

Resolución de 11 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 3 a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento.

(BOE de 8 de febrero de 2025)

Registro de la Propiedad. Escritura de elevación a público de un documento privado de arrendamiento de vivienda.

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, el de **tracto sucesivo**, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente. En consecuencia, inscrito el dominio a nombre de persona distinta de la otorgante, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido.

La fijación por las partes de un **plazo indefinido** desnaturalizaría el arrendamiento, es decir, que el plazo de duración del contrato, incluso su conversión en indefinido no puede quedar al arbitrio del arrendatario, sino que cualquiera de las dos partes puede reclamar su terminación, oponiéndose a cualquiera de las prórrogas. Por otra parte, la ambigüedad del Código Civil en la materia de la duración de la prórroga del arrendamiento y la falta de precepto en la legislación especial que señale el límite de la prórroga convencional ha hecho que, desde antiguo, doctrina y jurisprudencia hayan debatido la cuestión de la prohibición de las prórrogas indefinidas en los arrendamientos de locales de negocio e industria. Tras años de jurisprudencia en diverso sentido, finalmente el Tribunal Supremo afirma que la **prórroga convencional** es válida siempre y cuando haya sido acordada por las partes libremente y conste de manera clara, inequívoca y coherente en el contrato. Esta prórroga convencional no puede ser potencialmente perpetua y necesita un límite temporal máximo. Si las partes no han fijado uno, el juez puede y debe hacerlo.

En el presente supuesto, en el contrato **no está señalado el límite temporal** del mismo, y siendo que necesariamente en caso de controversia debe ser señalado por los tribunales de Justicia, es contrario, en virtud del principio de especialidad registral que exige determinación del contenido del derecho inscrito, a la seguridad jurídica que frente a terceros debe ofrecer el Registro.

En el recurso interpuesto por doña M. R. U. E., abogada, en nombre y representación de doña M. A. M., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 3, doña Aurora del Monte Arrieta, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 22 de diciembre de 2023 por el notario de Barcelona, don Ricardo Ferrer Marsal, se elevaba a público un contrato privado de arrendamiento de vivienda. Interventían, como arrendadora, doña F. Y. B., y como arrendataria, doña M. A. M. Manifestaban que, en contrato privado de fecha 12 de noviembre de 2014, que hacía novación extintiva de un contrato previo de fecha 1 de noviembre de 1985, se arrendaba la vivienda que se describía por «un plazo indefinido» y por una renta de 578,79 euros mensuales, documento que se protocolizaba. El título de propiedad era una escritura de herencia otorgada el día 3 de agosto de 2021 ante el notario de Barcelona, don Santiago María Giménez Arbona, en sustitución y para el protocolo de su compañera de residencia, doña María Dolores Giménez Arbona, y se expresaba que la finca pertenecía a doña F. Y. B. como usufructuaria y a su hijo, don A. C. Y., como nudo propietario, quien también intervenía en la escritura. La citada escritura fue objeto de calificación negativa el día 15 de febrero de 2024, cuyo asiento, caducó el día 25 de mayo de 2024.

Anteriormente, mediante escritura de compraventa de otorgada 31 de enero de 2024, ante el notario de Barcelona, don Manuel Piquer Belloch, presentada en el Registro de la Propiedad el día 15 de mayo de 2024, se inscribió la nueva titularidad el día 5 de julio de 2024.

II

Presentada nuevamente el día 12 de junio de 2024 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación relativa a la escritura pública de Elevación a público de contrato privado de arrendamiento de vivienda, autorizada el día 22/12/2023 por el Notario de Barcelona, don Ricardo Ferrer Marsal, bajo el número 2039/2023 de su protocolo

Presentado dicho título en esta Oficina el día 12/06/2024, le fue asignado el número de entrada 5662 y causó el Asiento de Presentación número 666 del Diario 2024. Acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes mediante copia en soporte papel debidamente autoliquidada que tuvo su entrada en este Registro el día siguiente, ha sido calificado y se han de resaltar los siguientes hechos:

1. La finca sobre la que se solicita la inscripción del contrato de arrendamiento no consta inscrita a favor del arrendador, por haber sido transmitida mediante escritura autorizada el treinta y uno de enero de dos mil veinticuatro, por el notario de Barcelona, don Manuel Piquer Belloch, bajo el número 333 de su protocolo, que fue presentada telemáticamente el día quince de mayo de dos mil veinticuatro, según el asiento 112/2024, habiendo dado lugar a la práctica de la inscripción 4.^a del folio real electrónico.

2. El contrato de arrendamiento privado que se eleva a público es una modificación de otro contrato de arrendamiento que no consta inscrito. Además de lo cual, no se fija duración del contrato sino que expresamente se indica que lo es por tiempo indefinido.

En consecuencia se Deniega la inscripción del precedente documento por concurrir el defecto insubsanable siguiente:

1. Conforme al principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) para inscribir el contrato de arrendamiento y su modificación ha de constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgado el contrato referido y en caso de resultar inscrita la finca a favor de persona distinta del otorgante el Registrador denegará la inscripción solicitada.

2. Sin perjuicio de su validez o no entre las partes, el arrendamiento por tiempo indefinido no es inscribible en el Registro de la Propiedad porque va contra el principio de especialidad o determinación respecto de terceros conforme a la doctrina de la DGSJFP sobre determinación

de la duración de los derechos inscribibles que exige tanto una perfecta delimitación del derecho que accede al Registro como la necesidad de observar y respetar las normas estructurales del estatuto jurídico de los bienes (entre ellas, la exclusión, cuando no haya causa que lo justifique, de gravámenes perpetuos e irredimibles). Pueden citarse por ejemplo la Resolución de 29.04.1999 y la de 2.11.2018 que recoge en su argumentación las Sentencias del Tribunal Supremo de 9.09.2009, 17.11.2011, 12.03.2015 y 8.06.2015 las cuales sientan la doctrina de que la prórroga convencional de los arrendamientos (y por tanto su duración) no puede ser potencialmente perpetua y necesita un límite temporal máximo que sea claro, pactado e inequívoco.

La calificación previa del documento se ha realizado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, teniendo en cuenta los antecedentes obrantes en este Registro.

Contra esta calificación se puede interponer (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Aurora del Monte Arrieta registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 3 a día catorce de agosto del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, M. R. U. E., abogada, en nombre y representación de doña M. A. M., interpuso recurso el día 27 de septiembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Emitida por la titular del Registro de la propiedad una primera calificación negativa (...); el cinco de marzo pasado, en tiempo y forma se presentó un escrito de alegaciones (...) por entenderla no ajustada a derecho, interesando fuera el registrador sustituto que por turno correspondiera el que se pronunciara al respecto (...)

Este documento fue recibido por el Registro n.º 3, sin que se recibiera noticia ni contestación alguna salvo el recibí del propio registro (...)

Transcurrido un tiempo prudencial, la letrada que suscribe se dirigió por teléfono al propio registro interesándose por la nueva calificación, siendo informada de que nada constaba en el registro, ni en su diario..., indicándole que debía de repetir su presentación, lo que se hizo inmediatamente, esta vez se llevó al registro presencialmente.

Y de esta nueva presentación trae causa esta segunda calificación que nos ocupa, librada por la misma titular.

Segundo. Sucintamente expuesto, la primera calificación justifica la no inscripción del documento argumentando que el arrendamiento indefinido no es inscribible porque, el derecho que se pretenda inscribir exige “una perfecta delimitación” de su propia duración, y esto no lo cumple un “contrato de arrendamiento indefinido”.

Frente a este argumento damos por reproducido nuestro escrito [sic] solicitando una nueva calificación a todos los efectos.

La segunda calificación, lo concreta “no puede ser potencialmente perpetua”, y necesita un límite máximo temporal que sea “claro, pactado e inequívoco”, pues bien, la ley de arrendamientos urbanos deja meridianamente claro, tanto la del 64 como la actual, fijan la finalización de los contratos, ambas, y a su vista arrendada por persona física no es a perpetuidad nunca, en ningún caso.

En cualquier caso, no puede distinguir el registrador donde no distingue la ley, y el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos, no distingue entre unos y otros contratos de arrendamiento.

Y, en cuanto a la forma de presentación del escrito de alegaciones, no podemos olvidar que da entrada a la comunicación telemática el art. 107 de Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (Ley 24/2001, de 27 de diciembre); y, en todo caso, ha de tenerse en cuenta el artículo 248 del texto refundido de la Ley Hipotecaria, y a mayor abundamiento, más, habiendo dado traslado de las alegaciones mediante dos vías distintas, con firma electrónica, y remitido los correspondientes acuses de recibo, en todo caso, que entendemos no es el que nos ocupa, lo cierto es que la jurisprudencia dice que es un defecto subsanable, y de un defecto subsanable se ha de dar cuenta al interesado para su subsanación.

Por último, significar que el registro no puede tachar de inhábil la misma vía de comunicación que emplea, máxime si en su comunicación específica la forma de presentación de los recursos contra la resolución, y no la específica para la de las alegaciones.

Tercero. Pero esta segunda calificación trae otro argumento, un argumento que tan solo puede manifestarse porque no se atendió conforme a la Ley el inicial escrito de alegaciones contra la primera calificación, desconocido para esta parte hasta la recepción de la que se recurre, y no es otro que la finca ha sido inscrita a favor de un tercero por compraventa otorgada el 31 de enero del año en curso que fue presentada el quince de mayo de dos mil veinticuatro: dos meses y diez días después de la entrada de este escrito de alegaciones contra la primera calificación negativa y que no fue atendido por un error u omisión, involuntaria, no hay que dudar, del propio ente registrador.

Por tanto, la situación en que nos encontramos no es imputable a esta parte, no, pero su grave consecuencia se pretende recaiga sobre la arrendataria que se ve privada de los derechos que la ley le otorga y se encuentra ante una infracción grave del procedimiento de inscripción interesada (...).»

Incorporaba al escrito de interposición del recurso, diversos correos y escritos con alegaciones, jurisprudencia y fundamentaciones hechas para otra calificación negativa de fecha 15 de febrero de 2024 que causó la escritura, solicitando nueva calificación sustitutoria.

IV

Mediante escrito, de fecha 15 de octubre de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 4, 515, 1256, 1281, 1543, 1565 y 1581 del Código Civil; 1, 2, 3, 8, 9, 12, 17, 18, 19 bis, 20, 34, 38, 40, 82, 103, 119 y 133 de la Ley Hipotecaria; 149 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 4.2, 26, 28 y 30 y las disposiciones transitorias segunda y tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; los artículos 202 y siguientes del Reglamento Notarial; 7, 9, 14, 51, 54, 216 y 219 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de septiembre de 2014 y 10 de abril de 2017; en cuanto a la motivación de la calificación, artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 20 de julio y 1 de octubre de 2007, 14 de abril, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 26 de enero y 16 de noviembre de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo, 20 de julio y 10 de diciembre de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de febrero de 2016, 26 de abril, 19 de junio y 12 de diciembre de 2017, 25 de abril y 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo, 20 de junio y 7 de noviembre de 2019 y 7 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Función Pública de 20 de octubre de 2020 y 18 de febrero y 18 de marzo de 2021, y, en cuanto a la duración del arrendamiento, las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de julio de 1979, 3 de abril de 1981, 9 de diciembre de 1985, 26 de febrero de 1992, 3 de marzo de 1995, 20 de julio de 1998, 16 de diciembre

de 2004, 29 de abril de 2005, 22 de abril de 2008, 9 de septiembre de 2009, 14 de julio de 2010, 17 de noviembre de 2011, 12 de noviembre de 2012, 13 de enero y 16 de octubre de 2013, 12 de marzo y 8 de junio de 2015 y 19 de febrero de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de enero de 1927, 27 de marzo de 1947, 20 de septiembre de 1966, 19 de septiembre de 1974, 16 de octubre de 1991, 4 de marzo de 1993, 24 de octubre de 2000, 6 de marzo y 25 de julio de 2001, 19 de febrero de 2002, 4 de mayo de 2009, 12 de mayo y 14 de junio de 2010, 19 de septiembre de 2011, 22 de junio de 2012, 13 de septiembre y 19 de diciembre de 2013, 10 de abril de 2014, 12 de febrero y 19 de mayo de 2015 y 30 de mayo y 2 de noviembre de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de elevación a público de un documento privado de arrendamiento de vivienda, en la que concurren las circunstancias siguientes:

– Mediante escritura de fecha 22 de diciembre de 2023, se eleva a público un contrato privado de arrendamiento de vivienda. Intervienen, como arrendadora, doña F. Y. B., y como arrendataria, doña M. A. M. Manifiestan que, en contrato privado de fecha 12 de noviembre de 2014 -que hace novación extintiva de un contrato previo de fecha 1 de noviembre de 1985- se arrienda la vivienda que se describe por «un plazo indefinido» y por una renta de 578,79 euros mensuales, documento que se protocoliza. El título de propiedad es una escritura de herencia de fecha 3 de agosto de 2021, y se expresa que la finca pertenece a doña F. Y. B., como usufructuaria, y a su hijo, don A. C. F., como nudo propietario, quien también interviene en la escritura. La citada escritura fue objeto de calificación negativa de fecha 15 de febrero de 2024, cuyo asiento, caducó el día 25 de mayo de 2024.

– Mediante escritura de compraventa, de fecha 31 de enero de 2024, otorgada ante el notario de Barcelona, don Manuel Piquer Belloch, presentada en el Registro el día 15 de mayo de 2024, se inscribió la nueva titularidad el día 5 de julio de 2024.

La registradora señala, para la inscripción de la escritura de elevación a público del contrato de arrendamiento, como defectos los siguientes: a) que se deniega la inscripción porque la finca consta inscrita a favor de persona distinta del otorgante del arrendamiento, y b) que sin perjuicio de su validez o no entre las partes, el arrendamiento por tiempo indefinido no es inscribible por conculcar el principio de especialidad.

La recurrente alega en primer lugar una serie de hechos, circunstancias y notificaciones relativas a una primera calificación del documento que no fue recurrida. Respecto de la calificación que se recurre, alega lo siguiente: que las leyes de arrendamientos urbanos, antigua y actual, fijan la finalización de los contratos, ya que arrendada una finca por persona física no es a perpetuidad nunca, en ningún caso. De los correos y documentos con alegaciones hechos a calificación anterior y que se acompañan ahora al escrito de recurso, resultan, entre otras relativas a otros defectos de la anterior calificación, las siguientes alegaciones: que la ley se refiere a todos los contratos a los efectos de acceder al Registro; que el plazo de vigencia de cinco años es un plazo mínimo de duración; que son contratos susceptibles de subrogación; que la expresión de contrato por plazo indefinido no debe entenderse a perpetuidad; que el plazo de esos contratos finaliza a voluntad de las partes o por fallecimiento de la arrendataria, y que de la ley no se distingue ni excluye a los efectos de inscripción, ningún contrato de arrendamiento.

2. En primer lugar, debe recordar este Centro Directivo que el objeto del presente expediente son las calificaciones negativas emitidas por los registradores en el ejercicio de su función pública, sin que pueda realizar manifestación alguna en relación con cuestiones ajenas al mismo u otras calificaciones anteriores ni las sustitutorias.

Efectivamente, el escrito de interposición de recurso que ha dado lugar a este expediente, contiene manifestaciones que sobrepasan el ámbito objetivo del recurso para adentrarse en materias de queja o disciplinarias, hechos, conversaciones y correos anteriores a la calificación que es objeto de recurso, así como a cuestiones relativas a medios de comunicación de alegaciones relativas a la anterior calificación cuyo asiento caducó, cuestiones que quedan reservadas a sus oportunos procedimientos y que, por tanto, no deberán ser tratadas en la presente resolución.

3. En virtud del primero de los defectos se deniega la inscripción porque la finca consta inscrita a favor de persona distinta del otorgante del arrendamiento.

Ciertamente aunque no se alega nada relativo a este, conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Esta doctrina ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (vid. Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013) al afirmar que «el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial “los obstáculos que surjan del Registro”, y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial» (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta de la otorgante, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208). En consecuencia, este defecto ha de ser confirmado.

4. El segundo de los defectos señala que sin perjuicio de su validez o no entre las partes, el arrendamiento por tiempo indefinido no es inscribible por conculcar el principio de especialidad.

Efectivamente, la fijación de un plazo al contrato de arrendamiento se impone en el artículo 1543 del Código Civil -«por tiempo determinado»-. Este Centro Directivo ha puesto de relieve (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2015) que la fijación por las partes de un plazo indefinido desnaturalizaría el arrendamiento, es decir, que el plazo de duración del contrato, incluso su conversión en indefinido, no puede quedar al arbitrio del arrendatario, sino que cualquiera de las dos partes puede reclamar su terminación, oponiéndose a cualquiera de las prórrogas.

Por otra parte, la ambigüedad del Código Civil en la materia de la duración de la prórroga del arrendamiento y la falta de precepto en la legislación especial que señale el límite de la prórroga convencional ha hecho que, desde antiguo, doctrina y jurisprudencia hayan debatido la cuestión de la prohibición de las prórrogas indefinidas en los arrendamientos de locales de negocio e industria.

Antes del año 2009 había casos en que el demandado solicitaba al juez que fijara un límite a la prórroga como alternativa a la estimación de la demanda de resolución, pero el Tribunal Supremo las rechazaba sistemáticamente (vid. Sentencias de 9 de julio de 1979, 9 de diciembre de 1985 y 26 de febrero de 1992). Esto cambió radicalmente con la Sentencia del Pleno de 9 septiembre de 2009, para la que «la solución que, por vía jurisprudencial, cabe dar al planteamiento de tales situaciones ha de llevar a integrar la cláusula de la forma más adecuada a efectos de que no se produzcan unos u otros efectos indeseables». Es decir, el juez debe integrar el contrato añadiéndole el límite del que carece. Esto soluciona el problema teórico y práctico de un arrendamiento indefinido sin límite en el que el arrendador queda a merced de las necesidades del arrendatario, respetando a la vez la autonomía de la voluntad de unas partes que, evidentemente, han pactado un arrendamiento de larga duración.

Así pues, la Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 9 septiembre de 2009 es la más importante e innovadora sobre prórroga convencional y la que contiene una reflexión más ambiciosa sobre la cuestión. Por primera vez, el Tribunal Supremo se planteó la contradicción existente en su propia jurisprudencia; por un lado, las sentencias que prohibían prórrogas indefinidas en arrendamientos de industria y, por otro, las que las admitían en los arrendamientos urbanos de local. El Alto Tribunal afirmó que la prórroga convencional era válida, pero debía tener un límite, y éste podía ser fijado por el juez. En el supuesto de esa Sentencia, impuso un límite a la prórroga que se le cuestionaba, y como el arrendatario era una persona jurídica, aplicó por analogía el plazo de 30 años previsto por el Código Civil para el usufructo a favor de personas jurídicas (artículo 515). En el mismo sentido decidieron posteriormente en casos muy similares las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de julio de 2010 y 14 de noviembre de 2012.

Esta Sentencia de 9 septiembre de 2009 fue la primera en la que el Tribunal Supremo abordó directamente la contradicción entre las dos líneas jurisprudenciales paralelas. El Pleno afirmó que «la intemporalidad que supone el hecho de dejar exclusivamente a voluntad del arrendatario, de modo indefinido, el tiempo durante el que habrá de usar la cosa arrendada, conculca la propia naturaleza del contrato», [pero] «tampoco puede aceptarse que ello deba equivaler a una absoluta falta de previsión contractual que pudiera reclamar la directa aplicación de lo establecido en el artículo 1581 CC y ni siquiera la consideración de que el plazo de duración sería de un año», [y por tanto], «la solución que, por vía jurisprudencial, cabe dar al planteamiento de tales situaciones ha de llevar a integrar la cláusula de la forma más adecuada a efectos de que no se produzcan unos u otros efectos indeseables».

En consecuencia, conforme dicta el Alto Tribunal, aunque el arrendamiento tenga una duración típicamente limitada y aunque la prórroga ilimitada puede parecer contraria a la prohibición de arbitrariedad (artículo 1256 del Código Civil), el problema no es la prórroga, sino que ésta carezca de límite y su duración sea potencialmente ilimitada. Señala el Tribunal Supremo que la prórroga convencional que figura en el contrato sin ningún límite temporal es válida, pero su prolongación indefinida es inaceptable; no obstante, la consecuencia no debe ser la extinción del contrato, sino que los tribunales pueden y deben imponerle un límite temporal. La solución no está en impedir la prórroga sino en integrar el límite temporal que le falta.

Aun así, desde el año 2011, durante los cuatro años siguientes todavía se mantuvieron las dos líneas jurisprudenciales paralelas, una que aplicaba el límite previsto en las disposiciones transitorias segunda y tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (cfr. Sentencias de 17 de noviembre de 2011 y 13 de enero de 2013) y otra que seguía permitiendo la prórroga convencional sin ningún límite (cfr. Sentencias de 12 de noviembre de 2012 y 16 de octubre de 2013). La unificación en favor de la aplicación de las disposiciones transitorias segunda y tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, no ha llegado sino hasta las Sentencias del Pleno de 12 de marzo y 8 de junio de 2015. Por tanto, sobre este punto hoy tampoco cabe duda. Cualquier prórroga convencional contenida en un arrendamiento urbano necesita un límite, y si el contrato carece de él es integrable judicialmente.

Así, las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de noviembre de 2011, 12 de marzo de 2015 y 19 de febrero de 2016 han confirmado que ya no puede dudarse que la jurisprudencia admite la validez de la prórroga convencional, incluso aunque carezca de límite, y si bien en algunas sentencias el Alto Tribunal ha empleado expresiones que sugieren que la prórroga convencional ilimitada es nula, su objetivo fundamental es negar la prolongación indefinida del contrato por lo que fueron pronunciadas las sentencias que integraron el contrato e impusieron un límite a la

prórroga. Por tanto, la validez de la prórroga y la necesidad de que ésta tenga un límite temporal son dos cuestiones muy relacionadas, porque los argumentos contrarios a la posibilidad de lo primero encuentran respuesta satisfactoria al permitir lo segundo. La existencia de un límite temporal permite salvar las dudas sobre la validez de la prórroga.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 8 junio de 2015 confirma la jurisprudencia reseñada. El Pleno del Supremo, confirmando la instancia, reconoció la validez de la cláusula, la necesidad de límite y la aplicabilidad de las disposiciones transitorias de la Ley 29/1994.

Recapitulando, tras años de jurisprudencia en diverso sentido, las citadas Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2009, 17 de noviembre de 2011 y 12 de marzo y 8 de junio de 2015 proporcionan respuesta a la mayoría de las cuestiones planteadas. Según ellas, se puede afirmar que la prórroga convencional es válida siempre y cuando haya sido acordada por las partes libremente y conste de manera clara, inequívoca y coherente en el contrato. Esta prórroga convencional no puede ser potencialmente perpetua y necesita un límite temporal máximo. Si las partes no han fijado uno, el juez puede y debe hacerlo.

En el mismo sentido este Centro Directivo ha recogido esta jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 9 de septiembre de 2009, 17 de noviembre de 2011 y 12 de marzo y 8 de junio de 2015) en la Resolución de 2 de noviembre de 2018, que puso de relieve que la prórroga convencional es válida siempre y cuando haya sido acordada por las partes libremente y conste de manera clara, inequívoca y coherente en el contrato; que la prórroga no puede ser potencialmente perpetua, sino que necesita un límite temporal máximo; y que si las partes no han fijado dicho límite temporal máximo, puede y debe hacerlo el juez. En consecuencia, dado que una prórroga ilimitada conculcaría la seguridad jurídica que a los terceros debe ofrecer el Registro de la Propiedad, no es inscribible un arrendamiento pactado en esos términos

5. En el presente supuesto, el contrato que se eleva a público es de fecha 12 de noviembre de 2014 y supone novación extintiva de un contrato previo de fecha 1 de noviembre de 1985 que no consta inscrito. Las modificaciones determinan que el contrato que se eleva a público es un contrato nuevo al que le resulta de aplicación la normativa vigente al tiempo de su celebración.

En el contrato no está señalado el límite temporal del mismo, y siendo que necesariamente en caso de controversia debe ser señalado por los tribunales de Justicia, es contrario, en virtud del principio de especialidad registral que exige determinación del contenido del derecho inscrito, a la seguridad jurídica que frente a terceros debe ofrecer el Registro, por lo que debe confirmarse el defecto señalado.

Por último, la importancia del límite de la prórroga ha hecho que la jurisprudencia determine en casos puntuales el término del contrato, y así, para los arrendamientos con prórroga convencional nacidos bajo la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (tanto en su versión original como en la reformada por la Ley 4/2013, de 4 de junio) ha señalado el de 30 años para los arrendamientos de local con arrendatario persona jurídica (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2009); la jubilación del arrendatario en arrendamientos de local con arrendatario persona física (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de junio de 2015); y la vida del arrendatario para los arrendamientos de vivienda. Pero estos términos lo son solo a los efectos de determinación por los tribunales de Justicia tras el juicio contradictorio, lo que no sirve para el arrendamiento que se pretenda inscribir, ya que colisiona con el principio de especialidad registral. Por lo tanto, solo existe la posibilidad de que las partes fijen para la prórroga convencional un límite pactado, claro e inequívoco.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 11 de diciembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,
María Ester Pérez Jerez.