecho de cesionaria de dicho contrato, en virtud del cual alega que se ha subrogado en la posición del arrendatario. Sin embargo, de la referida sentencia resulta que el contrato de arrendamiento contempla expresamente que el arrendatario renuncia expresamente a su derecho de ceder su posición jurídica en el contrato, quedándole prohibida dicha cesión, incluso de manera parcial. Todo ello sin perjuicio del derecho de uso que pueda acordar el

arrendatario y un tercero, pero que no supone cesión del contrato. La acción es desestimada en su integridad, confirmándose la sentencia de Primera Instancia, negando el derecho que pretende que se reconozca en el procedimiento.

2. El recurso interpuesto no puede prosperar. Tal y como resulta de los preceptos hipotecarios citados en los vistos, el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción de los actos y contratos de trascendencia jurídico-real inmobiliaria; el mismo criterio se sigue respecto de las acciones ejercitadas, de manera que sólo las que tengan carácter o eficacia real pueden ser reflejadas, como norma general, en los asientos del Registro.

Por el contrario, la sentencia cuya inscripción se pretende carece de toda trascendencia real, ya que en la misma se rechaza expresamente la pretensión del demandante. No reconoce, por tanto, ningún acto de trascendencia jurídico-real ni ningún derecho de trascendencia real la sentencia que da lugar a la calificación recurrida.

3. Asimismo, como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (*vid.* por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017 y las más recientes de 21 de febrero de 2020, 22 de enero de 2021 o 25 de octubre de 2023), 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. Así lo establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, según el cual, para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos reales sobre inmuebles, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral (*vid.* el citado artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, no estando inscrito en el Registro de la Propiedad el arrendamiento del cual traería su causa la pretendida cesión alegada por el recurrente no podría accederse a la inscripción del título calificado sin que previamente se inscribiera el derecho de arrendamiento pendiente de reflejar tabularmente (*cfr.* artículos 2 y 17 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, o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención.

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

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 mayo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.