



BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR008720

RESOLUCIÓN de 23 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Barbate, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de arrendamiento.

(BOE de 15 de noviembre de 2017)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Desahucio por impago de la renta. Cancelación del contrato de arrendamiento inscrito. 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 es su deber y potestad calificadora de verificar 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. 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. No obstante, en el presente caso, a la sentencia firme de desahucio por falta de pago se acompaña, además, decreto de lanzamiento del inquilino y toma de posesión por el arrendador-propietario. Por ello, habiéndose demandado al titular registral del derecho de arrendamiento, por lo que no se ha producido indefensión aunque no se haya solicitado expresamente la cancelación de la inscripción de arrendamiento, 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. 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.

PRECEPTOS:

Constitución Española, arts. 24, 117 y 118.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 42, 82, 96 y 326.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 134, 501, 502 y 524.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 100.

En el recurso interpuesto por don J. B. F. E., abogado, en nombre y representación de don F. V. D., contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Barbate, don Ignacio Rodríguez Morazo, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de arrendamiento.

Hechos

I

Mediante decreto, dictado el día 9 de abril 2013 por doña M. V. S. L., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Barbate, en el procedimiento de juicio verbal –desahucio falta de pago– número 290/2012, seguidos por don F. V. D. contra «Atlantic Forest Park, S.L.», se acordó dar por terminado el procedimiento de desahucio y se mantuvo la fecha señalada para el lanzamiento de la parte demandada para el día 5 de junio de 2013, en la finca registral número 15.833 del término municipal de Barbate. Consta diligencia de ordenación de la letrada de la Administración de Justicia de dicho Juzgado, doña P. A. O., de fecha 5 de junio de 2017, acreditativa de la firmeza de la resolución.



II

Presentado el indicado decreto en el Registro de la Propiedad de Barbate, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación registral Conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria he calificado el documento presentado en este Registro bajo el asiento número 734 del Diario de Operaciones 25, y he resuelto por lo que resulta de él y de los libros del Registro, no practicar la inscripción solicitada en base a los siguientes: Fundamentos de hecho.—Con fecha uno de junio del año dos mil diecisiete se presentó en este Registro testimonio de fecha treinta de mayo de dos mil diecisiete, de un decreto dictado el día nueve de Abril de dos mil trece, por doña M. V. S.L., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e instrucción n.º 2 de Barbate, por el que en virtud de juicio verbal –desahucio falta de pago– numero 290/2.012, seguidos por don F. V. D. contra «Atlantic Forest Park, S.L.» se acuerda dar por terminado el procedimiento de desahucio y se mantiene la fecha señalada para el alzamiento de la parte demandada para el día cinco de Junio de dos mil trece –finca registral 15833 del término municipal de Barbate—. Con fecha siete de Junio de dos mil diecisiete se aportó diligencia de ordenación del Letrado de la Administración de Justicia doña P. A. O., de fecha cinco de Junio de dos mil diecisiete, acreditativo de la firmeza de la resolución. La finca registral 15.333 de Barbate, consta gravada con un arrendamiento a favor de la entidad demandada, según consta en la inscripción 3ª de fecha diez de febrero de dos mil diez, pactado por un plazo inicial de diez años renovables y a contar desde el día uno de enero de dos mil nueve, en virtud de la escritura otorgada en Barbate, el día dieciocho de mayo de dos mil nueve ante la notario doña Blanca González-Miranda Sáenz de Tejada, número 520 de su protocolo. No se identifica suficientemente el asiento a practicar en virtud de la expresada resolución, por exigencia del principio de especialidad. Si lo pretendido es la cancelación de la inscripción de arrendamiento antes expresada será necesario presentar la resolución judicial en que se declare la extinción del arrendamiento y se ordene expresamente la cancelación del mismo. En otro caso, y para proceder a su cancelación, sería necesario escritura pública de extinción del arrendamiento. Fundamentos jurídicos.—Ley Hipotecaria, Artículos 1, 9, 18, 38, 76, 78, 79, 80, 99, 103 y 324 y siguientes. Reglamento Hipotecario, artículos 51, 98, 100, 173, 193, 200 y 313. Ley de Enjuiciamiento Civil, Artículo 214 y 215. Artículos 24 de Ley de Arrendamientos Rústicos, Resoluciones de la D.G.R. y N. de fecha 28-2-1977, 7-11-1990 y 11-4-1991, 21-11-2012, 1-12-2015. El defecto señalado puede subsanarse con una aclaración, subsanación o complemento al precedente documento judicial. Por ser el defecto señalado de carácter subsanable, cabe la práctica de anotación preventiva de suspensión, conforme al artículo 42,9 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Ignacio Rodríguez Morazo registrador/a de Registro Propiedad de Barbate a día veintiocho de junio del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. B. F. E., abogado, en nombre y representación de don F. V. D., interpuso recurso el día 26 de julio de 2017 en el que manifiesta: «(...) La nota de calificación impugnada acuerda no acceder a la cancelación de la inscripción de arrendamiento considerando que es necesario presentar la resolución judicial en que se declare la extinción del arrendamiento y se ordene expresamente la cancelación del mismo. En otro caso, sería necesario escritura pública de extinción de arrendamiento. Decisión contra la que recurrimos, pues el Sr. registrador obvia que con la documentación aportada se deduce sin gran esfuerzo que el arrendamiento quedó extinguido toda vez que se acordó lanzar a los arrendatarios dictándose además Diligencia de Ordenación de fecha 09/04/14 acreditando que el propietario tomó posesión judicial de la finca. El Sr. Registrador obvia además que conforme a la regulación del desahucio en la vigente Ley de Enjuiciamiento civil, concretamente en su artículo 440, el Sr. Letrado de la Administración de Justicia cuando el arrendatario no desaloja la finca arrendada tiene que dictar un decreto, como el que se presenta a inscripción, dando por terminado el juicio de desahucio y procediéndose al lanzamiento en la fecha fijada, sin que deba expresar además este Decreto que se ha producido la extinción del arrendamiento pues la misma va implícita en la decisión de lanzar al arrendatario. Exigir para cancelar el arrendamiento una resolución ad hoc es contrario a la norma procesal comentada y a los arts. 1556 y 1.569-2.ª del Código Civil aplicables a este supuesto al no serle de aplicación al contrato de arrendamiento inscrito ni la Ley de Arrendamientos Urbanos ni la Ley de Arrendamientos Rústicos».



IV

El día 8 de agosto de 2017, el registrador emitió informe, en el que confirmaba en todos sus extremos la nota de calificación señalada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 134, 501, 502 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, y 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 y 19 de febrero de 2007, 15 de junio de 2010, 1 de abril y 21 de julio de 2011 y 21 de mayo y 21 de noviembre de 2012.

1. Se trata de decidir en este recurso si el testimonio del decreto expedido por la letrada de la Administración de Justicia, recaído en juicio verbal, relativo a un procedimiento de desahucio por impago de la renta, es título suficiente para la cancelación de un contrato de arrendamiento inscrito, cuando no se deriva expresamente del mismo testimonio del decreto, la práctica del asiento de cancelación, entendiéndose el registrador, que, en tal caso, es necesario para proceder a la cancelación del arrendamiento, resolución judicial en la que se ordene expresamente o en su defecto escritura pública.

2. Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, 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; sin embargo, si entra dentro de la esfera de calificación, que todo documento que acceda al Registro y pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria. Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualesquiera 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 es su deber y potestad calificadora de verificar 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.

No obstante, en el presente caso debe tenerse en consideración determinadas particularidades. El artículo 25 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, señala como causa de resolución del contrato la falta de pago de las rentas correspondientes, 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.

A la sentencia firme de desahucio por falta de pago se acompaña, además, decreto de lanzamiento del inquilino y toma de posesión por el arrendador-propietario.

Por ello, habiéndose demandado al titular registral del derecho de arrendamiento, por lo que no se ha producido indefensión e inconstitucionalidad en aplicación de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1988 y la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de junio de 1988, aunque no se haya solicitado expresamente la cancelación de la inscripción de arrendamiento, 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.

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.

Consecuentemente, el recurso ha de ser estimado.



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, 23 de octubre de 2017. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.