

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8105** *Resolución de 26 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Iznalloz a inscribir una escritura subsanatoria de inscripción de arrendamiento y supervivencia del mismo en caso de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don D. R. A., en representación de la sociedad «Esla Renovables, S.L.», sociedad unipersonal, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Iznalloz, doña María Clara Treviño Peinado, a inscribir una escritura subsanatoria de inscripción de arrendamiento y supervivencia del mismo en caso de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Granada, don Gonzalo López Escribano, el día 4 de diciembre de 2013, número de protocolo 1.671, la representante de la «Caja Rural de Granada, Sociedad Cooperativa de Crédito», en tanto que prestamista y acreedor hipotecario; el de la deudora hipotecante y arrendadora, «Antonio Plata, S.A.», y la de la sociedad ahora recurrente, «Esla Renovables, S.L.», sociedad unipersonal, como arrendataria, tras exponer como antecedente que el día 29 de julio de 2005, prestamista y deudor hipotecario habían concertado un préstamo con garantía hipotecaria, entre otras, sobre una única finca enclavada en dos términos municipales y que constituyen las fincas registrales 4088 (de Moclín) y 3536 (de Colomera), del Registro de la Propiedad de Iznalloz, se manifestaba que la citada finca estaba arrendada parcialmente a «Esla Renovables, S.L.», sociedad unipersonal, añadiéndose a continuación que «Antonio Plata, S.A.» y «Esla Renovables, S.L.», sociedad unipersonal, habían celebrado el día 13 de marzo de 2012, en documento privado, dos contratos de arrendamiento (uno para cada registral), a fin de que esta última sociedad construyera y explotara en determinadas partes de esa finca unas instalaciones fotovoltaicas de determinada potencia, concertándose el arrendamiento por período de veinticinco años (y una posible prórroga de cinco más) a contar desde el día 11 de julio de 2012. Dichos documentos privados se elevaron a público mediante escritura otorgada en Granada el día 16 de marzo de 2012, causando las oportunas inscripciones en cada una de las mencionadas fincas registrales.

En la citada escritura de 4 de diciembre de 2013 se indicó que, con la intención de evitar que las posibles vicisitudes futuras del préstamo hipotecario que gravan las fincas registrales referidas, afectaran a su derecho de uso del suelo, convinieron que la entidad acreedora consentía y aceptaba el arrendamiento de parte de la finca objeto del préstamo hipotecario en su día concertado; y acreedor y deudor hipotecarios acordaron que se incluyera en las condiciones del préstamo hipotecario que la siguiente estipulación: «Caja Rural... (o quien a ésta suceda como Acreedora Hipotecaria), renuncia expresamente a solicitar, en caso de ejecución de la hipoteca, que se declare por el tribunal o juzgado correspondiente –conforme al artículo 661.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– o por el notario o autoridad que lleve a cabo la ejecución, que «Esla Renovables, S.L.U.» no tiene derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. En consecuencia y siempre que se encuentren al día en el pago de sus rentas por arrendamiento, Caja Rural de Granada no tendrá derecho a resolver el contrato de arrendamiento y Esla Renovables S.L.U. tendrá derecho a permanecer en el inmueble a

pesar de la transmisión de las fincas hipotecadas en ejecución de la hipoteca». La presente cláusula es pactada a favor de Esla Renovables, S.L. quien presente en este acto, acepta la misma. Las partes solicitan la inscripción de la presente cláusula en el Registro de la Propiedad...».

## II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Iznalloz fue objeto de calificación negativa de la registradora, doña María Clara Treviño Peinado, que a continuación se transcribe en lo pertinente, únicamente respecto de lo que constituye objeto de impugnación: «...El Registrador que suscribe, previa calificación del precedente documento (escritura autorizada el 4 de diciembre de 2013 por el Notario de Granada don Gonzalo López Escribano, con el número 1.671 de protocolo) que fue presentado telemáticamente el día 4 de diciembre de 2013, bajo el asiento 1085 del Diario 106, aportada-copia autorizada en unión del modelo G10 acreditativo del pago del impuesto el día 19 de diciembre de 2013, tras examinar los antecedentes del Registro, en relación exclusivamente con las cláusulas que seguidamente se indican, ha denegado la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s con arreglo a los siguientes: Hechos Presentado el documento calificado en la fecha y bajo el asiento de presentación antes indicado, previo examen y calificación de su legalidad se deniega las siguientes cláusulas por el/los defectos/s insubsanable/s que se expresa/n en los fundamentos de Derecho, impeditivo/s de la inscripción. Fundamentos de Derecho En ejercicio de las facultades calificadoras que atribuye al Registrador que suscribe el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se aprecia/n el/los siguiente/s defecto/s: Se deniega: 1. El apartado Primero del otorgamiento, Reconocimiento de la situación arrendaticia, por su carácter superfluo, al figurar el arrendamiento ya inscrito en el Registro, pues el titular registral de la finca, Antonio Plata, S.A., puede realizar cuantos actos dispositivo/s tenga por conveniente sobre la misma, pudiendo, en consecuencia, celebrar cuantos contratos de arrendamiento considere conveniente, sin necesidad de consentimiento del acreedor hipotecario. Lo contrario implicaría una prohibición de disponer en acto a título oneroso, contraria a la norma imperativa de los artículos 27 y 107.3 de la Ley Hipotecaria, implicando una restricción al tráfico jurídico inmobiliario. 2. El apartado Segundo del otorgamiento, supervivencia del derecho de arrendamiento en caso de ejecución hipotecaria, porque, figurando inscrita la hipoteca con anterioridad al arrendamiento, y no habiéndose pactado una permuta de rango entre ambos derechos inscritos, el pacto ahora calificado tiene un contenido meramente obligacional, y por tanto, sólo produce efectos entre las partes y carece de trascendencia jurídico real, pues, la normativa relativa a ejecución de la hipoteca y subsistencia y cancelación de cargas en caso de ejecución, es materia regulada por ley y sustraída a la voluntad de los interesados. En consecuencia, dicho pacto no podrá afectar a los terceros adquirentes en la subasta que se celebre, como consecuencia de la ejecución hipotecaria de la finca. 3. (...) Contra el presente fallo del Registrador los interesados podrán recurrir (...) Iznalloz, 14 de enero de 2014. El Registrador (firma ilegible). Fdo.: M.<sup>a</sup> Clara Treviño Peinado».

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió a la registradora de la Propiedad de Montefrío, doña Laura Rodríguez-Rico Roldán, quien confirmó la calificación de la registradora sustituida el 25 de febrero de 2014.

## III

Mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Iznalloz el día 9 de abril de 2014, don D. R. A., en representación de la sociedad «Esla Renovables, S.L.», unipersonal, interpuso recurso contra la calificación de la registradora sustituida, con los siguientes argumentos: 1. En cuanto a la no necesidad de pacto de permuta de rango, que era el primer argumento esgrimido en la calificación negativa, en la cláusula cuya inscripción se pretende no resulta necesaria para su inscribibilidad una permuta de rango, puesto que no existe y no se pretende una alteración de la prioridad de los derechos

reales inscritos. En el pacto cuya inscripción se solicita no se pretende alterar el rango de dos derechos reales, sino que lo que se está acordando es, como bien dice la propia escritura, una modificación del título constitutivo de hipoteca para establecer una renuncia por parte del posible ejecutante/acreedor hipotecario del inmueble a su facultad de solicitar al juzgado el lanzamiento del inmueble por parte del arrendatario, una vez enajenada la finca arrendada. Subsidiariamente y caso de considerarse que para la inscripción del pacto otorgado sería necesaria la existencia de una permuta de rango entre el contrato de arrendamiento inscrito y la hipoteca de «Caja Rural de Granada», igualmente cabría mantener su validez en la cláusula cuya inscripción se pretende, considerándola en sí misma una permuta de rango por existir consentimiento expreso en la escritura del titular de la hipoteca inscrita, aclarando que lo que se permutaría no sería el arrendamiento en su conjunto sino sólo la imposibilidad de proceder al lanzamiento del arrendatario en caso de ejecución de la hipoteca; 2. Respecto del alcance meramente obligacional del pacto en cuestión, efectivamente, a través del pacto otorgado entre la propietaria de la finca («Antonio Plata, S.A.»), la arrendataria (la sociedad) y la entidad hipotecaria («Caja Rural de Granada»), lo que se está pretendiendo es que, en su caso, el posible adquirente del crédito hipotecario quede obligado a la renuncia de la facultad de instar el lanzamiento de la arrendataria en caso de ejecución hipotecaria. Aun tratándose de un contenido obligacional, existe una trascendencia jurídico-real en dicho pacto en tanto en es una obligación propter rem, y la estipulación cuya inscripción se solicita se trata, como dice el propio artículo 7 del Reglamento Hipotecario, de una cláusula contractual que, sin tener nombre propio en derecho, modifica, desde luego o en lo futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales, como es, en este caso, la hipoteca. La cláusula pretende la renuncia del acreedor hipotecario a una facultad que le otorga el título constitutivo de hipoteca. Es por tanto un pacto de trascendencia real, sin lugar a dudas y no es entendible que se le niegue trascendencia jurídico-real a una cláusula que se inscribe en el marco de una hipoteca; 3. En cuanto al carácter de ius cogens de las normas procesales sobre ejecución, no todo lo que se incluye en la Ley de Enjuiciamiento Civil tiene carácter de ius cogens y por tanto, la registradora debería haber hecho un análisis concreto de si la norma o protección a la que renunciaba el acreedor hipotecario tenía carácter indisponible. Con la cláusula que se pide se inscriba no se está pretendiendo por esta parte evitar la aplicación de Derecho imperativo en ningún caso: únicamente se contempla la renuncia a una facultad otorgada al posible ejecutante hipotecario, en su caso, pero en ningún caso se pretende disponer de la restante aplicación de la normativa, sobre todo con respecto al posible adquirente de la finca en la subasta (como se verá a continuación). Es decir, que en la cláusula que se solicita se inscriba se pacta una renuncia permitida en la propia redacción de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al establecer esta Ley claramente una facultad (y no una obligación) a favor del ejecutante hipotecario, dado que el artículo 661 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se titula «Comunicación de la ejecución a arrendatarios y a ocupantes de hecho. Publicidad de la situación posesoria en el anuncio de la subasta», y a la vista del apartado dos del precepto no se entiende la negativa de la registradora a inscribir la cláusula sobre la base de que tal norma está sustraída a la voluntad de las partes. Por ello si el ejecutante puede instar dicho pronunciamiento judicial, también puede no hacerlo, y por tanto, es legítima la renuncia permanente al ejercicio de la misma; 4. Dicha renuncia a la facultad establecida en el artículo 661.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a favor del ejecutante se encuentra perfectamente permitida en nuestro Derecho al tratarse de una renuncia que no contraría el interés o el orden público ni perjudica a terceros, dado que el pacto cuya inscripción se pretende no afecta, en modo alguno, a los terceros adquirentes en la potencial subasta. El pacto únicamente tiene como consecuencia que el ejecutante/acreedor hipotecario renuncia a su facultad (facultad, no obligación) de instar la declaración por parte del juzgado de que el arrendatario no tiene derecho a permanecer en el inmueble una vez se haya enajenado en la ejecución, no pretendiéndose en ningún caso limitar ni evitar la opción que tiene el tercero adquirente, dentro del procedimiento de la subasta, de pedir al tribunal el

lanzamiento de quienes «pueden considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente», y 5. El pacto denominado «supervivencia del arrendamiento en caso de ejecución hipotecaria», es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad, en tanto que: (i) No se ha pretendido por las partes involucradas alterar el rango de dos derechos reales inscritos, no encontrándonos pues ante una permuta de rango (aun cuando reuniría los requisitos exigidos para ello y, por tanto en su caso, debería ser aceptada como tal); ii) Debe ser inscrito en tanto en cuanto se trata de una obligación propter rem que produce efectos jurídico-reales, y por tanto tiene una trascendencia jurídico-real; (iii) No supone una intromisión en el Derecho imperativo relativo a la ejecución de la hipoteca y subsistencia y cancelación de cargas en caso de ejecución, sino que únicamente implica una renuncia permitida por el Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil a una facultad en favor del ejecutante hipotecario (no una obligación), y (iv) No altera en ningún caso el derecho del tercer adquirente de solicitar el lanzamiento, en su caso, del arrendatario de la finca ejecutada, previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

## IV

Mediante escrito de 29 de abril de 2014, la registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1284, 1528, 1549 y 1571 del Código Civil; 662.2 y 674.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 2, 18, 98, 129, 133, 134 y 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 9, 233 y 241 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de mayo de 2000 y 8 de junio de 2011.

1. En este expediente son relevantes las siguientes circunstancias:

a) Mediante escritura otorgada el 29 de julio de 2005 se formalizó determinado préstamo hipotecario.

b) Por escritura autorizada el 16 de marzo de 2012 se elevaron a público determinados documentos privados de 13 de marzo de 2012, por los que la sociedad deudora e hipotecante arrendó parcialmente la finca hipotecada a determinada sociedad –la ahora recurrente–, para que construyera y explotara en determinadas partes de esa finca unas instalaciones fotovoltaicas, concertándose el arrendamiento por veinticinco años (y una posible prórroga de cinco más) a contar desde el 11 de julio de 2012. El arrendamiento se inscribió en el Registro de la Propiedad.

c) Mediante la escritura calificada, otorgada el 4 de diciembre de 2013, se pacta que la entidad prestamista «... (o quien a ésta suceda como Acreedora Hipotecaria), renuncia expresamente a solicitar, en caso de ejecución de la hipoteca, que se declare por el tribunal o juzgado correspondiente –conforme al artículo 661.2 de la LEC– o por el notario o autoridad que lleve a cabo la ejecución, que» la entidad arrendataria «no tiene derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. En consecuencia y siempre que se encuentren al día en el pago de sus rentas por arrendamiento», la entidad prestamista, «no tendrá derecho a resolver el contrato de arrendamiento» y la sociedad arrendataria «tendrá derecho a permanecer en el inmueble a pesar de la transmisión de las fincas hipotecadas en ejecución de la hipoteca».

d) La registradora de la Propiedad deniega la inscripción solicitada «porque, figurando inscrita la hipoteca con anterioridad al arrendamiento, y no habiéndose pactado una permuta de rango entre ambos derechos inscritos, el pacto ahora calificado tiene un contenido meramente obligacional, y por tanto, sólo produce efectos entre las partes y carece de trascendencia jurídico real, pues, la normativa relativa a ejecución de la hipoteca y subsistencia y cancelación de cargas en caso de ejecución, es materia

regulada por ley y sustraída a la voluntad de los interesados. En consecuencia, dicho pacto no podrá afectar a los terceros adquirentes en la subasta que se celebre, como consecuencia de la ejecución hipotecaria de la finca».

2. En primer lugar, debe tenerse en cuenta que, según resulta de los antecedentes reseñados, el arrendamiento al que se refiere la estipulación debatida se rige por el Código Civil y no por las leyes especiales, con los importantes efectos que de ello se derivan, y muy especialmente del artículo 1571 de dicho Cuerpo legal, conforme al cual el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Por otra parte, en nuestro actual Derecho positivo el arrendamiento es un mero derecho personal, pues la relación directa e inmediata de la persona con la cosa, que caracteriza al derecho real, no aparece en el arrendamiento, tal como lo regula el Código Civil, resultando por lo demás su naturaleza personal claramente de la ausencia de una nota esencial de los derechos reales, como es la eficacia absoluta o «erga omnes» y la consiguiente reipersecutoriedad.

Si el arrendamiento fuese un derecho de naturaleza real subsistiría íntegro a pesar de los cambios subjetivos en la propiedad de la cosa arrendada; siendo así que el comprador de la finca no está obligado a soportar el arrendamiento, como resulta claramente del citado artículo 1571 del Código Civil, si bien su inscripción en el Registro de la Propiedad, ex artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria, determina que, sin alterar su naturaleza jurídica, despliegue sus efectos la oponibilidad, obligando al adquirente de la finca a respetarlo, pero en ningún caso puede significar la transformación de la naturaleza jurídica del derecho inscrito. Por lo demás, en orden a esa inscripción y según el artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 29/1994, 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en el Registro de la Propiedad se inscribirán los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos, estando previstos los requisitos de la inscribibilidad de los arrendamientos y la forma pública necesaria para ello en el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos.

Sin que proceda examinar en este expediente las novedades introducidas en la legislación arrendaticia especial por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, puesto que el arrendamiento que motiva este recurso se rige por el Código Civil y lo que se pretende abordar en el título calificado son las vicisitudes que padecería el arrendamiento inscrito en caso de una ulterior ejecución, hay que partir de un principio que no exige mayores precisiones y es que los arrendamientos inscritos anteriores a la hipoteca son los únicos que deberían tener preferencia frente al adjudicatario, en caso de ejecución, y estar libres, por tanto, de purga; en el resto de casos (el arrendamiento anterior no inscrito y el posterior, inscrito o no) el adjudicatario de la finca ejecutada tendría derecho a resolver el arrendamiento en aplicación de la norma antes enunciada. Sólo, por consiguiente, el arrendatario podría oponer al adquirente su derecho arrendaticio si éste fuera anterior a la hipoteca que se ejecuta y, además, tal arrendamiento estuviera inscrito en el Registro con anterioridad a la inscripción de la hipoteca (cfr. artículo 1549 del Código Civil), dado el mecanismo y operatividad de la prioridad registral. En el presente caso, como ha quedado expuesto, la hipoteca es anterior al arrendamiento inscrito.

3. Respecto de la naturaleza de las normas de ejecución hipotecaria, debe confirmarse el criterio de la registradora al afirmar que se trata de materia regulada por ley y sustraída a la voluntad de los interesados, pues aunque no cabe desconocer el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca y las implicaciones que ello comporta en una ulterior ejecución, ha de tenerse en cuenta que tales normas de orden procesal son de carácter imperativo, dado que el Derecho Procesal es de carácter público y, obvio es decirlo, las normas imperativas son aquellas que no pueden ser derogadas por la voluntad de las partes, conllevando que las partes no pueden dar a esas normas un efecto distinto al establecido en la propia ley. No obstante, no han faltado opiniones que



entienden limitada la imperatividad de las normas sobre proceso de ejecución hipotecaria a los términos del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, que prescribe que la acción hipotecaria se sujete en su ejercicio a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, algo que vendría referido únicamente al ejercicio de la acción ejecutiva y a los trámites del proceso de ejecución.

Resulta evidente por lo demás, y esta es una situación que se ha intentado prever en los arrendamientos de terrenos concertados para la instalación de plantas de generación de energía fotovoltaica que, según el del artículo 674.2 de Ley de Enjuiciamiento Civil y a instancia del adquirente en el proceso de ejecución de la finca hipotecada, se mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, pronunciándose en igual sentido los artículos 133 y 134 de la Ley Hipotecaria, por lo que si esta cancelación se produjera no resultaría aventurado suponer que el arrendatario no podría disfrutar del uso del inmueble por el tiempo contratado ni podría amortizar la inversión.

Pero, como se ha expuesto, se debate en este expediente sobre la eficacia de un pacto que sin duda pretende sortear esos problemas que han sido puestos de relieve, todo ello en conexión con la imperatividad de las normas que disciplinan las ejecuciones, el juego de la prioridad registral y la eficacia de tales pactos frente a terceros.

4. El pacto objeto de debate, concertado en la escritura calificada con intervención del propietario, de la entidad de crédito acreedora hipotecaria y del arrendatario (y en cuya virtud el acreedor hipotecario renuncia expresamente a solicitar, en caso de ejecución de la hipoteca, que se declare por el Tribunal o Juzgado correspondiente –conforme al artículo 661.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– o por el notario o autoridad que lleve a cabo la ejecución, que siempre que el arrendatario se encuentre al día en el pago de sus rentas por arrendamiento, la entidad prestamista no tendrá derecho a resolver el contrato de arrendamiento y la sociedad arrendataria tendrá derecho a permanecer en el inmueble a pesar de la transmisión de las fincas hipotecadas en ejecución de la hipoteca), es un pacto que si se ciñe estrictamente a las partes que lo conciertan sin pretensión de extenderse a terceros –pues respecto de ellos sería «res inter alios acta»–, constituiría un pacto lícito, dado que en principio nada hay que oponer al acuerdo entre el arrendatario y el acreedor hipotecario inmobiliario por el que éste –y sólo éste y sus sucesores– renunciaran a pedir la extinción del derecho arrendaticio sobre la superficie ocupada en caso de ejecutarse la hipoteca y resultar éste adjudicatario de la finca; esto es, un acuerdo por el que el derecho en cuestión subsistiera a pesar de la ejecución, pero que sólo puede vincular a quienes lo conciertan y a nadie más.

Por tal razón necesariamente debe concluirse que tal pacto sólo tendría fuerza de obligar cuando el acreedor hipotecario fuera el adjudicatario, pero no obligaría a terceros adquirentes, y tampoco sería eficaz de existir cargas tabulares intermedias. Y todo ello porque el problema que realmente existe, y es el que se quiere intentar solventar, arranca del diferente rango registral de los derechos interesados o afectados, pues como se ha puesto de manifiesto anteriormente, el arrendamiento es un derecho que se ha inscrito con posterioridad a la hipoteca y por el juego de la ejecución no estaría a salvo de la purga, por lo que la única vía para dejar incólume el arrendatario en todo caso sería el pacto de posposición o permuta de rango (artículo 241 del Reglamento Hipotecario), perfectamente posible en este caso siempre que el acreedor hipotecario lo consienta.

En el supuesto que motiva este recurso el pacto debatido adolece de falta de la claridad deseable, pues parece circunscribirse al actual acreedor hipotecario y al que le suceda, vocablo que puede entenderse referido a supuestos de sucesión en sentido estricto mediante una modificación estructural (fusión, absorción) y no de una cesión o transmisión sin más del derecho derivado de la posición contractual del acreedor, aunque sería lógico extenderlo también a estos supuestos, dado los efectos de la cesión de su posición contractual, y ello mediante la interpretación más adecuada para que la cláusula produzca efectos (cfr. artículo 1284 del Código Civil), estando claro, eso sí, que únicamente este concreto acreedor y por extensión los sucesores, son los que quedarían vinculados por el pacto de permanencia del arrendamiento en la medida que lo que se está conviniendo es una subrogación en la posición de arrendador; pero en modo alguno

esa subrogación en la posición de arrendador, ni obviamente esa posible subsistencia del arrendamiento, puede extrapolarse a terceros adjudicatarios, que podrán renunciar en su momento si lo creen conveniente a la extinción (purga) del arrendamiento posterior a la hipoteca, pero que no han de quedar vinculados «ex ante» por lo que otros convinieron, pues es un pacto personal que no puede ir más allá de quienes lo han concertado.

Como los pactos meramente personales no acceden al Registro, tal y como claramente disponen los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 9 del Reglamento Hipotecario, lo convenido no es susceptible de inscripción ni como modificación del arrendamiento ya inscrito (pues no se alude a ello en el pacto), ni tampoco puede insertarse tabularmente, dada su falta de eficacia real, en la inscripción de hipoteca ya practicada, toda vez que exclusivamente afectaría obligacionalmente al acreedor actual o a quienes le sucedan en su posición jurídica, y no a terceros adjudicatarios del bien.

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, 26 de junio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.