

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR012049

RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Amposta n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento.

(BOE de 2 de noviembre de 2023)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Elevación a público de arrendamiento formalizado en escritura pública por el anterior propietario de la finca -arrendador-, que consta inscrita a favor de una sociedad, tras serle adjudicada en un procedimiento de ejecución hipotecaria dirigido contra el arrendador, reconociéndose por diligencia de ordenación el derecho a ocupar el inmueble por la arrendataria.

La registradora entiende que no se puede inscribir el arrendamiento por faltar el tracto sucesivo, al estar la finca inscrita a nombre de tercero. Todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él, alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de **salvaguardia jurisdiccional** de los derechos e interdicción de la indefensión y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales. Igualmente es regla básica el cierre registral a títulos anteriores, a pesar de ser otorgados por anterior titular registral, que sean incompatibles con el derecho inscrito con anterioridad por un tercero, lo que constituye el **principio de prioridad** que está fundamentado en la inoponibilidad –frente a quien inscribe– de títulos anteriores.

En el presente caso no se conculca ninguno de estos principios si se inscribe el contrato de arrendamiento formalizado en escritura pública entre la recurrente y el propietario anterior de la finca, puesto que ésta fue adjudicada en procedimiento de ejecución hipotecaria directa, del que fue parte el actual titular registral, en virtud de resolución judicial, que dejó a salvo el **derecho a ocupar la finca por el arrendatario** recurrente. El **tracto sucesivo** por tanto no sólo es un principio formal, sino que tiene también una dimensión material. Así, supone la existencia de poder de disposición en el transmitente, de manera que aun cuando fuera formalmente titular registral, no podrían inscribirse los títulos otorgados por el mismo cuando, de los mismos, se reconociera la inexactitud de los pronunciamientos registrales. No cabe por tanto inscripción de adquisición cuando del propio título se desvirtúa la presunción de poder de disposición en el titular registral.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 3, 7, 18, 20, 40 y 82.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 47.

En el recurso interpuesto por doña M. G. A. y don B. B. V. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Amposta número 1, doña María de los Ángeles Pineda Lázaro, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento.

Hechos

I

Mediante escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento otorgada el día 15 de junio de 2022 por la notaria de Amposta, doña Paz Juanes Arnal, con el número 1.105 de protocolo, se procedió a elevar a público el contrato de arrendamiento suscrito el día 16 de marzo de 2009 por don B. B. V., como propietario, y doña M. G. A., como arrendataria.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la propiedad de Amposta número 1 fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de defecto.

Diario: 65 Asiento: 2949.

Documento calificado.

Con fecha 14 de abril de 2023, se ha presentado en este Registro, un documento otorgado con el número 1105, por el/la Notario de Amposta, Don/Doña Paz Juanes Arnal, el 15 de junio de 2022, que ha motivado el asiento número 2949 del Diario 65.

Calificación.

Conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y artículo 322 del Reglamento Hipotecario, pongo en conocimiento al fedatario/autoridad del citado documento que, en el día de hoy, ha sido calificado, y se ha/n observado el/los siguiente/s defecto/s que impide/n su despacho:

Hechos.

Se presenta escritura de elevación a público del contrato de arrendamiento suscrito por D. B. B. V., como propietario, y doña M. G. A. como arrendataria con fecha 16 de marzo de 2009. Dicha escritura fue otorgada el 15 de junio de 2022 y presentada de nuevo en este Registro el 14 de abril de 2023.

Se aporta junto a la escritura diversa documentación acreditativa justificantes de pagos de obras dentro del local por parte de la inquilina, así como un nuevo contrato suscrito por B. B. V. y M. G. A., de fecha 24 de marzo de 2024 (entendemos que será 2023) en el que se pacta una duración de 100 años desde la fecha en que se reconoció judicialmente por primera vez la validez del contrato. Se observa que este nuevo contrato no tiene las firmas legitimadas y que hace falta concretar exactamente la fecha en que se reconoció judicialmente por primera vez la validez del contrato.

Con fecha 8 de mayo de 2023, fue calificada en defecto y comunicado al presentante. Con fecha 19 de mayo de 2023 el presentante aporta escrito de recurso, entrada 2839/2023. Con fecha 1 de junio de 2023 aporta nuevamente escrito ampliatorio en el que se concreta la fecha en que debe empezar el plazo de vigencia del contrato, con efectos retroactivos, manifiestan una vigencia final del contrato el 19 de noviembre de 2112.

El local fue adjudicado a la sociedad Viar Invest, SL, en decreto de 7 de marzo de 2022, e inscrito en este Registro con fecha 23 de agosto de 2022. En consecuencia, la finca ya no figura a nombre del arrendatario, por lo que se deniega la inscripción del contrato de arrendamiento por figurar a nombre de terceras personas.

Fundamentos de Derecho.

Art. 20 LH.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días a contar de la última de las notificaciones de la presente calificación negativa.

Amposta, a 1 de junio de 2023. Esta documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María de los Ángeles Pineda Lázaro Registradora de Amposta n.º 1.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. G. A. y don B. B. V. interpusieron recurso el día 30 de junio de 2023 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«1) Que se formalizó en Amposta el Contrato [y sucesivas aclaraciones-modificaciones (anexos)] de arrendamiento que se presentó en el registro número 1 de Amposta, para inscribirlo en concepto de teneduría (posesión) a favor de ocupante reconocida legalmente.

2) Que dicho contrato [y sucesivas aclaraciones (anexos)], se exhibieron en dos procedimientos para desahucio por parte de la Caixa, [procedimientos que menciono (...)], fallando en ambas ocasiones en el sentido de la Posesión a favor de la Dra. G. (tal como obra en el [sic] los documentos aportados en este escrito, indicado como diligencia de ordenación y auto, 1.ª Sentencia (...)

3) Que dicho inmueble ha sido adquirido por un fondo de inversión (denominados vulgarmente, ...fondos buitres), al vender la Caixa (la hipoteca) y haberse ejecutado por el impago de la hipoteca, con obligación según escritura de compraventa, de un tercero (concretamente la empresa constructora).

4) Como se ha comentado, que los autos judiciales en ambos casos y ratificado (el procedimiento) por la Audiencia Provincial, se manifestaron judicialmente respecto a la posesión de dicho local por la Dra. G. (que firma esta solicitud, validando judicialmente los contratos sin diligencia notarial aportados en dichos procedimientos), al entender que el concepto de indefinido quedaba justificado, en la medida que la Dra. G. había realizado las obras interiores de este local, finca 45.050.

5) Que hemos recibido la resolución en la que la Sra. registradora que afirma... la duración del presente contrato se fija en "alquiler indefinido". Dicho plazo indefinido no es posible su inscripción ya que ningún derecho puede ser perpetuo... (en resolución recibida por carta certificada el 18/05/23 (...), junto con un nuevo pretexto (notificado el 14/06/23) al intentar extraer el recurso plantado ante la Dirección General de seguridad jurídica y fe Pública (el cual la registradora de la propiedad no ha querido tramitar, en contra de lo dispuesto en su propia notificación). Dicho nuevo pretexto notificado bajo amenaza velada al intentar recoger el expediente adjunto para presentar este recurso,... se manifiesta (la Sra. registradora), en que: El local fue adjudicado a la sociedad Viar Invest, SL, en decreto de 7 de marzo de 2022, e inscrito en este Registro con fecha 23 de agosto de 2022. En

consecuencia, la finca ya no figura a nombre del arrendatario, por lo que se deniega la inscripción del contrato de arrendamiento por figurar a nombre de terceras personas.

6) Pasamos a exponer los artículos mencionados por la ilustrísima Sra. Registradora: de la LAU referente a la 1.ª notificación:

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

Artículo 2. Arrendamiento de vivienda.

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

Artículo 4. Régimen aplicable.

1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

5. Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.

6. Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

Artículo 5. Arrendamientos excluidos.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.

b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.

c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.

d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.

e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.

7) De la LH:

Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos.

Art. 3.lh.

Tras la actualización del 6/09/2022, que entró en vigor el día 26/09/2022, se modifica este artículo por la disposición final 2.1 de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre. Anteriormente, decía lo siguiente:

Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Artículo 3. Modificado con efectos desde el 26/09/2022.

Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General.

Si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley.

Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones.

La inscripción realizada fuera de plazo por el registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. A los efectos del adecuado cumplimiento del plazo de inscripción, los registradores deberán remitir a la Dirección General de los Registros y del Notariado en los primeros veinte días de los meses de abril, julio, octubre y enero una estadística en formato electrónico que contenga el número de títulos presentados y fecha de inscripción de los mismos, así como el porcentaje de títulos inscritos fuera del plazo previsto en este artículo. La Dirección General de Registros y del Notariado concretará mediante Instrucción el formato electrónico y datos que deban remitir los registradores.

Si un Registro de la Propiedad estuviese a cargo de dos o más registradores, se procurará, en lo posible, la uniformidad de los criterios de calificación. A tal efecto, llevarán el despacho de los documentos con arreglo al convenio de distribución de materias o sectores que acuerden. El convenio y sus modificaciones posteriores deberán ser sometidos a la aprobación de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Siempre que el registrador a quien corresponda la calificación de un documento apreciare defectos que impidan practicar la operación solicitada, los pondrá en conocimiento del cotitular o cotitulares del mismo sector o del sector único. Antes del transcurso del plazo máximo establecido para la inscripción del documento les pasará la documentación, y el que entendiere que la operación es procedente la practicará bajo su responsabilidad antes de expirar dicho plazo.

En la calificación negativa el registrador a quien corresponda deberá expresar que la misma se ha extendido con la conformidad de los cotitulares. Si falta dicha indicación, la calificación se entenderá incompleta, sin perjuicio de que los legitimados para ello ya puedan recurrirla, instar la intervención del sustituto, o pedir expresamente que se complete. No se tendrá en cuenta una calificación incompleta para interrumpir el plazo en que debe hacerse la calificación. Los cotitulares serán también responsables a todos los efectos de la calificación a la que prestan su conformidad.

El registrador que califique un documento conocerá de todas las incidencias que se produzcan hasta la terminación del procedimiento registral.

Art. 18.lh.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria hace referencia a los actos que debe hacer el registrador en el procedimiento de registro de un título.

8) Como puede observarse, en ninguno de los artículos indicados (trascritos literalmente), aparecen implícitamente, las consideraciones fijadas por la ilustrísima Sra. registradora para no anotar en el registro, el contrato y sus modificaciones (registro de la propiedad Amposta 1, es decir en ninguno de los artículos mencionados hace referencia a la consideración de que:... Dicho plazo indefinido no es posible su inscripción ya que ningún derecho puede ser perpetuo... como ya se ha comentado.

Aparte de la anterior incongruencia observada (al existir dos notificaciones diferentes de un mismo acto, sin que se solicite una segunda inscripción en el registro que ha generado por lo tanto una segunda resolución), se debe considerar que de todos los documentos aportados (originales), para la inscripción del Contrato de Arrendamiento el n.º b.8), nuevo anexo con efectos retroactivos estableciendo una duración contractual de 100 a. (años) (...) Por lo tanto se entiende subsanada la presunta deficiencia esgrimida por la Ilustrísima registradora en cuanto a la duración del contrato con efectos retroactivos, ya que contrato y anejos constan en autos y por lo tanto un nuevo anejo, entendemos que solamente se puede pactar a día de hoy.

9) En cuanto a la nueva notificación, no solicitada (como se ha comentado, recogida el día 23/06/14 por la Dra.) en un segundo acto de pretensión de Inscripción como si se tratara de un nuevo intento de nueva solicitud de inscripción (inexistente),... manifestar, que de acuerdo con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, entendemos que no es de aplicación en este caso, por dos motivos: a) como su nombre indica, es una Ley Hipotecaria (que no es el caso, se trata de un arrendamiento), por lo tanto la inscripción en el registro, debería de ser regulada por la Ley de Arrendamientos Urbanos; y b) deberá prevalecer (a nuestro modo de entender), una Sentencia Firme anterior a la Adjudicación de dicho Inmueble y para ello (entendemos), se estructura nuestro sistema judicial,... para los casos en que las Leyes resulten confusas, indeterminadas en algunos aspectos y se tengan que interpretar judicialmente cuestiones y casos no tratados en la legislación vigente.

10) Aparte mencionar que la titular de la propiedad (fondo de inversión) desde la adjudicación ha intentado (hace más de un año), evitar el pago de los impuestos con diferentes intenciones de remate, incluso incumpliendo sentencia judicial de adjudicación de dicha propiedad y pretendiendo rematar el inmueble sin abonarlos (los impuestos) y así lo hace notar la Letrada de la Administración de Justicia en su diligencia de ordenación.

11) Nuestra pretensión de inscribir este arrendamiento se resolvió en el sentido de extemporaneidad según escrito de 19/01/23 con código seguro de verificación (...)

Es por lo mencionado que solicitan:

a) Se tenga por presentado el siguiente escrito de Amparo en tiempo y forma.

b) Se dé cumplimiento al (...): diligencia de ordenación de 22/09/22 y el auto de 19 de noviembre de 2012 (...) judiciales, que fijan la teneduría (posesión) del Local (ratificando el Contrato que se pretende inscribir) a favor de la Dra. M. G. A., con todos los condicionantes que se consideren jurídicamente a favor de la protección de derechos fundamentales, de posibles compradores del Local y en consonancia con la legalidad vigente. De acuerdo con,... la Sentencia en 1.ª instancia ratificada por la Audiencia Provincial en fecha 9/06/18.

c) Se ordene la inscripción del Contrato en el registro de la Propiedad Amposta 1 (como se ha mencionado), con todos los condicionantes que se consideren jurídicamente a favor de la protección de derechos fundamentales,... por el tiempo determinado en nuevo anexo por 100 años.

d) Se nos devuelva íntegro dicho expediente (si hace falta presencialmente), dada la inseguridad jurídica que nos ha generado el Registro de la Propiedad Amposta 1 al negarse tal como dicta su misma (notificación de) denegación, a recoger (y tramitar ante ustedes) el presente escrito de amparo; al contener éste (expediente), originales.

Desearíamos (como acto de confianza de los ciudadanos a nuestro sistema institucional y por higiene del mismo):

e) Entendiera la Dirección General, (con todos los respetos) que no inscribiendo dicho contrato en el registro de la propiedad, benefician ante todo a los grandes tenedores de inmuebles, en este caso un fondo de inversión que para nada (por lo que se percibe habitualmente), tienen en cuenta (en general) las necesidades de los ciudadanos así como entre otros aspectos el derecho a la vivienda (que no es este caso), perjudicando (al generar desinformación-indefensión y falta de transparencia) a posibles adquirentes del inmueble. Tal como actuó la Caixa hacia el fondo de inversión.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 12 de julio de 2023, se allanó al recurso, salvo en lo relativo a la falta de tracto sucesivo, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 7, 18, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 47 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de junio de 1999 y 17 de marzo de 2003, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de abril de 2023.

1. Se debate en el presente recurso si es posible inscribir una escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento formalizado en escritura pública por el anterior propietario de la finca –como arrendador– y la recurrente –como arrendataria–, cuando al presentarse en el Registro figura registralmente inscrita la adjudicación de la finca a favor de una sociedad, que se adjudicó la finca en virtud de un procedimiento de ejecución hipotecaria dirigido contra el propietario arrendador, en el cual se dirimió la situación posesoria del inmueble, reconociéndose por diligencia de ordenación que se acompaña, el derecho a ocupar el inmueble por la recurrente arrendataria de la finca.

La registradora entiende que no se puede inscribir el arrendamiento –entre otros defectos de los que desiste– por faltar el tracto sucesivo, al estar la finca inscrita a nombre de tercero, al amparo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

La recurrente entiende que no es aplicable este artículo, en la medida que en el propio procedimiento de adjudicación –por diligencia de ordenación– se dejó a salvo el derecho de la arrendataria a la ocupación del inmueble.

Es preciso destacar que la presente resolución tendrá por objeto exclusivamente el defecto alegado por la registradora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

2. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (véase por todas la Resolución de 20 de abril de 2023), es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Igualmente es regla básica el cierre registral a títulos anteriores, a pesar de ser otorgados por anterior titular registral, que sean incompatibles con el derecho inscrito con anterioridad por un tercero (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), lo que constituye el principio de prioridad que está fundamentado en la inoponibilidad –frente a quien inscribe– de títulos anteriores (artículo 32 de la Ley Hipotecaria).

3. Ceñidos a la nota de calificación, sin embargo, en el presente caso, no se conculcan ninguno de estos principios si se inscribe el contrato de arrendamiento formalizado en escritura pública entre la recurrente y el propietario anterior de la finca, puesto que ésta fue adjudicada en procedimiento de ejecución hipotecaria directa en virtud de resolución judicial que dejó a salvo el derecho a ocupar la finca por el arrendatario recurrente. En dicho procedimiento fue parte el actual titular registral.

Existen numerosos supuestos en los que el principio de tracto sucesivo se excepciona en favor de títulos anteriores no inscritos, precisamente por no ser incompatibles con el derecho inscrito.

Así, por ejemplo, el artículo 47 del Reglamento Hipotecario permite la transmisión de finca resto, sin que se hayan inscrito todas las segregaciones previamente realizadas, indicando la superficie pendiente de segregación, admitiendo la inscripción de aquellas con posterioridad, pese a que formalmente no se cumpliría con el tracto sucesivo.

Y eso es debido a que la inscripción es compatible con el derecho inscrito.

4. El tracto sucesivo por tanto no sólo es un principio formal, sino que tiene también una dimensión material.

Así, supone la existencia de poder de disposición en el transmitente, de manera que aun cuando fuera formalmente titular registral, no podrían inscribirse los títulos otorgados por el mismo cuando, de los mismos, se reconociera la inexactitud de los pronunciamientos registrales. Así, la Resolución de 21 de junio de 1999 confirmó la denegación de la inscripción de una transmisión otorgada por el titular registral cuando en el propio título se reconocía haber verificado otras transmisiones con anterioridad no formalizadas adecuadamente y por tanto no inscritas. No cabe por tanto inscripción de adquisición cuando del propio título se desvirtúa la presunción de poder de disposición en el titular registral (véase en parecidos términos la Resolución de 17 de marzo de 2003).

5. Como ha quedado expresado, la presente resolución queda limitada al defecto calificado por la registradora en su nota de calificación.

En este sentido, no se tendrá en cuenta la circunstancia de que la modificación del contrato de arrendamiento se ha producido en una fecha en la que quien firma como arrendador no era ya propietario, ni las demás cuestiones que pueda plantear la indicada modificación del contrato de arrendamiento.

Está acreditado, mediante la aportación de diligencia de ordenación, que el procedimiento de ejecución directa que determinó la inscripción a favor del titular registral actual no culminó en la toma de posesión por éste de la finca, precisamente por reconocerse el derecho a ocupar la finca por la arrendataria recurrente en virtud de resolución judicial dictada en procedimiento en el que el propio titular registral actual fue parte.

La registradora alega como defecto: «En consecuencia, la finca ya no figura a nombre del arrendatario, por lo que se deniega la inscripción del contrato de arrendamiento por figurar a nombre de terceras personas».

Por ello, en cuanto a esta exclusiva cuestión planteada en la nota de calificación, el defecto, tal y como ha sido redactado, debe ser revocado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 2 de octubre de 2023, La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.