

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13799 *Resolución de 30 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Albacete n.º 1 a inscribir una escritura de elevación a público de contrato privado de arrendamiento urbano.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. O. y don G. G. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Albacete número 1, don José Miguel Laorden Arnao, a inscribir una escritura de elevación a público de contrato privado de arrendamiento urbano.

Hechos

I

El día 20 de abril de 2023 se autorizó por la notaria de Albacete, doña Marta Garrido Navarro, con el número 411 de protocolo, una escritura por la que se elevaba a público un documento privado de arrendamiento de una vivienda y una plaza de garaje por un plazo de duración de veinte años suscrito el día 15 de noviembre de 2021 por doña A. M. O., como arrendadora, y don G. G. M. como arrendatario. Dichas fincas estaban inscritas a favor de doña A. M. O. y su esposo con carácter ganancial.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Albacete número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 152 del año: 2024.
Asiento N.º: 940 Diario: 165.
Presentado el 15/01/2024 a las 13:57:48.
Presentante: J. M., V.
Interesados: G. G. M., A. M. O., A. M. O., G. G. M.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: elevación a público de arrendamiento.
N.º Protocolo: 41 í/2023 de 20/04/2023.
Notario: Marta Garrido Navarro, Albacete.

Previa calificación jurídica del precedente documento, en los términos a que se refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en el día de hoy, se suspende la inscripción solicitada, por el siguiente defecto:

No comparecer en la escritura presentada, don J. L. L. S. como cónyuge de la arrendadora doña A. M. O. tratándose de fincas inscritas con carácter ganancial y tratarse de un acto de disposición.

En base a los siguientes:

Hechos:

V. J. M. presenta escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento otorgada en Albacete el día veinte de abril del año dos mil veintitrés, número de

protocolo 411/2.023 del Notario doña Marta Garrido Navarro, por la que A. M. O. como arrendadora y don G. G. M. como arrendatario elevan a público un contrato de arrendamiento sobre las fincas números 8699 del término municipal de Albacete, Sección 3.^a, 32744/12 del término municipal de Albacete, Sección 3.^a

Examinados los libros del Registro, las fincas se encuentran inscritas con carácter ganancial a favor de doña A. M. O. y J. L. L. S.

En la escritura presentada no comparece don J. L. como cónyuge de dicha señora en donde preste su consentimiento a tal contrato por lo que tratándose de una finca ganancial y atendiendo a la duración del mismo, 20 años, el arrendamiento debe entenderse como un acto de disposición y no de mera administración.

Fundamentos de Derecho:

La Resolución de 27 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Para determinar cuándo el arrendamiento es un acto de administración o de administración extraordinaria o de disposición, el Código Civil fija como criterio especialmente relevante el que atiende a su plazo de duración.

En este contexto debe tenerse en cuenta que, según el artículo 271 del Código Civil, vigente en el momento del inicio del arrendamiento, “el tutor necesita autorización judicial (...) 7.º Para ceder bienes en arrendamiento por tiempo superior a seis años”; criterio que se mantiene después de las modificaciones introducidas por el artículo segundo de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, que entran en vigor el día 3 de septiembre de 2021, según establece su disposición final tercera (así, conforme al artículo 287.2.º, el curador que ejerza funciones de representación de la persona que precisa el apoyo necesita autorización judicial para los actos que determine la resolución y, en todo caso, para “dar inmuebles en arrendamiento por término inicial que exceda de seis años, o celebrar contratos o realizar actos que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción”; esta norma será aplicable con carácter supletorio a la tutela, según el artículo 224 en su nueva redacción). Y el vigente artículo 1548 del mismo Código dispone que “los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años”.

Así, dejando ahora al margen las interesantes cuestiones que se han suscitado en torno a la conceptualización –en abstracto– del arrendamiento como acto de administración, a la vista de lo establecido en nuestra legislación en diversas normas (preceptos legales que disciplinan facultades de determinados representantes legales; leyes arrendaticias especiales, etc.), es generalmente admitido que, en principio, el arrendamiento constituye acto de administración o, si se quiere, de extraordinaria administración o de gestión, por lo que bastaría, para su realización, la capacidad general para celebrar tales actos, siendo sólo necesaria la capacidad dispositiva cuando se trate de arrendamientos que por sus estipulaciones, o por su duración, puedan ser considerados actos de disposición o equiparados a éstos (sin perjuicio, eso sí, de que eventualmente alguna norma pueda exigir capacidad dispositiva para concertarlo). Por no hablar de la problemática que plantea la exégesis del artículo 398 del Código Civil cuando se pone en relación dicho precepto con los arrendamientos y de la que se han ocupado, también, algunos pronunciamientos del Tribunal Supremo, ya genéricamente, ya en función de cláusulas especiales que en tales contratos se hubieran consignado (vid. Sentencias citadas en los “Vistos”) entendiéndose que bastará el consentimiento de quienes ostenten la mayoría de intereses en la comunidad para la celebración del arrendamiento, salvo que el arrendamiento, por su duración, o por sus concretas estipulaciones, exceda de la mera administración y pueda ser considerado acto de disposición o gravamen, algo que esa jurisprudencia había resuelto con base en el criterio del plazo de duración de seis años.

El hecho de que el arrendamiento sea inscribible no tiene la trascendencia de transmutar su naturaleza jurídica, de acto de administración en acto de disposición. Por ello, el artículo 271.2.º del Código Civil (así como el artículo 287.2.º en la redacción resultante de la Ley 8/2021, antes transcrito) no exige que el tutor cuente con autorización judicial para cualquier acto susceptible de inscripción sino sólo para los que tengan carácter dispositivo (sin perjuicio de la disposición específica del número séptimo del mismo artículo que, como se ha expresado anteriormente, exige dicha autorización judicial para concertar arrendamientos por más de seis años). La inscripción del arrendamiento proporcionará mayor protección del derecho arrendando (prioridad, oponibilidad, legitimación, fe pública), en los términos, antes referidos, que resultan de los artículos 1571 del Código Civil y 7, 14 y 29 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por lo que afecta a este expediente, y 34 de la Ley Hipotecaria, siendo esta la finalidad de la reforma, por la disposición adicional segunda de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, del artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria, que amplía los supuestos de inscripción del contrato de arrendamiento, pero sin que ello tenga incidencia en la naturaleza de acto de administración o de disposición del contrato de arrendamiento.

3. [sic]. En la escritura a que se refiere este expediente se formaliza un contrato de arrendamiento por un plazo de cincuenta años. Por ello, según el criterio mantenido por la jurisprudencia y por este Centro Directivo, debe calificarse como acto de disposición y no de mera administración (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de enero de 2015, 9 de enero de 2020 y 15 de julio de 2021), Y, estando inscrita la finca arrendada a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial, es necesario para inscribir el arrendamiento que se haya realizado conjuntamente por ambos cónyuges o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria (vid. artículos 1377 del Código Civil y 93, apartados I y 2, del Reglamento Hipotecario).

La precedente calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Miguel Laorden Arnao registrador/a de Registro Propiedad de Albacete 1 a día veintidós de enero del dos mil veinticuatro.»

La calificación se notificó a la presentante el día 9 de febrero de 2024 y el día 7 de febrero de 2024 a la notaria autorizante de la escritura.

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. O. y don G. G. M. interpusieron recurso el día 26 de marzo de 2024 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Primero.—Sobre el carácter ganancial de la finca objeto de arrendamiento.

Se expone en la notificación recibida que consta en el Registro que la finca objeto del contrato de arrendamiento consta inscrita con carácter ganancial.

Que el matrimonio formado por A. M. O. y Don J. L. L. S. se disolvió por divorcio en fecha 10 de enero de 2007 mediante sentencia 9/2007 derivada del Divorcio Contencioso 759/06 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Albacete.

Demanda de divorcio instada por A. M. O. (...)

Por dicha Sentencia se acuerda disolver la sociedad ganancial.

En la demanda de divorcio instada, en su hecho segundo se expone que uno de los bienes que conforma la sociedad ganancial es el inmueble objeto del arrendamiento y que procede adjudicarlo a la arrendataria conforme a lo pactado por las partes (...)

El demandado el Sr L. S. nada alegó sobre las circunstancias alegadas en la demanda de divorcio para fundamentar la improcedencia para adoptar las medidas de carácter personal y patrimonial, por lo que se dictó sentencia conforme a lo solicitado en la demanda.

En dicha Sentencia se expone que el inmueble, que es el objeto del contrato de arrendamiento elevado a público y del que se pretende su inscripción, se adjudica a la parte arrendadora (...)

Es por ello, que en el contrato de arrendamiento únicamente aparece uno de los excónyuges.

No siendo el Sr L. cónyuge de la arrendadora.

Segundo.—Sobre el acto de disposición.

Que este registro expone que atendiendo a la duración del contrato, 20 años, se trata de un acto de disposición y no de mera administración.

Durante el matrimonio y desde la fecha de divorcio, la parte arrendadora ha hecho uso, disfrute y conservación del inmueble objeto de arrendamiento, sin mostrar disconformidad ninguna el Sr L. (...)

Es por lo que se solicita se proceda a inscribir el contrato de arrendamiento conforme a lo expuesto y de manera subsidiaria que se realice la inscripción sobre el 50 % de la propiedad del inmueble objeto del arrendamiento.»

IV

El día 3 de abril de 2024, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. Según constaba en dicho expediente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se remitió al notario autorizante de la escritura calificada una copia del recurso interpuesto para que formulara, si lo considerase oportuno, las alegaciones pertinentes en el plazo de cinco días, sin que haya presentado alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 271, 392, 396, 397, 398, 445, 1261 y 1548 del Código Civil; 2.5.º, 18, 20, 34 y 326 de la Ley Hipotecaria; 7, 10, 14 y 29 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 8 de julio de 1902, 10 de marzo de 1905, 1 de julio de 1909, 19 de febrero de 1964, 29 de mayo de 1976, 2 de noviembre de 1978, 8 de octubre de 1985, 30 de marzo de 1987, 28 de marzo de 1990, 2 de diciembre de 1993 y 4 de febrero de 1994, y, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000; las sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 14 de enero de 2008, por la que se anuló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2006, de la Audiencia Provincial de León de 25 de marzo de 2011 y de la Audiencia Provincial de Segovia de 30 de diciembre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de abril de 1907, 7 de abril de 1938, 26 de enero de 2015 y 9 de enero de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de julio de 2021 y 27 de septiembre de 2023, y, respecto del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 13 de octubre de 2014, 19 de enero, 7 de septiembre y 1 y 13 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio y 31 de octubre de 2018 y 30 de enero de 2019, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2020, 5 de mayo de 2021, 7 de julio de 2022 y 31 de enero, 20 de junio y 11 de septiembre de 2023, entre otras muchas.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible un arrendamiento de vivienda por un plazo de duración de veinte años que tiene por objeto dos fincas inscritas a favor de dos cónyuges con carácter ganancial, con la particularidad de que, como parte arrendadora, interviene solamente la esposa.

El registrador suspende la inscripción por entender que, al estipulase por un plazo superior a seis años, se trata de un acto de disposición sobre un bien ganancial, y es necesario el consentimiento del esposo, como titular registral.

Los recurrentes alegan que la arrendadora está divorciada, según acreditan con la sentencia cuya copia aporta junto con el escrito de recurso.

2. Como cuestión previa, debe recordarse que, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 5 de mayo de 2021 y 31 de enero, 20 de junio y 11 de septiembre de 2023, entre otras muchas). En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos que no se han hecho constar en el título presentado.

Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre ellos (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de enero y 13 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018, 30 de enero de 2019, 2 de junio de 2020 y 7 de julio de 2022, entre otras muchas). Por ello, no es misión de este Centro Directivo calificar esos documentos presentados extemporáneamente, sin que, por tanto, pueda avocar para sí una competencia sobre la calificación que recae en el registrador como obligación inexcusable e indelegable y en el procedimiento adecuado.

A la vista de esta doctrina, no cabe tener en cuenta los documentos antes referidos que aportan los recurrentes junto con el escrito de recurso.

3. Respecto del fondo del recurso, según la jurisprudencia (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo citadas en los «Vistos») y la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 26 de enero de 2015, 9 de enero de 2020, 15 de julio de 2021 y 27 de septiembre de 2023), el contrato de arrendamiento es, por su naturaleza y objeto, uno de los medios de aprovechamiento o disfrute de los «bienes no fungibles».

Para determinar cuándo el arrendamiento es un acto de administración o de administración extraordinaria o de disposición, el Código Civil fija como criterio especialmente relevante el que atiende a su plazo de duración.

En este contexto debe tenerse en cuenta que, según el artículo 271 del Código Civil, vigente en el momento del inicio del arrendamiento, «el tutor necesita autorización judicial (...) 7.º Para ceder bienes en arrendamiento por tiempo superior a seis años»; criterio que se mantiene después de las modificaciones introducidas por el artículo segundo de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, que entraron en vigor el 3 de septiembre de 2021, según establece su disposición final tercera (así, conforme al artículo 287.2.º, el curador que ejerza funciones de representación de la persona que precisa el apoyo necesita autorización judicial para los actos que determine la resolución y, en todo caso, para «dar inmuebles en arrendamiento por término inicial que exceda de seis años, o celebrar contratos o realizar actos que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción»; esta

norma será aplicable con carácter supletorio a la tutela, según el artículo 224 en su nueva redacción). Y el vigente artículo 1548 del mismo Código dispone que «los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años».

Así, dejando ahora al margen las interesantes cuestiones que se han suscitado en torno a la conceptualización –en abstracto– del arrendamiento como acto de administración, a la vista de lo establecido en nuestra legislación en diversas normas (preceptos legales que disciplinan facultades de determinados representantes legales; leyes arrendaticias especiales, etc.), es generalmente admitido que, en principio, el arrendamiento constituye acto de administración o, si se quiere, de extraordinaria administración o de gestión, por lo que bastaría, para su realización, la capacidad general para celebrar tales actos, siendo sólo necesaria la capacidad dispositiva cuando se trate de arrendamientos que por sus estipulaciones, o por su duración, puedan ser considerados actos de disposición o equiparados a estos (sin perjuicio, eso sí, de que eventualmente alguna norma pueda exigir capacidad dispositiva para concertarlo). Por no hablar de la problemática que plantea la exégesis del artículo 398 del Código Civil cuando se pone en relación dicho precepto con los arrendamientos y de la que se han ocupado, también, algunos pronunciamientos del Tribunal Supremo, ya genéricamente, ya en función de cláusulas especiales que en tales contratos se hubieran consignado (vid. Sentencias citadas en los «Vistos») entendiéndose que bastará el consentimiento de quienes ostenten la mayoría de intereses en la comunidad para la celebración del arrendamiento, salvo que el arrendamiento, por su duración, o por sus concretas estipulaciones, exceda de la mera administración y pueda ser considerado acto de disposición o gravamen, algo que esa jurisprudencia había resuelto con base en el criterio del plazo de duración de seis años.

El hecho de que el arrendamiento sea inscribible no tiene la trascendencia de transmutar su naturaleza jurídica, de acto de administración en acto de disposición. Por ello, el artículo 271.2.º del Código Civil (así como el artículo 287.2.º en la redacción resultante de la Ley 8/2021, antes transcrito) no exige que el tutor cuente con autorización judicial para cualquier acto susceptible de inscripción sino sólo para los que tengan carácter dispositivo (sin perjuicio de la disposición específica del número séptimo del mismo artículo que, como se ha expresado anteriormente, exige dicha autorización judicial para concertar arrendamientos por más de seis años). La inscripción del arrendamiento proporcionará mayor protección del derecho arrendaticio (prioridad, oponibilidad, legitimación, fe pública), en los términos, antes referidos, que resultan de los artículos 1571 del Código Civil y 7, 14 y 29 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por lo que afecta a este expediente, y 34 de la Ley Hipotecaria, siendo ésta la finalidad de la reforma -por la disposición adicional segunda de la Ley 29/1994- del artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria, que amplía los supuestos de inscripción del contrato de arrendamiento, pero sin que ello tenga incidencia en la naturaleza de acto de administración o de disposición del contrato de arrendamiento.

4. En la escritura a que se refiere este expediente se formaliza un contrato de arrendamiento por un plazo de veinte años. Por ello, según el criterio mantenido por la jurisprudencia y por este Centro Directivo, debe calificarse como acto de disposición y no de mera administración (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de enero de 2015, 9 de enero de 2020, 15 de julio de 2021 y 27 de septiembre de 2023). Y, estando inscrita la finca arrendada a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial, es necesario para inscribir el arrendamiento que se haya realizado conjuntamente por ambos cónyuges o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria (vid. artículos 1377 del Código Civil y 93, apartados 1 y 2, del Reglamento Hipotecario).

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, 30 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.