

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

8437 *Resolución de 10 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento.*

En el recurso interpuesto por doña Y. P. C., abogada, en nombre y representación de doña M. I. S. G., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, doña Lucía Teresa de Rueda Calvo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 9 de octubre de 2023 por la notaria de Madrid, doña Alicia Velarde Valiente, como sustituta por imposibilidad accidental de su compañero de residencia, don Santiago Mora Velarde, y con el número 3.489 de protocolo, se elevó a público un contrato de arrendamiento de una vivienda suscrito por doña M. I. S. G., como arrendadora, y don J. L. G. C., como arrendatario, en documento privado de fecha 1 de enero de 2023. En el citado contrato privado se manifestaba que la arrendadora era usufructuaria vitalicia de la vivienda que se arrendaba; en la nota simple del Registro que se incorporaba, de fecha 2 de agosto de 2023, constaba como titular la sociedad «Promociones Inmobiliarias Maqueda-Martín, S.L.». También incorporaban a la escritura un documento privado, de fecha 1 de junio de 2013, que titulaban «acuerdo de cesión de usufructo de viviendas» por el que doña M. I. S. G. y su esposo exponían que, mediante escritura autorizada el día 15 de mayo de 2007 por el notario de San Martín de Valdeiglesias, don Fernando Díaz Janssen, otorgaron un contrato de permuta por obra futura con «Promociones Inmobiliarias Maqueda-Martín, S.L.», y, como contraprestación, la entidad citada cedió al matrimonio «la ocupación o uso en precario» de ciertos inmuebles, «pudiendo los cesionarios ocupar las viviendas para sí o sus familiares o arrendar las mismas a terceros».

II

Presentada el día 30 de noviembre de 2023 la referida escritura de elevación a público de contrato privado en el Registro de la Propiedad San Martín de Valdeiglesias, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 3853 del año: 2023.
Asiento n.º: 1294 Diario: 88.
Presentado el 30/11/2023 a las 14:59:00.
Presentante: Gos SA.
Interesados: I. S. G., J. L. G. C.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: elevación a público de contrato de arrendamiento
N.º Protocolo: 3489/2023 de 09/10/2023.
Notario: Santiago Mora Velarde, Madrid.

San Martín de Valdeiglesias, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes:

Notificación de calificación desfavorable.

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 que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Antecedentes de hecho:

I) Presentado en este Registro el documento arriba reseñado, se solicita la inscripción del mismo. No se practica la inscripción del mismo.

Se trata de escritura otorgada el día 9 de octubre de 2023 ante la Notario de Madrid Doña Alicia Velarde Valiente con número 3.489 de protocolo. Por ella se eleva a público y se ratifica un documento privado de arrendamiento de fecha 1 de enero de 2023.

Fundamentos de Derecho:

I) Esta nota de calificación se extiende por el Registrador titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación prevista por el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II) En cuanto al fondo de la cuestión:

Existencia de falta de tracto sucesivo, por estar ya inscritos los documentos presentados con anterioridad por razón de la ejecución hipotecaria de la finca a nombre de Buildingcenter SA que es persona distinta de los que figuran en dichas escrituras públicas, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria y 606 del Código Civil, los títulos de dominio o derechos reales no inscritos no perjudican al tercero que haya inscrito su derecho, que en este caso es el adjudicatario de la ejecución hipotecaria.

Los documentos privados que se elevan a públicos carecen de fecha fehaciente y no producen tampoco efectos contra terceros.

El documento privado de arrendamiento no cuenta con el consentimiento de la promotora que fue titular registral de la finca ni tampoco del actual titular registral, y además, dicho contrato se eleva a público en una escritura pública de 9 de octubre de 2023 en la que se incorpora una nota simple informativa del Registro, de la que resulta no sólo la titularidad de la finca sino también que existe una hipoteca sobre la finca y que está ya en ejecución hipotecaria en virtud de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, lo que hubiera obligado a cualquier titular posterior a comparecer en el proceso de ejecución si pretendía salvaguardar sus derechos, o en cualquier caso, puede hacerlo pero no en el procedimiento registral, en que se parte de titularidades inscritas y de la inoponibilidad de lo no inscrito frente al titular inscrito (artículos 13, 32 Ley Hipotecaria).

III) Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado, en cuanto a las fincas solicitadas, por las faltas citadas.

En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede: (...).

Fdo. Registrador de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias Lucía Teresa de Rueda Calvo Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Lucía de Rueda Calvo registrador/a de Registro Propiedad de San Martín de Valdeiglesias a día catorce de diciembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Y. P. C., abogada, en nombre y representación de doña M. I. S. G., interpuso recurso el día 22 de enero de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Primero.—(...) Y es que a la vista de la inscripción 1.^a correspondiente a la finca que nos ocupa, contenida en el Folio 123 del Tomo 668, Libro 57, se hace constar expresamente, por encontrarse inscrita, que:

"(...) Los esposos Doña M. I. S. G. y Don F. D. T., mayores de edad, casados en régimen de gananciales, (...) les pertenece esta finca por aportación de Doña M. I. S. G. a su sociedad legal de gananciales (...). Y ahora, dichos esposos la permutan con la sociedad 'Promociones Inmobiliarias Maqueda-Martín SL' (...) en concreto el piso (...) de una superficie aproximada de 43,25 metros cuadrados y el (...) con una superficie aproximada de 36,85 metros cuadrados. (...) La entrega de la expresada contraprestación se realizará una vez haya sido terminado totalmente el edificio de que formarán parte los pisos (...)."

Posteriormente, consta inscrita al Folio 125 del Tomo 668, Libro 57, la agrupación y nueva división horizontal de las fincas, de las cuales resulta la 8478, que es la que nos ocupa (consta así inscrito al margen).

Igualmente, en la escritura presentada ante ese Registro de la Propiedad al que nos dirigimos consta aportado un Acuerdo de Cesión de Usufructo de 01/06/2013, otorgado por D. J. S. M. en nombre de Promociones Inmobiliarias Maqueda Martín SL, por el que "(...) La Entidad Mercantil Promociones Inmobiliarias Maqueda-Martín, SL cede a Dña. M. I. G. S. y D. F. D. T., la ocupación o uso en precario de los inmuebles referidos en el expositivo primero, sin que medie precio o contraprestación alguna por parte de Dña. M. I. G. S. y D. F. D. T. (...) La cesión en las condiciones indicadas se efectuará de forma libre y sin plazo concreto, pudiendo los cesionarios ocupar las viviendas para sí o sus familiares o arrendar las mismas a terceros, todo ello mientras no se lleve a efecto la entrega material de las viviendas mediante la inscripción de las fincas en el Registro de la Propiedad que corresponda a nombre de los cesionarios en pleno dominio y libres de cargas (...)."

Posteriormente constan los contratos de arrendamiento que se han protocolizado, y en concreto el que nos ocupa.

Y todo ello, independientemente de la inscripción de la titularidad de Building Center SA.

Es decir, no es cierto que no exista tracto sucesivo. Las viviendas constan a nombre de Promociones Inmobiliarias Maqueda, quien suscribió escritura de Permuta y contrato de usufructo con la Sra. Inmaculada García Serrano, y esta a su vez suscribió el contrato de arrendamiento que nos ocupa, y todo ello con anterioridad a la inscripción de la titularidad de la mercantil Buildingcenter S.A.

Conforme dispone el art. 20 de la Ley Hipotecaria: "(...) 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 (...)."

Pues bien, en este caso consta previamente inscrito el derecho de Promociones Inmobiliarias Maqueda, que es quien firma la escritura de permuta con mi mandante y quien suscribe el contrato de usufructo con la misma, permitiéndole por ende la suscripción del contrato de arrendamiento sobre el piso (...) de San Martín de Valdeiglesias.

De hecho, es que el contrato de cesión de usufructo es de 2013, esto es, anterior incluso al procedimiento de ejecución hipotecaria, lo que acredita, en todo caso, el tracto sucesivo sobre la finca que nos ocupa.

Segundo.—Sobre el consentimiento de la promotora. No es necesario en este caso por no intervenir en el arrendamiento.

Finalmente, concluye la resolución del Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias de la siguiente forma: "(...) Los documentos privados que se elevan a públicos carecen de fecha fehaciente y no producen tampoco efectos contra terceros.

El documento privado de arrendamiento no cuenta con el consentimiento de la promotora que fue titular registral de la finca ni tampoco del actual titular registral, y además, dicho contrato se eleva a público en una escritura pública de 9 de octubre de 2023 en la que se incorpora una nota simple informativa del Registro, de la que resulta no sólo la titularidad de la finca sino también que existe una hipoteca sobre la finca y que está ya en ejecución hipotecaria en virtud de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, lo que hubiera obligado a cualquier titular posterior a comparecer en el proceso de ejecución si pretendía salvaguardar sus derechos, o en cualquier caso, puede hacerlo pero no en el procedimiento registral, en que se parte de titularidades inscritas y de la inoponibilidad de lo no inscrito frente al titular inscrito (artículos 13, 32 Ley Hipotecaria) (...)"

Pues bien, en el presente caso, los documentos privados tienen su correspondiente fecha.

Asimismo, ha de indicarse que no es necesario el consentimiento de la promotora, habida cuenta de que el contrato de arrendamiento se ha suscrito entre mi mandante y su inquilino, el Sr. J. L. G. C., dado que mi mandante, conforme el contrato de cesión de usufructo que se ha incorporado a la escritura de elevación a público del contrato de arrendamiento, no precisa consentimiento alguno de la promotora, puesto que, como hemos expuesto en la alegación primera, en dicho contrato, del año 2013, "(...) La Entidad Mercantil Promociones Inmobiliarias Maqueda-Martín, SL cede a Dña. M. I. G. S. y D. F. D. T., la ocupación o uso en precario de los inmuebles referidos en el expositivo primero, sin que medie precio o contraprestación alguna por parte de Dña. M. I. G. S. y D. F. D. T. (...) La cesión en las condiciones indicadas se efectuará de forma libre y sin plazo concreto, pudiendo los cesionarios ocupar las viviendas para sí o sus familiares o arrendar las mismas a terceros, todo ello mientras no se lleve a efecto la entrega material de las viviendas mediante la inscripción de las fincas en el Registro de la Propiedad que corresponda a nombre de los cesionarios en pleno dominio y libres de cargas (...)"

Siendo esto así, estamos hablando de que la elevación a público del contrato de arrendamiento se basa realmente en una relación bilateral entre mi mandante y su inquilino, quienes efectivamente comparecen ante Notario, sin que la promotora tenga que intervenir en ningún momento.»

IV

Mediante escrito, de fecha 5 de febrero de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso a la notaria autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 3, 7, 8, 17, 18, 20, 32, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 47 y 100 del Reglamento Hipotecario; 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de junio de 1999, 17 de marzo de 2003, 17 de septiembre de 2014 y 10 de abril de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de octubre de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de elevación a público de un contrato privado de arrendamiento de vivienda, en la que concurren las circunstancias siguientes:

– La escritura es de fecha 9 de octubre de 2023; el contrato de arrendamiento que se eleva a público fue suscrito por la ahora recurrente como arrendadora y por don J. L. G. C. como arrendatario, en documento privado de fecha 1 de enero de 2023.

– En el contrato privado se manifiesta que la arrendadora es usufructuaria vitalicia de la vivienda que se arrienda.

– En la nota simple del Registro que se incorpora, de fecha 2 de agosto de 2023, consta como titular la sociedad «Promociones Inmobiliarias Maqueda-Martín, SL».

– También se incorpora a la escritura un documento privado, de fecha 1 de junio de 2013, que titulan «acuerdo de cesión de usufructo de viviendas» por el que doña M. I. S. G. y su esposo exponen que mediante escritura de fecha 15 de mayo de 2007, otorgaron un contrato de permuta por obra futura con «Promociones Inmobiliarias Maqueda Martín, SL», y, como contraprestación, la entidad citada cedió al matrimonio «la ocupación o uso en precario» de ciertos inmuebles, «pudiendo los cesionarios ocupar las viviendas para sí o sus familiares o arrendar las mismas a terceros».

La registradora señala en esencia, como defecto, la falta de tracto sucesivo, dado que los documentos presentados constan ya inscritos con anterioridad por razón de la ejecución hipotecaria de la finca a nombre de persona distinta de los que figuran en dichas escrituras públicas; que, el documento privado de arrendamiento no cuenta con el consentimiento de la sociedad promotora que fue titular registral de la finca ni tampoco del actual titular registral.

La recurrente alega lo siguiente: que las viviendas constan a nombre de «Promociones Inmobiliarias Maqueda-Martín, SL», quien suscribió escritura de permuta y contrato de usufructo con doña M. I. S. G., y esta a su vez suscribió el contrato de arrendamiento que nos ocupa, y todo ello con anterioridad a la inscripción de la actual titular registral; que consta previamente inscrito el derecho de «Promociones Inmobiliarias Maqueda-Martín, SL», que es quien firma la escritura de permuta con la arrendadora y quien suscribe el contrato de usufructo con la misma, permitiéndole por ende la suscripción del contrato de arrendamiento; que los documentos privados tienen cada uno su correspondiente fecha; que no es necesario el consentimiento de la promotora, habida cuenta de que el contrato de arrendamiento se ha suscrito entre la cesionaria de usufructo y no precisa consentimiento alguno de la promotora, puesto que tiene la ocupación o uso en precario de los inmuebles.

2. Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, 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, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

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). 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.

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.

Esta doctrina ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013) al afirmar que «el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial» (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta de la otorgante, 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. El tracto sucesivo por tanto no sólo es un principio formal, sino que tiene también una dimensión material.

Así, supone la existencia de poder de disposición en el transmitente, de manera que aun cuando fuera formalmente titular registral, no podrías inscribirse los títulos otorgados por el mismo cuando en estos resulte o se reconozca la inexactitud de los pronunciamientos registrales. Así la Resolución de 21 de junio de 1999 confirmó la denegación de la inscripción de una transmisión otorgada por el titular registral cuando en el propio título se reconocía haber verificado otras transmisiones con anterioridad no formalizadas adecuadamente y por tanto no inscritas. No cabe por tanto inscripción de adquisición cuando del propio título se desvirtúa la presunción de poder de disposición en el titular registral (véase en parecidos términos la Resolución de 17 de marzo de 2003).

4. La recurrente alega que según las inscripciones anteriores la finca estuvo inscrita a nombre de la entidad mercantil «Promociones Inmobiliarias Maqueda-Martín, S.L.», indicando que posteriormente consta el contrato de arrendamiento que ahora se eleva a público, no inscrito, y ello, independientemente de la inscripción de la titularidad de la sociedad «Buildingcenter, S.A.» y entiende que no es cierto que no exista tracto sucesivo. Asimismo, considera que no es necesario el consentimiento de la promotora por no intervenir en el arrendamiento.

Como se ha indicado anteriormente, inscrito un título traslativo del dominio no puede inscribirse otro que se le oponga o sea incompatible respecto de la misma finca. El artículo 17 de la Ley Hipotecaria dispone 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».

En virtud de este principio, el título que primero accede al Registro determina, por esta sola razón, el cierre registral respecto de cualquiera otro que, aun siendo anterior, resulte incompatible con él. Es indiferente que el título que primero accedió al Registro sea de peor condición que el incompatible, y que, en definitiva, haya de ceder ante él, pues mientras la inscripción de aquél subsista, este otro verá cerrado su reflejo registral y, puesto que aquella inscripción queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), es obvio que será al titular incompatible a quien corresponderá la carga de impugnar judicialmente aquélla.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 10 de abril de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.