

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011569

RESOLUCIÓN de 1 de diciembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de propiedad de Logroño n.º 2, por la que no se practica la cancelación de una inscripción de arrendamiento urbano sobre 31 fincas registrales, que han sido objeto de una ejecución hipotecaria.

(BOE de 20 de diciembre de 2022)

SUMARIO:**Registro de la Propiedad. Ejecución hipotecaria. Mandamiento de cancelación de cargas. Derecho de arrendamiento inscrito en fecha anterior.**

Este Centro Directivo no ha tenido ocasión de pronunciarse sobre el problema objeto de este recurso, la cancelación de las inscripciones de arrendamiento como consecuencia de las ejecuciones hipotecarias, pero sí de una cuestión conexas, cual es la existencia o no del derecho de retracto a favor de los arrendatarios en las ventas judiciales derivadas de esas ejecuciones, pues en ambas cuestiones la respuesta se encuentra en determinar la **subsistencia o extinción del contrato de arrendamiento tras la ejecución forzosa**.

Según doctrina reiterada, en los supuestos de transmisión judicial de una finca se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las **notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos** sobre la finca adjudicada. Sin embargo, respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto, **si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad**, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca, y si lo hizo con anterioridad a la inscripción de hipoteca o a la anotación de embargo que se ejecuta. En este último caso la persistencia del arrendamiento tras la adjudicación de la vivienda provocará que el arrendatario pueda ejercitar su derecho de retracto contra el adjudicatario en los términos previstos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En el caso de que el arrendamiento se haya inscrito con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, o a la anotación preventiva del embargo o a la inscripción derecho que provoque la resolución de la titularidad del arrendador, y puesto que el contrato de arrendamiento se extinguirá *ipso iure* conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no habrá lugar a retracto. Si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad, lógicamente no habrá lugar a derecho alguno.

La doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de **arrendamientos de vivienda suscritos antes de entrar en vigor (6 de junio de 2013) la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013**. En esos casos, el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, conforme a la redacción vigente hasta el 6 de junio de 2013, disponía un plazo mínimo de subsistencia para el arrendamiento de vivienda de cinco años, plazo que habría de respetarse aunque se produjera la ejecución de la hipoteca que gravaba la finca y aunque el arrendamiento no figurase inscrito en el Registro. Una vez transcurridos los cinco años de plazo mínimo a que se refería este precepto, quedarán extinguidos cuando se resuelva el derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución de hipoteca u otro procedimiento de ejecución forzosa, siendo por tanto ya innecesario exigir la declaración arrendaticia a los efectos de los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La doctrina antes expuesta en relación con la interpretación de los artículos 7.2 y 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, se ha visto afectada por la nueva **reforma de dichos preceptos realizada por el Real Decreto-ley 7/2019**, de 1 de marzo, que ha dado lugar a la nueva redacción del artículo 13.

No obstante, cuando se trata de **contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda**, tanto antes como después de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento se extinguirá en cualquier momento en que el derecho del arrendador quede resuelto como consecuencia de la ejecución, a menos que dicho arrendamiento constase inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta. Por tanto, salvo que se hubiese inscrito el arrendamiento en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la hipoteca o a la anotación del embargo, la ejecución forzosa derivada de la hipoteca o de la traba determinará la extinción del derecho del arrendador y, en consecuencia, del propio contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto y, en consecuencia, la necesidad de realizar de la declaración arrendaticia respecto de la vivienda adjudicada.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 464, 1.459, 1.489, 1.493, 1.518, 1.636 y 1.640.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 79, 82 y 134.
Ley 29/1994 (LAU), arts. 9, 13, 25 y 29.
Ley 1/2000 (LEC), arts. 656, 674 y 693.
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 173, 233 y 353.
RD 297/1996 (inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos), art. 7.

En el recurso interpuesto por don J. J. R. O., en nombre y representación de «Tecnoramit Servicios de Gestión, S.L.», que actúa en nombre y representación de «Aragón Acquisitions, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de Propiedad de Logroño número 2, don Felipe Marcos Fernández, por la que no se practica la cancelación de una inscripción de arrendamiento urbano sobre 31 fincas registrales, que han sido objeto de una ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Mediante mandamiento de cancelación de cargas expedido el día 8 de septiembre de 2021 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Logroño, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 301/2014, tramitado a favor de «Aragón Acquisitions, S.L.» respecto de 31 fincas registrales (viviendas, locales, garajes y trasteros) inscritas en el Registro de la Propiedad de Logroño número 2, se ordenaba la cancelación de la hipoteca objeto de la ejecución, dos anotaciones de embargo concretas (letras «B» o «A», según la finca) y todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la fecha de expedición de la certificación de dominio y cargas prevenida en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En concreto, en el mandamiento se ordenaba: «9. Procédase a la cancelación de la hipoteca objeto de la presente ejecución: inscripción 2.ª de hipoteca, de 8 de julio de 2011. 10. Procédase a la cancelación de la anotación de embargo letra B de 14 de enero de 2.014, a favor de A.M.S en la ETJ 211/13 y 267/12 del Juzgado de lo Social n.º 3 de Logroño. Respecto de las fincas (...) y procédase a la cancelación de la anotación de embargo letra A de 19 de mayo de 2.014 a favor de la Hacienda Pública respecto de las fincas registrales (...) 11. Asimismo, se decreta la cancelación de todas las anotaciones e inscripciones que hubieren podido causarse con posterioridad a la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 656 de la LEC».

Y en diligencia de ordenación, de fecha 11 de julio de 2022, se señalaba: «No lugar a ninguna adición, estando a lo acordado en el presente procedimiento, poniendo en su conocimiento que la cancelación de los arrendamientos tiene un trámite específico».

II

Presentado el día 15 de julio de 2022 dicho mandamiento, junto con el correspondiente testimonio del decreto de adjudicación y una diligencia de ordenación adicional, en el Registro de la Propiedad de Logroño número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación: El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto suspender la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Documento Judicial: 301/2.014 del Juzgado de 1.ª Instancia número 3 de Logroño.

Asiento: 700 del diario 71.º

Número de entrada: 3.697/2.022.–

Se suspende la cancelación de las inscripciones de arrendamiento practicadas sobre las fincas en jurisdicción de Alberite de Iregua, adjudicadas en el procedimiento 301/2.014 del Juzgado de 1.ª Instancia número 3 de Logroño, por no ordenarse en el mandamiento de cancelación de cargas de fecha ocho de septiembre de dos mil veintiuno ni en la diligencia de ordenación del citado Juzgado, dictada el once de julio de dos mil veintidós en el mismo procedimiento.

Fundamento de Derecho. Artículo 134 de la Ley Hipotecaria.

Todos los defectos son subsanables salvo aquellos en que expresamente se manifieste lo contrario. Contra la presente calificación cabe (...)

Logroño, a 28 de julio de 2.022. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. R. O., en nombre y representación de «Tecnotramit Servicios de Gestión, S.L.», que actúa en nombre y representación de «Aragón Acquisitions, S.L.», interpuso recurso el día 8 de septiembre de 2022 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Alegaciones.

Previa. Antecedentes.

Que habiéndose dictado en fecha de 27 de mayo de 2021 decreto de adjudicación en el procedimiento de ejecución hipotecaria 301/2014 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Logroño a favor de Aragon Acquisitions SL respecto de 31 fincas registrales inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Logroño, se presentó ante el Registro de la Propiedad testimonio del mismo, así como mandamiento de cancelación de cargas de fecha 8 de septiembre de 2021 (...).

El Registro de la Propiedad, si bien acordó la inscripción del dominio, no acordó, respecto de las fincas registrales números 6.974, 6.976, 6.977, 6.981, 6.982, 6.989, 6.990, 6.991, 6.993, 6.994, 6.995, 6.999, 7.000, 7.010, 7.011, 7.012 y 7.013, la cancelación de los arrendamientos que pesan sobre ellas, difiriéndola hasta que se adicionase al mandamiento la orden de cancelación de todas las cargas posteriores a la hipoteca que se ejecutaba en el procedimiento ya que en el mandamiento presentado no se hacía referencia expresa a las cargas anteriores a la expedición de la certificación de cargas, sino únicamente a la cancelación de las posteriores, habiendo sido inscritos dichos arrendamientos con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, pero con anterioridad a la expedición de la certificación de cargas (la hipoteca se inscribió el 8 de julio de 2011, el arrendamiento se constituyó en escritura pública el 16 de noviembre de 2012 y se inscribió el 11 de febrero de 2013, y la anotación de la expedición del certificado de dominio y cargas del art. 688 de la LEC se practicó al margen de la inscripción de la hipoteca el 15 de septiembre de 2017).

Con el fin de subsanar dicho defecto, se solicitó al Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Logroño que se librara mandamiento adicional dirigido al Registro de la Propiedad, dictando el Juzgado al respecto la Diligencia de Ordenación de 11 de julio de 2022 (...), y que acuerda no haber lugar a expedir mandamiento adicional alguno.

Presentada la anterior Diligencia de Ordenación ante el Registro de la Propiedad y solicitada de nuevo la cancelación de los arrendamientos, éste dicta la calificación de fecha 28 de julio de 2022 (Asiento 700 y Diario 71) que suspende la cancelación de las inscripciones de los arrendamientos y que ahora se recurre.

Primera. Resolución recurrida. Mediante el presente se recurre la calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 2 de los de Logroño de fecha 28 de junio de 2021 que suspende la cancelación de las inscripciones de arrendamiento, citándose como único Fundamento de Derecho el artículo 134 de la Ley Hipotecaria, sin motivación de ningún tipo, lo cual consideramos que no es ajustado a Derecho.

Segunda. La purga del artículo 134 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone 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”, y añade que “asimismo, el Letrado de la Administración de Justicia 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”.

El artículo 134 de la Ley Hipotecaria dispone que “el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, determinarán la inscripción de la finca o derecho a favor del adjudicatario y 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 ella, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento” Resulta, pues, claro que, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 134 de la LH, 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 judicial, lo que, en nuestro caso, debe incluir los arrendamientos cuya inscripción el Registro de la Propiedad n.º 2 de Logroño, sin embargo, se niega a cancelar.

Recordemos aquí que la hipoteca se inscribió el 8 de julio de 2011, el arrendamiento se constituyó en escritura pública el 16 de noviembre de 2012 y se inscribió el 11 de febrero de 2013, y la anotación de la expedición

del certificado de dominio y cargas del art. 688 de la LEC se practicó al margen de la inscripción de la hipoteca el 15 de septiembre de 2017).

La cancelación de las inscripciones de arrendamiento anotadas con posterioridad a la inscripción de la hipoteca debe producirse, ejecutada dicha hipoteca y adjudicada la finca, en este caso, al cesionario de la ejecutante, de forma directa y por imperativo legal, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 134 de la LH, no siendo necesario que el mandamiento de cancelación haga referencia a todas y cada una de las inscripciones que deben cancelarse, ya que procede la cancelación de todas las inscripciones posteriores.

Son una consecuencia directa del procedimiento de ejecución hipotecaria conforme a lo dispuesto en los artículos art. 674 LEC y 134 LH la cancelación no sólo de la hipoteca que motivo la ejecución sino, además, de todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ellas, sin excepción.

En este sentido se pronuncia la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 20 de junio de 2017 (...) que estima 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 sobre bienes hipotecados y a cancelar una inscripción de arrendamiento, revocando la calificación negativa y ordenado al Registrador la cancelación de la inscripción de arrendamiento.

Reza la citada Resolución de 20 de junio de 2017 que “una de las consecuencias directas del procedimiento de ejecución hipotecaria, que resulta de lo 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”, añade, “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”.

Y después de analizar la normativa sobre arrendamientos rústicos, concluye la Resolución de 20 de junio de 2017 que “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 precederse a la cancelación de la inscripción décimo tercera de arrendamiento”.

En nuestro caso el tipo de arrendamiento es urbano, no rústico, pero como veremos en la siguiente alegación, si se analiza su normativa, no se puede llegar a una conclusión distinta a la alcanzada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, sino todo lo contrario, aún hay más razones para proceder a la cancelación de las inscripciones de arrendamiento, al haber quedado dicho arrendamiento extinguido por el Decreto de adjudicación de la ejecución hipotecaria.

Y no es en absoluto necesario que el mandamiento de cancelación de cargas que libre y dirija al Registro de la Propiedad el Juzgado de Primera Instancia que ha sustanciado la ejecución hipotecaria diga de forma expresa y enumere las cargas que hay que cancelar, puesto que el art. 134 de la LH es claro también al respecto: deben cancelarse “todas las cargas, gravámenes e inscripciones de terceros poseedores que sean posteriores a ella (a la hipoteca), sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento”

Y decimos lo anterior porque, en efecto, en el mandamiento de cancelación librado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Logroño, que reproduce el tenor literal del Decreto de adjudicación de fecha 27 de mayo de 2021, y del Decreto de fecha 25 de julio de 2021, que rectifica el anterior, no dice de forma expresa que las inscripciones de arrendamiento deban cancelarse, si bien sí ordena de forma expresa que se cancelen otras cargas posteriores (puntos 10 y 11 del Decreto de adjudicación).

Consideramos, como cedíamos [sic], que dicha omisión es irrelevante dada la redacción, clarísima, del art. 134 de la LH, de modo que, incluso si el Decreto de adjudicación no hubiera hecho mención a ninguna carga en concreto, se hubieran tenido que cancelar todas ellas, sin distinción ni excepción, como reza el citado artículo de la LH.

Tercero. La extinción del contrato de arrendamiento.

A mayor abundamiento, los arrendamientos cuya cancelación ha suspendido el Registro de la Propiedad n.º 2 de Logroño quedaron extinguidos de forma automática tras la enajenación forzosa de las fincas en el seno de la ejecución hipotecaria, y ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

La redacción de dicho artículo 13.1 de la LAU vigente el 24 de agosto de 2012, fecha en la que, según se desprende de la propia inscripción registral, se concertó el arrendamiento, disponía que:

“Si durante los cinco primeros años de 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, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.”

Al respecto se pronuncia la Resolución de 24 de marzo de 2017 (...) al resolver el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 9, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria por falta de notificación al arrendatario a fin de ejercitar el derecho de retracto, afirmando que “enajenada judicialmente la finca, el derecho del arrendador queda extinguido y con él el contrato de arrendamiento y sus accesorios como el derecho de retracto, y deviene innecesario realizar notificación alguna expresa y especial”.

También la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 3 de noviembre de 2021 (...) que resuelve el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se deniega igualmente la inscripción de un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, si bien referida a un arrendamiento para uso distinto al de vivienda y al derecho de retracto del arrendatario, afirma que:

“(…) habrá que distinguir si el contrato de arrendamiento tuvo o no acceso al Registro de la Propiedad y si lo hizo ‘con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador’. Esto es, con anterioridad a la hipoteca o embargo que se ejecuta. En este último caso la persistencia del arrendamiento tras la adjudicación de la vivienda, provocará que el arrendatario pueda, en su caso, ejercitar su derecho de retracto contra el adjudicatario en los términos previstos en el artículo 25.

En el caso de que el arrendamiento se haya inscrito en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, o a la anotación preventiva del embargo o a la inscripción derecho que provoque la resolución de la titularidad del arrendador, puesto que el contrato de arrendamiento se extinguirá «ipso iure» conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos antes transcrito, no habrá lugar a retracto.”

Siendo el contrato de arrendamiento inscrito posterior y no anterior a la hipoteca, y transcurridos desde el 24 de agosto de 2012 más de cinco años de su duración cuando el 27 de mayo de 2021 el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Logroño dictó el Decreto de adjudicación de las fincas a favor de Aragón Acquisitions, SL, aquél quedó extinguido de forma automática.

No hay que olvidar en este punto que cuando las partes formalizaron el contrato de arrendamiento sobre las fincas, ya constaba inscrita la hipoteca, por lo que lo hicieron sabiendo que la titularidad de las mismas estaba afectada por un derecho real que podía provocar la pérdida del dominio en caso de ejecución hipotecaria.

Cuarto. Cancelación de los arrendamientos en virtud del Real Decreto 297/1996 de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos.

Pero aún hay más, y es que el artículo 7 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, dispone que:

“1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 353, apartado 3, del Reglamento Hipotecario, se cancelarán de oficio por el Registrador de la Propiedad las inscripciones de los arrendamientos urbanos de duración inferior a cinco años, cuando hayan transcurrido ocho años desde la fecha inicial del contrato y no conste la prórroga convencional de éste.

2. Por el mismo procedimiento se cancelarán de oficio las inscripciones de los demás arrendamientos urbanos, una vez que haya transcurrido el plazo pactado y no conste en el Registro la prórroga del contrato.”

En nuestro caso, según se desprende de la propia inscripción registral, el contrato de arrendamiento tiene una duración de cinco años, “comenzando el día 24 de agosto de 2012 y terminando su vigencia el día 23 de agosto de 2017, siendo prorrogable por anualidades sucesivas por acuerdo de las partes”. Y no consta en el Registro la prórroga del contrato, por lo que, habiendo además el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Logroño entregado la posesión de las fincas a Aragón Acquisitions, SL, según es de ver del Acta de diligencia de toma de posesión de fecha 2 de diciembre de 2021 (...), procede asimismo la cancelación de oficio por el Registrador de las inscripciones de los arrendamientos en virtud de lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos.

Quinto. Conclusión.

Consecuentemente, la cancelación de los arrendamientos que constan inscritos en las fincas números 6.974, 6.976, 6.977, 6.981, 6.982, 6.989, 6.990, 6.991, 6.993, 6.994, 6.995, 6.999, 7.000, 7.010, 7.011, 7.012 y 7.013 inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Logroño procede en virtud de lo dispuesto en los artículos art. 674 LEC y 134 de la LH como consecuencia de la cancelación de la hipoteca que motivo la ejecución, así como en virtud de lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 297/1996 por haber transcurrido el plazo pactado sin que conste inscrita la prórroga del contrato.

Por todo lo expuesto,

Al Registro de la Propiedad n.º 2 de Logroño solicito: que tenga por presentado este escrito, lo admita, y tenga por formalizado recurso contra la Calificación negativa de fecha 28 de junio de 2022, y previa la tramitación oportuna, remita el recurso a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública por ser la competente para resolver dicho recurso, y a la que solicito que, con base en los motivos y alegaciones contenidos en el cuerpo del presente escrito, y en sus méritos, se sirva dictar resolución estimando el presente recurso, revocando la nota de calificación del Registrador y acordando la cancelación de las inscripciones de arrendamiento de las fincas registrales 6.974, 6.976, 6.977, 6.981, 6.982, 6.989, 6.990, 6.991, 6.993, 6.994, 6.995, 6.999, 7.000, 7.010, 7.011, 7.012 y 7.013.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 14 de septiembre de 2022, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 464, 1459, 1489, 1493, 1518, 1636 y 1640 del Código Civil; 79, 82, 134 y 353 de la Ley Hipotecaria, 173 y 233 del Reglamento Hipotecario; 656, 674 y 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 9, 13, 25 y 29 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos 7 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos; las Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 2020 y 1 de marzo y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de octubre de 2011, 3 de julio de 2013, 24 de marzo, 20 de junio y 4 de julio de 2017, 14 de septiembre y 11 de octubre de 2018 y 4 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de noviembre de 2021 y 8 de febrero, 11 de mayo, 10 de agosto y 21 de septiembre de 2022.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad de Logroño número 2 testimonio del decreto de adjudicación de 31 fincas hipotecadas y mandamiento de cancelación cargas, junto una diligencia de ordenación adicional, derivada de la ejecución de 31 hipotecas, procedentes del mismo crédito, inscritas con fecha 8 de julio de 2011, habiéndose expedido certificación de dominio y cargas del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y practicada su correspondiente nota marginal en fecha 15 de septiembre de 2017. Sobre las fincas hipotecadas existen vigentes dos anotaciones preventivas de embargo y, además, un derecho de arrendamiento inscrito con fecha 11 de febrero de 2013 (formalizado el 16 de noviembre de 2012).

En el mandamiento de cancelación de cargas se ordena, expresa y únicamente, la cancelación de la hipoteca que se ejecuta, de las anotaciones de embargo letras «B» de 14 de enero de 2014, que gravan unas fincas hipotecadas, de las anotaciones de embargo letras «A» de 19 de mayo de 2014, que gravan otras fincas, y de todas las anotaciones e inscripciones que hubieren podido causarse con posterioridad a la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el documento que contiene la diligencia de ordenación de fecha 11 de julio de 2022, se señala que no procede expedir ninguna adición al mandamiento de cancelación de cargas, relativa a los citados arrendamientos, añadiendo que debe «estarse a lo acordado en el presente procedimiento, poniendo en su conocimiento que la cancelación de los arrendamientos tiene un trámite específico».

En el despacho del mandamiento de cancelación de cargas, el registrador de la Propiedad calificante no practica la cancelación de las inscripciones del citado derecho de arrendamiento, porque no se ha ordenado expresamente su cancelación y porque son de fecha anterior a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

La parte recurrente entiende que deben cancelarse las inscripciones de arrendamiento en virtud de lo dispuesto en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 134 de la Ley Hipotecaria, como carga posterior a la inscripción de la hipoteca que motivó la ejecución, así como en virtud de lo dispuesto en el artículo 7 del Real

Decreto 297/1996 por haber transcurrido el plazo pactado del arrendamiento sin que conste inscrita la prórroga del contrato por lo que han caducado.

2. Este Centro Directivo no ha tenido ocasión de pronunciarse sobre el problema objeto de este recurso, la cancelación de las inscripciones de arrendamiento como consecuencia de las ejecuciones hipotecarias, pero sí de una cuestión conexas, cual es la existencia o no del derecho de retracto a favor de los arrendatarios en las ventas judiciales derivadas de esas ejecuciones, pues en ambas cuestiones la respuesta se encuentra en determinar la subsistencia o extinción del contrato de arrendamiento tras la ejecución forzosa.

A este respecto, la Resolución de 4 de julio de 2019 señaló que el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece para el caso de «venta de la vivienda arrendada» (también en caso de venta de fincas para uso distinto del de vivienda) que el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en el mismo precepto legal: «2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender (...). 3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, (...). El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega (...)».

Y el aspecto registral se contempla en el apartado 5 del mismo artículo 25: «Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos».

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002 y 15 de marzo de 2006, entre otras), en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada.

En este sentido, en la Resolución de 24 de marzo de 2017 se afirma que, como tesis de principio, la ejecución forzosa de finca está comprendida en el concepto amplio de compraventa. De ahí que el Código Civil al referirse a ellas las llame venta pública (cfr. artículo 464 del Código Civil) o venta en subasta pública o judicial (cfr. entre otros los artículos 1459, 1489 y 1493 del Código Civil y 1514 y siguientes y 1533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, y 693.1 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por ello se comprende que el derecho de tanteo o retracto establecido para el supuesto de compraventa voluntaria, se reconozca también en los supuestos de ventas judiciales (cfr. artículos 1636 y 1640 del Código Civil).

Por tanto, para la inscripción del decreto de adjudicación en una ejecución forzosa es necesario, también como tesis de principio, que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada.

3. Sin embargo, como también puso de relieve la citada Resolución de 24 de marzo de 2017, y reiteraron las de 14 de septiembre y 11 de octubre de 2018, respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto, si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca.

La modificación operada en la Ley de Arrendamientos Urbanos alcanzó también al artículo 13.1, relativo a la resolución del derecho del arrendador que tras la reforma por Ley 4/2013 dispuso: «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. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada. Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9».

Por su parte, el artículo 7.2, en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, disponía que «en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad». De una interpretación conjunta del citado artículo y de lo dispuesto en el 13.2, resulta la extinción del contrato de arrendamiento salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho real de hipoteca o a la anotación preventiva de embargo, que se ejecuta y que determina la extinción del derecho del

arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto.

Consecuentemente con lo anterior y en cuanto al ejercicio de retracto, habrá que distinguir si el contrato de arrendamiento tuvo o no acceso al Registro de la Propiedad y si lo hizo «con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador». Esto es, con anterioridad a la inscripción de hipoteca o a la anotación de embargo que se ejecuta. En este último caso la persistencia del arrendamiento tras la adjudicación de la vivienda, provocará que el arrendatario pueda, en su caso, ejercitar su derecho de retracto contra el adjudicatario en los términos previstos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En el caso de que el arrendamiento se haya inscrito en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, o a la anotación preventiva del embargo o a la inscripción derecho que provoque la resolución de la titularidad del arrendador, puesto que el contrato de arrendamiento se extinguirá «ipso iure» conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos antes transcrito, no habrá lugar a retracto. Si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad, lógicamente no habrá lugar a derecho alguno.

4. Ha de tenerse en cuenta que la doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda suscritos antes de entrar en vigor (6 de junio de 2013) la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, como ocurre en el supuesto de este recurso.

En esos casos, el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, conforme a la redacción vigente hasta el 6 de junio de 2013, disponía un plazo mínimo de subsistencia para el arrendamiento de vivienda de cinco años, plazo que habría de respetarse aunque se produjera la ejecución de la hipoteca que gravaba la finca y aunque el arrendamiento no figurase inscrito en el Registro: «Si durante los cinco primeros años de 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, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1. En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada».

Incluso para los arrendamientos de vivienda derivados de estos contratos suscritos antes del día 6 de junio de 2013, debe aclararse que, a partir del día 6 de junio de 2018, es decir, una vez transcurridos los cinco años de plazo mínimo a que se refería este precepto, quedarán extinguidos cuando se resuelva el derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución de hipoteca u otro procedimiento de ejecución forzosa, siendo por tanto ya innecesario exigir la declaración arrendaticia a los efectos de los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

5. La doctrina antes expuesta en relación con la interpretación de los artículos 7.2 y 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, se ha visto necesariamente afectada por la nueva reforma de dichos preceptos realizada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que ha dado lugar a la nueva redacción del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en cuyo párrafo primero ahora se dispone: «Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, 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, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1. En contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedará resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada».

6. No obstante, cuando se trata de contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda (como es, en cuanto algunas fincas, el caso del presente expediente), tanto antes como después de la mencionada reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento se extinguirá en cualquier momento en que el derecho del arrendador quede resuelto como consecuencia de la

ejecución, a menos que dicho arrendamiento constase inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta (vid. artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

Por tanto, como ya señaló la Resolución de 3 de noviembre de 2021, salvo que se hubiese inscrito el arrendamiento en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la hipoteca o a la anotación del embargo, la ejecución forzosa derivada de la hipoteca o de la traba determinará la extinción del derecho del arrendador y, en consecuencia, del propio contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto y, en consecuencia la necesidad de realizar de la declaración arrendaticia respecto de la vivienda adjudicada, en los términos establecidos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

7. Analizando bajo esta perspectiva la purga general de cargas del artículo 134 de la Ley Hipotecaria, que el registrador calificador alega como fundamento de Derecho de su nota de calificación negativa, debe recordarse que dicho artículo dispone que «el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, determinarán la inscripción de la finca o derecho a favor del adjudicatario y 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 ella, sin excepción, incluso las que se hubieran verificado con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el correspondiente procedimiento».

El artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone 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 Letrado de la Administración de Justicia 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 (...)».

De acuerdo con estos artículos resulta que el mandamiento de cancelación de cargas expedido en un procedimiento de ejecución hipotecaria, purga la existencia de los derechos de cualquier clase que fueren anotados o inscritos en el historial registral de la finca hipotecada con posterioridad a la inscripción de la hipoteca que ha dado lugar a la adjudicación judicial, lo que, en este supuesto, debería incluir las inscripciones de los arrendamientos enunciados, al ser posteriores a la inscripción de hipoteca y no estar incluido entre los supuestos de excepción.

El artículo 233 del Reglamento Hipotecario dispone que «en el auto de adjudicación de bienes a que se refiere la regla 17 del artículo 131 de la Ley, se determinarán las inscripciones y anotaciones posteriores y las anteriores puestas al crédito del actor que hayan de cancelarse, con referencia expresa al número o letra, folio y tomo donde consten, sin que sea suficiente ordenar que se cancelen todas las posteriores a la hipoteca del actor», y que «se exceptúan las practicadas con posterioridad a la extensión de la nota prevenida en el párrafo cuarto de la regla cuarta del artículo citado, para cuya cancelación bastará la referida expresión genérica».

Como dice la Resolución de 22 de octubre de 2011, la cancelación de cargas posteriores a la ejecutada no puede estimarse que opere automáticamente, como consecuencia de la adjudicación, sino que ha de ser motivada, pues exige previamente un acto de valoración por parte de la autoridad judicial (puede darse el caso de anotaciones posteriores que, por ej. por haber ganado una tercería de dominio, no puedan ser canceladas), y, en su caso, la consignación del sobrante que pudiera existir a favor de los titulares de cargas con rango inferior.

En el presente supuesto, en el mandamiento de cancelación de cargas librado por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Logroño, no solo no ordena de forma expresa que las inscripciones de arrendamiento deban cancelarse, sino que ni siquiera ordena la cancelación de todas las cargas posteriores a la inscripción de hipoteca, sino únicamente la de las anotaciones preventivas que expresamente se enumeran y los asientos posteriores a la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas; indicándose luego, en la diligencia de adición, que no procede tal orden porque se entiende por el Juzgado que «la cancelación de los arrendamientos tiene un trámite específico».

En tal eventualidad, en aplicación de los principios de rogación y cumplimiento de las resoluciones judiciales en sus propios términos, no procede que el Registro de la Propiedad practique la cancelación de un asiento en virtud de un mandamiento judicial en el que ni de forma expresa ni genérica se ordena la misma, sino que, al contrario, se rechaza.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 1 de diciembre de 2022. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.