



BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR008521

RESOLUCIÓN de 20 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Gérgal a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, y a cancelar una inscripción de arrendamiento.

(BOE de 21 de julio de 2017)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Ejecución hipotecaria. Arrendamiento rústico inscrito después de la hipoteca. Una de las consecuencias directas del procedimiento de ejecución hipotecaria es la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento. De hecho, esta eficacia cancelatoria alcanza también a las anotaciones preventivas de demanda de nulidad de la propia hipoteca o cualesquiera otras que no se basen en alguno de los supuestos que puedan determinar la suspensión de la ejecución, siempre que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. Es a la vista de este principio general de purga de titularidades y cargas posteriores como hay que analizar los preceptos de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Mermar la eficacia de la hipoteca en cuanto a la purga de las cargas y derechos inscritos con posterioridad supone desvalorizar su función de garantía, pues deja en manos del hipotecante la posibilidad de disminuir el valor del bien hipotecado gravándolo con arrendamientos que van a quedar exentos de dicha purga. Cuando se concierta un contrato de arrendamiento sobre una finca que consta hipotecada, las partes lo hacen partiendo de que la titularidad está afectada por un derecho real que puede provocar la pérdida del dominio en caso de ejecución. Por tanto, el arrendatario conoce y acepta la posibilidad del que el derecho del arrendador quede resuelto. No existe en el caso de la hipoteca ninguna razón que justifique un tratamiento diferente a los casos de arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios o enfiteutas. Una de las causas que la Ley establece como determinante de la extinción del contrato de arrendamiento es precisamente la resolución del derecho del arrendador. La subrogación *ex lege* del adquirente de una finca en la posición del transmitente arrendador requiere una interpretación estricta, en tanto que, en contra de un principio general de nuestro sistema de contratos, traslada al adquirente de un bien determinadas obligaciones que, en relación con él, ha contraído el titular que ahora se lo transmite, de forma que debe entenderse concretada a aquellas obligaciones relativas al bien en cuestión, asumidas por el anterior titular en cuanto dueño pleno, libre e incondicionado, excluyendo las contraídas una vez que su derecho como arrendador queda temporalmente limitado, ya sea de modo definitivo, ya eventualmente, de manera que tales limitaciones puedan provocar la restitución de la situación jurídica de la finca al momento anterior a su constitución. No resultaría lógico que la ejecución hipotecaria comportara la extinción de verdaderos derechos reales de goce sobre la cosa, constituidos después de la hipoteca ejecutada, como el usufructo, la enfiteusis o la superficie, y que, en cambio, debieran subsistir derechos a los que no corresponde tal carácter. Por todo ello, los arrendamientos rústicos inscritos después de una hipoteca, no pueden constituir una excepción al principio general de purga de titularidades y cargas posteriores, que constituye uno de los pilares esenciales del derecho real de hipoteca.

PRECEPTOS:

Código Civil, art. 1.257.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 32, 34, 131 y 134.
Ley 29/1994 (LAU), arts. 13 y 14.
Ley 1/2000 (LEC), arts. 674.

En el recurso interpuesto por don A. V. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Cajamar Caja Rural, S.C.C.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Gérgal, don Diego José Ortega



Muñoz, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, y a cancelar una inscripción de arrendamiento.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Almería se dictó decreto de adjudicación de fecha 23 de septiembre de 2016 en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 2383/2012. En su virtud, se adjudicó la finca registral número 11.353 del Registro de la Propiedad de Gérgal al actor ejecutante, ordenándose la correspondiente cancelación de las cargas y derechos inscritos y anotados con posterioridad de la hipoteca. Entre dichas cargas y titularidades posteriores se encuentra la inscripción de un arrendamiento rústico a favor de la entidad «Torre Vigía Import Export, S.L.».

II

Testimonio del referido decreto de adjudicación, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación, fueron presentados en el Registro de la Propiedad de Gérgal siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Gérgal Entrada 25/2017 Asiento número 763 Diario 88 Visto por Diego José Ortega Muñoz, Registrador de la Gérgal, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 25/2017, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la función de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos Primero.-El documento objeto de la presente calificación, testimonio de auto de adjudicación expedido el 10 de octubre de 2016 por doña M. D. G., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número uno de Almería, y mandamiento de cancelación expedido el mismo día, por la misma letrada de la Administración, ejecución hipotecaria 2.383/2012, presentado por A. F. V. M., el día 12/01/2017 bajo el asiento número 763 Diario 88. Segundo: Al decreto se acompaña instancia de libertad de arrendamientos. No obstante del registro resulta que la finca esta arrendada a favor de la Torre Vigía Import Export S.L. Por lo que deben de constar las notificaciones a que se refiere el artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Tercero: La inscripción trece de arrendamiento debe de quedar subsistente puesto que el adquirente queda obligado a subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendador conforme con el artículo 22.1 Ley de Arrendamientos Rústicos. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: Primero.-Los documentos de todas clases susceptibles, de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. Segundo.-El artículo 22 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, en su redacción dada por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, reconoce derechos de adquisición preferente al arrendatario para los casos de transmisión ínter vivos de la finca arrendada. Por lo que es preciso que consten las oportunas notificaciones a que se refiere apartado segundo y tercero de dicho artículo 22. “Artículo 22. Enajenación de la finca arrendada. Derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente. 2. En toda transmisión ínter vivos de fincas rústicas arrendadas, incluida la donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquiera otra distinta de la compraventa, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de aquéllas, el arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.2, tendrá derecho de tanteo y retracto. Al efecto, el transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato y, a falta de precio, una estimación el que se considere justo, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 11 y teniendo en cuenta los criterios establecidos en la disposición adicional segunda de esta ley. El arrendatario tendrá un plazo de 60 días hábiles desde que hubiera recibido la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, y lo notificará al enajenante de modo fehaciente. A falta de notificación del arrendador, el arrendatario tendrá derecho de retracto durante 60 días hábiles a partir de la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión. Si el contrato no tuviera precio y el arrendatario no estuviera conforme con la estimación hecha por el arrendador, se determinará por un perito independiente nombrado de común acuerdo por las partes, y, en defecto de acuerdo entre ellas, por la jurisdicción civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa. 3. En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario, al efecto de



que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición, si las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa. El mismo derecho tendrá si no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa. En este caso, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de 60 días hábiles a partir de la notificación. 4. Para inscribir en el Registro de la propiedad los títulos de adquisición inter vivos de fincas rústicas arrendadas, deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior.” Tercero: Una vez inscrita la adjudicación a favor de Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito, la inscripción del contrato de arrendamiento debe de quedar subsistente, pues al tratarse de un arrendamiento rústico sujeto a la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, en su redacción dada por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, es de aplicación el apartado primero de su artículo 22 “Enajenación de la finca arrendada. Derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente. 1. El adquirente de la finca, aun cuando estuviese amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, y deberá respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato prevista en el artículo 12 o la de la prórroga tácita que esté en curso si se trata del tercero hipotecario, mientras que en los demás casos deberá respetar la duración total pactada.”. Quiere esto decir que si el arrendamiento figura inscrito, subsistirá frente al adjudicatario en la enajenación forzosa (que no reúne los requisitos exigidos por el art. 34 L.H.) durante todo el plazo de duración pactado del contrato. Cuarto.-De conformidad con la regla contenida en el Artículo 322 de la Ley Hipotecaria el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del Documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente por un plazo que vencerá a los sesenta días contadas desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto han de entenderse prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. Acuerdo Suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias consignadas en el Hecho II y III de la presente nota de calificación, por la consecuencia de los defectos que igualmente se indican en los fundamentos de Derecho II y III de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notificarse al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo de diez días naturales, contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación (...) En Górgal a dos de febrero del año dos mil diecisiete. El Registrador (firma ilegible) D. Diego José Ortega Muñoz».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. V. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Cajamar Caja Rural, S.C.C.», interpuso recurso el día 21 de marzo de 2017 de acuerdo con las siguientes alegaciones: «Primera.-La calificación registral basamenta la denegación de la inscripción en tanto no consta notificada la entidad “Torre Vigía Import Export, S.L.”, a cuyo favor se encuentra arrendada la finca a los efectos del art. 22 de la LAR. Sin embargo entendemos, con todo respeto a la calificación, que tal solución no es ajustada a derecho, una vez constatado el historial registral de la finca. En sede del procedimiento de ejecución hipotecaria se libró por el señor Secretario del juzgado mandamiento para expedición de certificación de cargas y gravámenes, certificación que consta efectivamente expedida en fecha 26 de julio de 2013, al margen de la inscripción 5.ª, hipoteca. El asiento del arrendamiento rústico que causó la inscripción 13.ª es de fecha 8 de agosto de 2013, posterior por tanto a la nota marginal expedida por el Registrador, lo que permite al titular del derecho que se inscribe con posterioridad tomar conocimiento de la efectiva situación jurídica de la finca, en concreto, de la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria en curso. Segundo.-Son de aplicación por tanto las disposiciones contenidas en la LEC, en concreto el 674.2 que literalmente establece que: «A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación. Asimismo, el secretario judicial mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los



interesados. Ello significa que el mandamiento de cancelación purga la existencia de los derechos de cualquier clase que fueren anotados o inscritos con posterioridad a la hipoteca que ha dado lugar a la adjudicación, incluso los posteriores a la expedición de la certificación de cargas como es el caso del arrendamiento rústico invocado en la calificación; pues la norma no distingue ni establece ningún tipo de excepción a los derechos que deban ser cancelados, salvo la mera prioridad cronológica registral. A mayor abundamiento el artículo 659.2 de la LEC establece claramente el régimen de intervención procesal de los titulares de derechos inscritos al señalar que: El registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, siempre que su domicilio conste en el Registro. 2. A los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna, pero, acreditando al secretario judicial responsable de la ejecución la inscripción de su derecho, se les dará intervención en el avalúo y en las demás actuaciones del procedimiento que les afecten. Por tanto, el arrendamiento en cuestión se encuentra dentro de apartado segundo del citado artículo al que por imperativo legal no le corresponde ninguna comunicación ni derecho. En definitiva, el asiento de inscripción del arrendamiento posterior a la expedición de la certificación de cargas se ve afectado por la purga derivada de la consumación de la ejecución; cosa distinta será (y no es objeto ni de la calificación ni del recurso) la extinción material del arrendamiento, que corresponde al juez encargado de la ejecución mediante los oportunos trámites legalmente previstos en los artículos 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que será el que determine si el arrendatario tiene o no derecho a permanecer en el inmueble una vez verificada la adjudicación a favor del ejecutante. Tercero.-No entendemos aplicable la disposición del art. 22 de la LAR que se invoca en la resolución recurrida como fundamento de la calificación desfavorable. Y ello toda vez que en el caso que nos ocupa no existe ningún tercero hipotecario protegido por la buena fe registral, pues el supuesto legalmente contemplado se refiere al caso de la que la finca estuviere arrendada antes de la venta, el hecho de que el arrendamiento no estuviere inscrito no es causa para que el adquirente de buena fe pueda extinguirlo, sino que continuaría con la subrogación legal obligatoria; pero sin que ello signifique una excepción a la regla general del artículo 674.2.2 de la LEC. En el presente caso no hay ningún tercero hipotecario de buena fe en el sentido del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. No lo es el adjudicatario porque cuando adquiere ya consta en el Registro el arrendamiento y no lo es el arrendatario porque cuando arrienda el inmueble es plenamente conocedor de la existencia del procedimiento de ejecución sobre el mismo, por lo que no hay ninguna causa o derecho fuera del Registro que requiera el principio de la fe pública registral del artículo 34 LH. A modo de conclusión, pues el arrendamiento inscrito con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas debe ser objeto de la purga hipotecaria, y por tanto ser cancelado registralmente, sin perjuicio del mantenerse o no el derecho material del arrendamiento que deberá ser objeto de enjuiciamiento por la autoridad judicial».

IV

Don Diego José Ortega Muñoz, registrador de la Propiedad de Gérgal, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos la Ley 49/2003, de 26 de noviembre de 2003, de Arrendamientos Rústicos; 13 y 14 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 32, 34, 131 y 134 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 24 de febrero de 2000, 14 de julio y 15 de octubre de 2007, 24 de enero de 2011, 3 y 10 de julio y 15 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014, 11 de enero de 2016 y 24 de marzo de 2017.

1. Tiene este recurso por objeto la negativa del registrador de la Propiedad de Gérgal a inscribir un decreto de adjudicación afectante a una finca rústica, por entender que, dado que con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta consta inscrito un derecho de arrendamiento rústico, es preciso acreditar la realización de las notificaciones oportunas a los efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del arrendatario, sin que, por tanto, pueda aceptarse a estos efectos la instancia suscrita por el adjudicatario manifestando que la finca no está arrendada. Igualmente, se niega el registrador a cancelar la inscripción del citado arrendamiento, por cuanto considera que el adquirente de la finca se ha de subrogar necesariamente en el arriendo que subsistirá hasta la finalización de su plazo de vigencia.



2. Ha de comenzarse, precisamente, por el análisis del segundo defecto recogido en la nota, el relativo a la negativa a cancelar la inscripción del arrendamiento. La cuestión relativa a los efectos que la ejecución hipotecaria tiene sobre un arrendamiento rústico constituido con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta, no está resuelta en la Ley de Arrendamientos Rústicos con la misma claridad que en la Ley de Arrendamientos Urbanos. En esta última, el primer inciso de su artículo 13.1 deja claro que el arrendamiento se extingue de forma automática como consecuencia de la ejecución de la hipoteca inscrita con anterioridad: «Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento. Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado».

No obstante lo dicho, si se hace una interpretación conjunta de las normas que regulan la ejecución hipotecaria y de los preceptos recogidos en la Ley de Arrendamientos Rústicos, tampoco parece posible sostener que el arrendamiento rústico inscrito con posterioridad a la hipoteca pueda quedar inmune a la purga que respecto de cargas y titularidades posteriores produce la ejecución de ésta.

3. Una de las consecuencias directas del procedimiento de ejecución hipotecaria, que resulta de los establecido en los artículos 134 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es la cancelación de la hipoteca que motivó la ejecución, así como la de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento. De hecho, como señala el primer inciso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, esta eficacia cancelatoria alcanza también a las anotaciones preventivas de demanda de nulidad de la propia hipoteca o cualesquiera otras que no se basen en alguno de los supuestos que puedan determinar la suspensión de la ejecución, siempre que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

Es a la vista de este principio general de purga de titularidades y cargas posteriores como hay que analizar los preceptos de la Ley de Arrendamientos Rústicos. En efecto, el artículo 22.1 de dicha Ley comienza estableciendo: «El adquirente de la finca, aun cuando estuviere amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, y deberá respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato prevista en el artículo 12 o la de la prórroga tácita que esté en curso si se trata del tercero hipotecario, mientras que en los demás casos deberá respetar la duración total pactada». Este precepto debe ponerse en conexión con otros dos artículos de la misma Ley. Por un lado, el artículo 10, párrafo primero: «Los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca o la explotación se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, salvo que no haya terminado el año agrícola, en cuyo caso subsistirán hasta que éste concluya». Por otro, el artículo 24, letra g): «El arrendamiento termina: (...) g) Por resolución del derecho del arrendador».

4. Teniendo en cuenta este conjunto de normas, se pueden establecer una serie de conclusiones:

- La hipoteca es un derecho real de realización de valor, que lleva inherente un «ius distrahendi» que determina que la transmisión, en su caso, del bien o derecho gravado, se producirá con el alcance y contenido que este derecho tiene al tiempo de la constitución de la propia hipoteca. Mermar la eficacia de la hipoteca en cuanto a la purga de las cargas y derechos inscritos con posterioridad supone desvalorizar su función de garantía, pues deja en manos del hipotecante la posibilidad de disminuir el valor del bien hipotecado gravándolo con arrendamientos que van a quedar exentos de dicha purga.

- Cuando se concierta un contrato de arrendamiento sobre una finca que consta hipotecada, las partes lo hacen partiendo de que la titularidad está afectada por un derecho real que puede provocar la pérdida del dominio en caso de ejecución. Por tanto, el arrendatario conoce y acepta la posibilidad del que el derecho del arrendador quede resuelto, de forma análoga a los casos mencionados expresamente en el artículo 10 y 24.g) de la Ley de Arrendamientos Rústicos antes transcrito. No existe en el caso de la hipoteca ninguna razón que justifique un tratamiento diferente a los casos de arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios o enfiteutas.

- Una de las causas que la Ley establece como determinante de la extinción del contrato de arrendamiento es precisamente la resolución del derecho del arrendador (artículo 24.g). Obsérvese que la previsión contenida en este artículo tiene carácter general y abarca tanto los casos mencionados expresamente en el artículo 10, como cualesquiera otros que tengan un efecto similar de resolución o extinción del derecho del arrendador que le legitimó para otorgar el contrato de arriendo.



- La subrogación «ex lege» del adquirente de una finca en la posición del transmitente arrendador que establece el artículo 22.1 de la Ley, requiere una interpretación estricta, en tanto que, en contra de un principio general de nuestro sistema de contratos (cfr. artículo 1.257 del Código Civil), traslada al adquirente de un bien determinadas obligaciones que, en relación con él, ha contraído el titular que ahora se lo transmite de forma que debe entenderse concretada a aquellas obligaciones relativas al bien en cuestión, asumidas por el anterior titular en cuanto dueño pleno, libre e incondicionado, excluyendo las contraídas una vez que su derecho como arrendador queda temporalmente limitado, ya sea de modo definitivo, ya eventualmente, de manera que tales limitaciones puedan provocar la restitución de la situación jurídica de la finca al momento anterior a su constitución.

- Como ya apuntó la Resolución de este Centro Directivo de 24 de febrero de 2000, no resultaría lógico que la ejecución hipotecaria comportara la extinción de verdaderos derechos reales de goce sobre la cosa, constituidos después de la hipoteca ejecutada, como el usufructo, la enfiteusis o la superficie, y que, en cambio, debieran subsistir derechos a los que no corresponde tal carácter.

Por todo ello, los arrendamientos rústicos inscritos después de una hipoteca, no pueden constituir una excepción al principio general de purga de titularidades y cargas posteriores, que constituye uno de los pilares esenciales del derecho real de hipoteca. En consecuencia, el defecto recogido en la nota ha de ser revocado y debe procederse a la cancelación de la inscripción décimo tercera de arrendamiento.

5. Sentado pues que el arrendamiento inscrito con posterioridad a la hipoteca se extingue como consecuencia de la ejecución de esta, hay que plantearse si será necesario realizar la declaración sobre libertad de arriendos o acreditar las notificaciones pertinentes a los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en los términos previstos en el artículo 22.4 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Entre la documentación presentada se encuentra una instancia suscrita por el adjudicatario de la finca en la que se manifiesta que la misma se encontraba libre de arriendos en el momento de la adjudicación.

Estando el arrendamiento inscrito con posterioridad a la hipoteca, el arrendatario necesariamente va a tener noticia de la ejecución, bien por comunicación del propio registrador al expedirse la certificación de cargas, bien si accede al Registro el arrendamiento con posterioridad a su expedición, por la nota marginal correspondiente que le permite tener conocimiento de la ejecución hipotecaria en curso. Por lo tanto es en sede del procedimiento donde el arrendatario debe hacer valer sus derechos.

En el supuesto de este expediente la certificación de cargas expedida en sede del procedimiento judicial es de fecha 26 de julio de 2013, el arrendamiento obra inscrito con fecha 8 de agosto de 2013.

Las reticencias que ha planteado en el registrador en su nota, basadas en la existencia de un arrendamiento inscrito con posterioridad a la hipoteca, carecen de fundamento porque, como se ha señalado, dicho arrendamiento ha quedado extinguido automáticamente desde el momento en que ha culminado la ejecución de la hipoteca con la correspondiente adjudicación de la finca y así se ha ordenado en el mandamiento de cancelación de cargas. Por tanto, procede igualmente estimar el recurso en cuanto a este extremo, revocando el defecto recogido en la nota impugnada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 20 de junio de 2017. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.