

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13426 *Resolución de 21 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Albaida a la cancelación de un arrendamiento y derecho de opción inscritos.*

En el recurso interpuesto por don M. V. G. y doña M. C. B. G. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Albaida, doña Gema Reig Palmero, a la cancelación de un arrendamiento y derecho de opción inscritos.

Hechos

I

Por instancia suscrita el día 5 de febrero de 2021 en Albaida, los cónyuges don M. V. G. y doña M. C. B. G., en su condición de titulares con carácter ganancial de la finca registral número 767 del Registro de la Propiedad de Albaida, solicitaron la cancelación de la inscripción registral de dos contratos de arrendamiento y opción de compra que suscribieron con fecha 26 de julio de 2018 con don T. A. y don A. D., (inscripción 5.ª, de fecha 14 de enero de 2019) alegando la extinción del contrato de arrendamiento como consecuencia del impago de rentas de alquiler.

Se acompañó al efecto testimonio del decreto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ontinyent con fecha 29 de junio de 2020 en el que se declaraba finalizado el procedimiento de juicio verbal de desahucio por falta de pago iniciado por la parte arrendadora y se ordenaba el inmediato lanzamiento de los demandados, los arrendatarios don T.A y don A.D., así como mandamiento judicial de la misma fecha en el que se fijaba el día 15 de diciembre de 2020 como fecha en la que se procedería al lanzamiento de los arrendatarios demandados del inmueble y la entrega de la misma a favor de los demandantes titulares registrales de tal finca. El día 15 de diciembre de 2020 se practicó el lanzamiento por parte de la comisión judicial formalizándose acta de toma de posesión de la misma fecha.

Se acompañó asimismo acta de notificación y requerimiento otorgada el día 30 de diciembre de 2020 ante el notario de Ontinyent, don Enrique Martí Sánchez de León, en la que invocaban la estipulación octava del contrato de opción de compra suscrito por las partes, según la cual «las partes acuerdan que (...) los concedentes podrán cancelar unilateralmente en el registro la opción de compra en los siguientes supuestos: (...) B) En el supuesto de que el contrato de alquiler se resuelva por cualquiera causa, antes de su finalización: En este supuesto, los concedentes aportarán acta notarial, de manifestaciones donde declaren bajo su responsabilidad en aquel documento público que se ha producido la finalización del contrato y además acreditará en aquel que han remitido una notificación fehaciente dirigida a los optantes, a la dirección que figura en la comparecencia, indicando que se ha producido la resolución del contrato de alquiler, con especificación de la circunstancia que determine su finalización»; y los cónyuges arrendatarios notificaron por conducto notarial a los arrendadores la circunstancia de haber quedado extinguida la opción de compra vinculada al arrendamiento suscrito, como consecuencia de haber quedado resuelto el contrato de arrendamiento tras las actuaciones judiciales concluidas con el desahucio practicado el día 15 de diciembre de 2020.

II

Presentada el día 5 de febrero de 2021 dicha instancia, junto con los documentos complementarios antes referenciados, en el Registro de la Propiedad de Albaida, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 761/2021 de fecha cinco de febrero de dos mil veintiuno.

Asiento: 2.225 del Diario 91.

Documento: Instancia suscrita en Albaida el día cinco de Febrero de dos mil veintiuno por D. M. V. M. y D.^a M. C. B. G., cuya firma de D. M. V. G. consta legitimada con fecha cinco de Febrero de dos mil veintinueve [sic] por la Registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Albaida D.^a Gema Reig Palmero; junto con: acta de notificación y requerimiento otorgada en Ontinyent el día treinta de Diciembre de dos mil veinte, ante su Notario D. Enrique-Martí Sánchez de León, protocolo 928/2020; y mandamiento expedido por D.^a M. C. C. A., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número uno de Ontinyent con fecha veintinueve de Junio de dos mil veinte, del decreto dictado por la indicada Sra. Letrada de la Administración de Justicia del indicado Juzgado, con fecha veintinueve de Junio de dos mil veinte, en procedimiento de juicio verbal (desahucio falta de pago) número 000555/2019-C.

Presentante: D. M. V. G.

Calificación negativa de suspensión. Previo examen y calificación del título anteriormente referenciado, con sus documentos complementarios, suspendo la inscripción de cancelación solicitada de la finca registral números 767 del término de Benissoda (Valencia), por el siguiente defecto:

Primero.

– Hechos: El derecho de arrendamiento y opción de compra sobre la finca 767 de Benissoda, puede cancelarse: a) por acuerdo de las partes, y b) por resolución judicial firme en procedimiento dirigido contra el titular registral para cancelar el derecho de opción y el arrendamiento, y así lo ordene expresamente en el mandamiento la autoridad judicial.

– Fundamentos de Derecho:

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria: “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro, en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.”.

Artículo 82 de la Ley Hipotecaria: “Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva. Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario. Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley. A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación

de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.”.

Artículo 14 del Reglamento Hipotecario: “Será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes: 1.ª Convenio expreso de las partes para que se inscriba. 2.ª Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción. 3.ª Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años. En el arriendo con opción de compra la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.”.

Artículo 174 del Reglamento Hipotecario: “La misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción será título suficiente para cancelarla si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido. Será necesaria nueva escritura para la cancelación, con arreglo al párrafo 1.º del artículo 82 de la Ley, cuando, extinguido el derecho inscrito por voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción. Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que sea firme, por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley.”.

RDGRN de fecha doce de marzo de dos mil nueve.

Observaciones. El defecto señalado se considera subsanable, por lo que podrá solicitarse anotación preventiva de suspensión, así como subsanar el mismo durante el plazo de vigencia del asiento de presentación, que queda prorrogado por sesenta días desde la fecha en que se reciba la notificación de la presente calificación.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Gema Reig Palmero registrador/a de Registro Propiedad de Albaida a día veintidós de febrero del año dos mil veintiuno.»

III

Solicitada calificación sustitutoria al amparo de lo previsto por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, la misma correspondió, en aplicación del cuadro de sustituciones, al registrador de la Propiedad de Chiva número 1, don Fernando Tomas Fos de la Rubia, quien emitió la siguiente nota calificatoria:

«(...) procede la calificación negativa, reiterando los mencionados defectos, en base a los siguientes:

Hechos:

Se pretende la cancelación de un derecho de arrendamiento y opción de compra sobre la finca 767 de Benissoda, a través del mencionado documento judicial, que no es

firme y no se pronuncia a este respecto, limitándose a declarar el desahucio por falta de pago, tras procedimiento sumario sin intervención de los arrendatarios y sin resolver sobre el fondo.

De acuerdo con lo expuesto por la Registradora sustituida, las mencionadas inscripciones podrían cancelarse bien por acuerdo de las partes, bien por resolución judicial firme en la que el juez ordene la cancelación, no ocurriendo en este supuesto.

Fundamentos de Derecho:

Los mismos que la señalada nota de calificación: Artículos 1 de la LH, relativo a la salvaguarda judicial de los asientos del Registro; 82 de la LH y 174 de su Reglamento, sobre cancelación de inscripciones y anotaciones preventivas; 14 del RH, relativo al derecho de opción de compra; 524.4 de la LEC, sobre firmeza de las resoluciones judiciales que hayan de producir algún asiento en el Registro.

De conformidad, con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, se devuelve el documento al interesado (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Fernando Tomás Fos de la Rubia registrador/a de Registro Propiedad de Chiva 1 a día veintisiete de marzo del dos mil veintiuno.»

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don M. V. G. y doña M. C. B. G. interpusieron recurso el día 26 de abril de 2021 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Hechos:

1. (...)

4. En la calificación, en el apartado hechos no se hace mención a antecedentes fácticos, limitándose la registradora a expresar sus conclusiones jurídicas de principio y a priori.

Para nada se hace referencia a la existencia de un procedimiento judicial, ni tampoco respecto de la documentación aportada. Tampoco se dice nada sobre el contenido de la escritura inscrita en el Registro y su clausulado en los términos que inciden sobre todo en la opción de compra. No se hace tampoco referencia alguna a la escritura de notificación aportada que se acompañaba a la instancia.

Todo ello genera una indefensión importante porque no permite conocer los criterios concretos por los que, teniendo en cuenta los hechos y la documentación aportada, considera la registradora que son tan irrelevantes que ni siquiera los menciona.

5. Los hechos que hay que tener en cuenta en relación con el caso, son a nuestro juicio y como resulta del Registro y de la documentación aportada, los siguientes:

5.1 Como se ha dicho al inicio, con fecha 26 de junio de 2018, se formalizó la escritura de elevación público de contratos de arrendamiento y opción a compra autorizada por la Notaria de Alcoy, María Desamparados Beaus Climent con número 490 de protocolo, que se inscribió en el Registro de la Propiedad de Albaida.

5.2 Habida cuenta del impago reiterado de las rentas desde mayo de 2019, en septiembre de 2019 se interpuso demanda de desahucio por impago y reclamación de rentas que dio lugar al procedimiento de juicio verbal desahucio por falta de pago número 555/2019 seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Ontinyent.

5.3 Mediante Decreto n.º 122/2020 del día 29 de junio de 2020, dictado por D.ª M. C. C. A., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ontinyent, en el procedimiento de juicio verbal -desahucio falta de pago número 000555/2019- seguidos por D. M. V. G. y D.ª M. C. B. G. contra D. A. D. y D. T. A., se acordó dar por terminado el procedimiento de desahucio y se mantuvo la

fecha señalada para el lanzamiento de los demandados el día 15 de diciembre de 2020 de la finca registral n.º 767 del término municipal de Benisoda, provincia Valencia (...)

5.4 El día 15 de diciembre de 2020 se practicó el lanzamiento por parte de la Comisión Judicial formalizándose Acta de Toma de Posesión.

5.5 El 30 de diciembre de 2020 se formaliza acta de notificación y requerimiento ante el Notario D. Enrique Martí Sánchez de León, de conformidad, con la estipulación 8.ª del contrato de opción de compra pactada por las partes, que habilitaba, en el supuesto de resolución el contrato de arrendamiento por falta de pago, a la cancelación unilateral con acta notarial de manifestaciones donde declarasen bajo su responsabilidad en aquel documento público que se ha producido la finalización del contrato y además se acreditara remisión de una notificación fehaciente a los optantes.

6. En el ámbito de los fundamentos de derecho se evidencia una falta de motivación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), pues la Registradora se limita a copiar una serie de artículos sin argumentar nada y asimismo sin considerar la Resolución de 23 de octubre de 2017 de la Dirección General del Registro y Notariado en la que era objeto de análisis un supuesto similar al que aquí se enjuicia. Dicha resolución plantea justamente el carácter peculiar y excepcional que supone la existencia de un desahucio judicial.

7. Por ello, sobre la base de los hechos referidos la pretensión de los firmantes de que se revoque la nota de calificación parte de los siguientes fundamentos de derecho:

El artículo 27.2 a) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos aplicable al contrato de arrendamiento distinto de vivienda por remisión del artículo 35 del mismo texto señala como causa de resolución del contrato falta de pago de rentas, precepto que se relaciona directamente con el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria en virtud del cual podrá pedirse la cancelación cuando se extinga el derecho inscrito o anotado.

La cancelación del contrato de arrendamiento está implícita en la resolución judicial, de conformidad con la Resolución de este Centro Directivo de 23 de octubre de 2017, por lo que debe entenderse como título suficiente para la cancelación del derecho de arrendamiento inscrito el testimonio firme, sin que deba expresar además este Decreto que se ha producido la extinción del arrendamiento.

Se ha demandado a los titulares registrales del derecho de arrendamiento siguiendo el procedimiento del artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y se dictó el Decreto que señala este artículo: "si el demandado no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá el lanzamiento en el día y la hora fijadas". No se ha producido indefensión, que no realizaran ninguna de esas conductas se debe a una decisión voluntaria de los demandados, pues se les notificó la demanda, el Decreto de fecha 16 de octubre de 2019 que admitía la misma, el requerimiento del artículo 440.3 LEC, la Diligencia de Ordenación de 29 de mayo de 2020 que fijaba fecha para la vista y para el lanzamiento y, finalmente, el Decreto de 29 de junio. Exigir para cancelar el arrendamiento una resolución ad hoc contrario a la norma procesal.

8. Extinguido el contrato de alquiler, conforme a la naturaleza de lo pactado y los pactos del contrato, ha de considerarse asimismo extinguida la opción de compra. El incumplimiento del contrato al que indefectiblemente va unido el derecho de opción determina la caducidad de este y la extinción del contrato de opción de compra (STS de 17 de noviembre de 1986 EDJ 1986/7369).

9. Ha de tenerse cuenta además que de forma explícita en la cláusula séptima del contrato de opción de compra elevado a público en escritura e inscrita en el Registro se establece explícitamente lo siguiente: "El contrato de opción decaerá transcurrido tres meses desde el vencimiento final pactado. Así mismo, se considerará vencido si se adeuda por los optantes una cantidad superior al alquiler de tres meses. También se

considerará vencido en cualquier otro supuesto en el contrato de alquiler sea rescindido o pierda su eficacia.”

10. De los hechos referidos resulta que ha quedado acreditado judicialmente un impago enormemente superior a los tres meses y sobre todo se ha producido el desahucio con lo cual, perdida la eficacia del contrato de arrendamiento, tal y como se pactó y consta inscrito en el Registro, ha de considerarse extinguido también el contrato de opción de compra.

11. En otro orden de cosas, se aportó al Registro el acta notarial otorgada el 30 de diciembre de 2020 y autorizada por el Notario de Ontinyent Enrique Martí Sánchez de León. El acta referida transcribe el artículo 8 del contrato de arrendamiento y opción de compra, elevado a público en la escritura de constitución del arrendamiento y la opción ya mencionada; el referido artículo establece: “Octavo. Cancelación de la opción. Las partes acuerdan que, sin perjuicio de la posible cancelación registral por acuerdo entre las partes reflejado en escritura pública los concedentes podrán cancelar unilateralmente en el registro la opción de compra en los siguientes supuestos.

A) Una vez haya transcurrido el plazo de la opción y un mes más.

B) En el supuesto de que el contrato de alquiler se resuelva por cualesquiera causas, antes de su finalización.

En este supuesto, los concedentes aportarán acta notarial, de manifestaciones donde declaren bajo su responsabilidad en aquel documento público que se ha producido la finalización del contrato y además acreditará en aquel que han remitido una notificación fehaciente dirigida a los optantes, a la dirección que figura en la comparecencia, indicando que se ha producido la resolución del contrato de alquiler, con especificación de las circunstancias que determinen su finalización.”

Se hace constar que los que suscriben, han conocido a raíz de la solicitud de cancelación de la opción el hecho de que esta cláusula no se inscribió en el Registro. Este extremo sorprende cuando en la escritura no se solicitaba de ningún modo la inscripción parcial y, además, no se nos notificó nunca que tal cláusula no había tenido acceso al Registro.

En cualquier caso, sin perjuicio de que como consecuencia de no haberse inscrito no surtiría efectos frente a terceros, no por ello deja de tener plena validez entre las partes y, en consecuencia, tiene sentido y efectos jurídicos el practicar la notificación con estricta sujeción a lo pactado tal y como se ha hecho.

12. En consecuencia, a juicio de los comparecientes, extinguido el contrato de arrendamiento como consecuencia del desahucio y a su vez, el contrato de opción conforme a lo referido anteriormente, es por lo que,

(...) Solicito (...) acuerde la inscripción de la cancelación de los asientos registrales de arrendamiento y opción de compra de la finca 767 del término municipal de Benisosa (Valencia) del Registro de la Propiedad de Albaida.»

V

La registradora de la Propiedad de Albaida elevó el expediente a este Centro Directivo, con su informe, mediante escrito de fecha 28 de abril de 2021.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 134, 501, 502, 521 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 42, 82, 96 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 16 de abril de 2013, y de la Sala Primera, de 4 de abril de 1987, 1 de diciembre de 1992, 21 de octubre de 2013 y 7 de julio y 21 de noviembre de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 30 de septiembre de 2005, 16 de enero, 19 de febrero y 13 de julio de 2007, 15 de junio de 2010, 1 de abril y 21 de julio de 2011, 21 de mayo y 21 de noviembre de 2012, 26 de octubre de 2015, 18 de marzo y 19 de mayo de 2016, 23 de octubre de 2017, 30 de enero, 31 de mayo y 26 de septiembre de 2018 y 24 de enero de 2019; la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero de 2021, y respecto del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de agosto y 30 septiembre 2020 y 15 marzo y 25 de mayo 2021.

1. Se plantea en este expediente si, para practicar la cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de un contrato de arrendamiento y derecho de opción de compra, constituyen títulos suficientes una instancia presentada por los cónyuges arrendadores, titulares de la finca con carácter ganancial, acompañada del testimonio de un decreto expedido por la letrada de la Administración de Justicia en el que se declara finalizado el procedimiento de juicio verbal de desahucio por falta de pago iniciado por la parte arrendadora y se ordena el inmediato lanzamiento de los arrendatarios (que se practicó el día 15 de diciembre de 2020, según consta en otro mandamiento), junto con un acta notarial de notificación otorgada para dar cumplimiento a la estipulación octava del contrato de opción de compra suscrito, y transcrita en el apartado «Hechos» (sobre los requisitos para la cancelación unilateral de la opción de compra en el Registro).

La registradora rechaza la posibilidad de practicar la cancelación por entender necesario el acuerdo de ambas partes o resolución judicial firme en la que el juez ordene la cancelación.

2. Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de octubre y 3 de noviembre de 2017), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales.

Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el examen del procedimiento para comprobar que han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria; y entra dentro de la esfera de calificación la comprobación de que todo documento que acceda al Registro y pretenda alterar su contenido reúna los requisitos previstos en la legislación hipotecaria. Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualesquiera que sean su naturaleza y el procedimiento del que provengan.

Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo son su deber y su potestad de verificar, por su calificación, que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español.

La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción, por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios (Resolución de 28 de febrero de 1977 y muchas otras posteriores).

Estas afirmaciones se justifican porque como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer

ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de ninguna manera, ya que lo contrario supondría violar el principio de tutela judicial efectiva y en definitiva el artículo 24 de la Constitución.

Es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, confirmada por otras de fecha posterior (vid. Resolución de 26 de septiembre de 2018), tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, 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, asiento y presunción que están bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Está función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el

mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquel le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

De este modo, para que las resoluciones judiciales desplieguen toda su eficacia cancelatoria es necesario que los titulares registrales afectados hayan sido parte en el procedimiento de que se trate.

4. De igual forma, este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (vid. Resoluciones en los «Vistos») que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan. Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo son su deber y su potestad de verificar, por su calificación, que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral, entre las que está la debida determinación del asiento, en este caso a cancelar, conforme al ámbito de calificación reconocido, en cuanto a los documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción, por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios (Resolución de 28 de febrero de 1977 y muchas otras posteriores).

Estas afirmaciones se justifican porque, como reiteradamente ha afirmado esta Dirección General, no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.

Sin embargo, como también ha señalado este Centro Directivo (vid. Resolución de 21 de noviembre de 2012), no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad, así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio. Como resulta del artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «1. No se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas. 2. Mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución».

En definitiva, si bien de conformidad con el principio de rogación, el registrador no ha de actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados (cfr. Resoluciones de 13 de enero de 1995, 17 de marzo y 19 de abril de 2004 y 20 de julio de 2006 entre otras), tal criterio queda, sin embargo, modalizado en el caso de los documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales (cfr. Resoluciones de 29 de mayo de 1987, 6 y 27 de abril de 2000, 16 de enero de 2007, 12 y 18 de enero de 2012, 23 de diciembre de 2013, 13 de junio de 2014, 13 de febrero de 2017 y 11 de junio de 2020).

5. En el presente caso deben tenerse en consideración determinadas particularidades, como ya tuvo presente este Centro Directivo en su Resolución de 23 de octubre de 2017 con ocasión de un supuesto sustancialmente idéntico. El artículo 27.2.a) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece como causa de resolución del contrato «la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario», precepto que, tal y como declaró la referida Resolución a propósito del artículo 25.a) de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, se relaciona directamente con el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria en virtud del cual podrá pedirse la cancelación cuando se extinga el derecho inscrito o anotado.

Además, junto con la instancia se presenta decreto expedido por la letrada de la Administración de Justicia con ocasión del procedimiento de juicio verbal instado por los arrendadores contra los arrendatarios en el que se declara precluido el plazo para que los arrendatarios demandados dieran cumplimiento al requerimiento efectuado, se declara terminado el procedimiento de desahucio y se ordena el inmediato lanzamiento de los demandados del inmueble, así como acta en la que consta la diligencia de toma de posesión por el arrendador-propietario.

Habiéndose demandado a los titulares registrales del derecho de arrendamiento, aunque no se haya solicitado expresamente la cancelación de la inscripción de tal derecho, debe entenderse implícita la cancelación del asiento registral, si la demanda de desahucio por falta de pago se ha dirigido contra el titular del derecho inscrito, sin que pueda entenderse producida indefensión conforme a lo antes expuesto.

Por ello, en el presente caso, debe entenderse como título suficiente para la cancelación del derecho de arrendamiento inscrito el testimonio firme por el que se decreta el desahucio por falta de pago de las rentas debidas, junto con el decreto de lanzamiento y toma de posesión por el propietario.

6. De igual modo, debe admitirse la posibilidad de practicar la cancelación de la opción de compra inscrita junto con el arrendamiento.

La jurisprudencia define el contrato de opción como aquél en el que una parte concede a la otra la facultad exclusiva de decidir sobre la celebración o no de otro contrato, que ha de realizarse en un plazo cierto y en unas determinadas condiciones (Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1987 y de 1 de diciembre de 1992). La naturaleza del derecho de opción es sin embargo controvertida: un sector de la doctrina y jurisprudencia sostiene que el contrato de opción de compra es un derecho personal y no un derecho real, pues no otorga un poder directo sobre la cosa así las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 1987, 13 de febrero de 1997, 6 de noviembre de 1989, 24 de octubre de 1990 y 11 de abril de 2000 entre otras. Sin embargo, otras sentencias del Alto Tribunal configuran el derecho de opción como un derecho real, así las de 10 de septiembre de 1998 y 26 de septiembre de 1991. De igual modo esta Dirección General ha admitido la posibilidad de configurar el derecho de opción como derecho real inscribible (así la Resolución 7 de diciembre de 1978) o como derecho personal (así la Resolución de 7 de septiembre de 1982). Pero cualquiera que sea la posición doctrinal que se adopte respecto de la naturaleza del derecho de opción, es indudable que al acceder al Registro provoca efectos reales que afectan a todo tercero que con posterioridad obtenga un derecho sobre la finca y para ello deben cumplirse los

requisitos del artículo 14 del Reglamento Hipotecario. Una vez inscrito el derecho de opción queda sometido a los principios generales que rigen nuestro sistema hipotecario (cfr. Resolución 30 de septiembre de 2020).

Respecto de la cuestión relativa a su cancelación registral, es regla general que para la cancelación de un asiento registral es necesario bien el consentimiento del titular del derecho reflejado en dicho asiento, bien la pertinente resolución judicial supletoria. (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). En efecto, de acuerdo con el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria «las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos».

Pero no es menos cierto que dicha regla tiene importantes excepciones. Una de ellas es la prevista por el párrafo segundo del mismo precepto, según el cual «podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva».

Como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 10 de agosto de 2020), la posibilidad prevista en este párrafo segundo hace referencia a aquellos casos en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada de tal modo que resulta innecesario un nuevo consentimiento, voluntario o forzoso, del titular del derecho que se cancela. Si la Ley declara que un derecho se extingue por confusión de derechos, bastará una instancia solicitando la cancelación, o que un usufructo (vitalicio) se extingue por muerte del usufructuario bastará el certificado de defunción y una instancia privada. Y si en la escritura se pacta un plazo de caducidad del derecho, también será suficiente la instancia cuando se cumpla el término. En ninguno de estos casos se requiere que el titular del derecho que se cancele preste de nuevo el consentimiento. La extinción del derecho se produce de una manera automática y ajena a su voluntad e incluso a su capacidad.

Esto es precisamente lo que ocurre en el caso objeto de este expediente. Como se ha indicado en anteriores apartados, las partes acordaron en el contrato de opción suscrito que los concedentes podrían cancelar unilateralmente en el registro la opción de compra en los siguientes supuestos: «B) En el supuesto de que el contrato de alquiler se resuelva por cualesquiera causas, antes de su finalización. En este supuesto, los concedentes aportarán acta notarial, de manifestaciones donde declaren bajo su responsabilidad en aquel documento público que se ha producido la finalización del contrato y además acreditará en aquel que han remitido una notificación fehaciente dirigida a los optantes, a la dirección que figura en la comparecencia, indicando que se ha producido la resolución del contrato de alquiler, con especificación de las circunstancias que determinen su finalización». Ello, en última instancia, no implica sino un consentimiento a la cancelación prestado por los arrendatarios con carácter anticipado, siempre que se cumplan el procedimiento y las condiciones pactadas por ambas partes para la cancelación, sin necesidad de acudir a juicio contradictorio (cfr. Resolución de 24 de enero de 2019). Y tal procedimiento se cumple también puesto que junto con la instancia se presenta acta notarial de notificación y requerimiento otorgado por los cónyuges arrendadores y debidamente notificado por conducto notarial a los arrendatarios.

De igual modo, hay que tener en cuenta que el derecho de opción, tal y como se ha configurado por las partes, y así se reflejó en la inscripción misma, forma una unidad con el negocio jurídico del arrendamiento, lo que, como ya ha tenido ocasión de declarar este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de mayo de 2016 y 15 marzo y 25 de mayo 2021), produce una dependencia que no puede ser ignorada por el ordenamiento jurídico. De otra forma sería imposible el avance y adaptación del derecho al devenir de los tiempos. De este modo, extinguido el contrato de arrendamiento, debe entenderse también producida la extinción del derecho de opción, y con ello, admitirse la posibilidad

de practicar la cancelación al amparo de lo previsto por el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, la titulación presentada ha de considerarse apta para la cancelación tanto del contrato de arrendamiento como del derecho de opción inscritos, debiendo por ello ser estimado el recurso interpuesto.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 21 de julio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.