

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8001 *Resolución de 25 de abril de 2022, 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 Madrid n.º 7, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de arrendamiento y de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don J. C. F., en nombre y representación de la entidad «Alta Gestión de Activos, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 7, doña María Concepción Iborra Grau, por la que se suspende la cancelación de una inscripción de arrendamiento y de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 26 de junio de 2020 por don P. A. L., en nombre y representación de la entidad «Alta Gestión de Activos, SL», se solicitaba la cancelación de un arrendamiento, inscrito en la inscripción 5.ª de la finca registral número 9.740 del Registro de la Propiedad de Madrid número 7 en favor de «J.G. Calderico, SL», y de una anotación de embargo letra G en favor de la Hacienda Pública, considerando extinguido el arrendamiento el instante en virtud de los argumentos y hechos que se relacionan a continuación:

«Primero. Que se despachó ejecución frente a Don P. J. D. en ejecución de sentencia de 10 de junio de 2007, dictada en el procedimiento ordinario 530/2005 y confirmada por la Audiencia Provincial, acordándose el embargo sobre la finca 9.740 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 7.

Segundo. Que, tras varios intentos de ejecución, en autos de Ejecución de títulos judiciales 47/2008, en fecha 9 de mayo de 2014, se practicó la subasta del bien, quedando ésta desierta y siendo adjudicada a la ejecutante Alta Gestión de Activos, SL, mediante Decreto de fecha 27 de julio de 2015.

Tercero. Que con fecha 29 de febrero de 2016, se decretó Diligencia de Ordenación, en autos de Ejecución de títulos judiciales 47/2008, expidiendo testimonio del decreto de adjudicación del remate de 27 de julio de 2015 y librando mandamiento para la cancelación de la anotación del gravamen de la ejecución, y de las cargas posteriores, como lo es el derecho de arrendamiento inscrito (...)

Cuarto. La ejecución tras el Decreto de adjudicación se vio artificialmente truncada por la ocupación sin título de un tercero, la sociedad J.G. Calderico, SL Como ya hemos expuesto, sobre la finca consta inscrito un arrendamiento a favor de dicha sociedad, por plazo de 20 años, a contar desde el 1 de diciembre de 2013, por inscripción practicada el 4 de mayo de 2015, en virtud de escritura otorgada el 24 de marzo de 2015 por el Notario don Luis Maíz Cal.

A pesar de lo anterior, J.G. Calderico, SL tenía la consideración jurídica de ocupante de mero hecho, sin título suficiente. Tal es así que con fecha 30 de mayo de 2016, se decretó Auto declarando a J.G. Calderico tercero ocupante del local sito en la Finca n.º 9.740, sección 5.ª, acordando su falta de derecho a permanecer en el inmueble y el lanzamiento del ocupante del mismo (...)

La ocupación que tenía del inmueble es del todo ilegal, amparada por un contrato de arrendamiento creado con la única y exclusiva finalidad de dificultar y entorpecer la ejecución y la efectividad de los derechos del ejecutante.

La elevación a público del contrato de arrendamiento, el 24 de marzo de 2015, se produce después de la fecha de la subasta, pero antedatando el contrato privado al 1 de diciembre de 2013, sin ninguna prueba documental ni física de la existencia anterior del arrendamiento. Por lo tanto, es un gravamen posterior a la ejecución, y debe ser cancelada según lo dispuesto por la legislación y el órgano judicial. La duración del contrato es claramente excesiva, sin justificación alguna, constituyendo un acto de disposición realizado por el ejecutado tras la subasta, además, con una renta pactada de 900,00 €, notablemente inferior a la de mercado para ese local en la zona. No solo eso, sino que, además, J.G. Calderico es una sociedad vinculada y controlada totalmente por el ejecutado, con el 100 % del capital social y amplios poderes como Administrador de Hecho.

Quinto. Por lo expuesto en el apartado anterior, se solicitó el lanzamiento del tercero ocupante ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Madrid que, finalmente, dictó Diligencia de Ordenación de 17 de marzo de 2016 señalando como fecha para la vista oral entre las partes el 18 de abril de 2016 (...)

Sexto. Que con fecha 28 de julio de 2016, se levantó Diligencia de Lanzamiento, desalojando a dos personas únicamente, el ejecutado don P. J. D. y su hijo, constando la retirada de pertenencias de los terceros ocupantes y su abandono de la finca, y la falta de ocupación de J.G. Calderico del inmueble en cuestión, quedando este vacío (...)

Séptimo. A la vista de lo expuesto, y tras haber sido declarada por resolución judicial la falta de legitimación de J.G. Calderico para permanecer en el inmueble, por falta de título suficiente y sin derecho alguno, procede la cancelación registral del derecho de arrendamiento descrito, contenido en la inscripción 5.ª de la finca. A estos efectos, cabe recordar la RDGRN de 23 de octubre de 2017, declarando que “debe entenderse como título suficiente para la cancelación del derecho de arrendamiento inscrito el testimonio firme por el que se decreta el desahucio por falta de pago de las rentas debidas, junto con el decreto de lanzamiento y toma de posesión por el propietario”, lo que resulta aplicable del mismo modo en nuestro caso.

No solo eso, sino que al encontrarnos ante una carga inscrita con posterioridad al gravamen que conllevó su ejecución y subasta. La elevación a público se produce, de forma artificiosa, en fecha 24 de marzo de 2015, posteriormente a la inscripción del gravamen que ocasionó la subasta y remate del inmueble como causa de la ejecución, y, por lo tanto, procede su cancelación en virtud del art. 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, además de por lo expuesto.»

Sobre la finca registral 9.740 citada existían las siguientes cargas:

a) Un derecho de arrendamiento, a favor de «J.G. Calderico, SL», por un plazo de veinte años, a contar desde el día 1 de diciembre de 2013, por su inscripción 5.ª, practicada el día 4 de mayo de 2015, en virtud de escritura otorgada el día 24 de marzo de 2015 ante el notario de Madrid, don Luis Maiz Cal.

b) Anotación preventiva de embargo a favor de la Hacienda Pública en virtud de mandamiento de fecha 5 de marzo de 2020, expedido por la Unidad de Recaudación de la Agencia estatal de la Administración Tributaria, Delegación Especial de Madrid, en la que se seguía procedimiento administrativo de apremio con el número contra «J.G. Calderico, SL» en reclamación de una deuda por un importe total, por principal, intereses y costas, de 3.686,77 euros. Anotado con la letra G, de fecha 9 de marzo de 2020, sobre el derecho de arrendamiento constituido por la inscripción 5.ª de la finca.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho.

Primero. Instancia suscrita en Madrid, el 26 de junio de 2020 por don P. A. L., en representación de Alta Gestión de Activos, SL, la cual fue presentada en este Registro el día veintinueve de junio del año dos mil veinte, que motivó el asiento de presentación número 1061 del Diario 108, numero de entrada 1390, mediante copia electrónica remitida telemáticamente por dicho don P., con los efectos del art 255 LH.

Segundo. En dicha instancia se solicita la cancelación registral de un derecho de arrendamiento a favor de JG Calderico SL por plazo de 20 años a contar desde el 1 de diciembre de 2013 y de una anotación preventiva de embargo a favor de la Hacienda Pública, tomado sobre el derecho de arrendamiento ambos constituidos sobre la finca 9740 de la sección 5.^a, descrita en la referida instancia.

Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 82.5 LH y 210.8 LH, se hace contar [sic]:5

Primero. No cabe la cancelación del derecho de arrendamiento solicitado en dicha instancia en base al párrafo 5 del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se refiere a la cancelación de hipotecas o condiciones resolutorias aplicando la prescripción de acciones y tampoco dicha solicitud se encuentra dentro del ámbito de la regla octava del referido artículo 210 de la misma Ley, ya en el mismo se parte de la base de que el derecho este vencido, no siendo el caso, ya que el plazo pactado del arrendamiento es de 20 años a contar desde el 1 de diciembre de 2013.

Segundo. El auto judicial que acompaña, dictado el 30 de mayo de 2016 por el Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil número 02 de Madrid, don Andrés Sánchez Magro, en su parte dispositiva, se declara “que J.G. Calderico tercero ocupante de la vivienda sita en finca N.º 9740 sección 5.^a –trasladada de 11818 sección 2.^a– finca urbana: (...) no tiene derecho a permanecer en dicho inmueble y se acuerda proceder al lanzamiento del ocupante de dicho inmueble, oficiando al Servicio Común a tal efecto”, por lo que en dicho auto (cuyo original no se acompaña), no se ordena la cancelación del contrato de arrendamiento.

Tercero. La anotación preventiva de embargo a favor de la Hacienda Pública, cuya cancelación también se solicita en la referida instancia, ya se encuentra cancelada en virtud de mandamiento expedido el catorce de mayo de dos mil veinte, por la Técnica Jefa Grupo Regional de Recaudación de la Agencia Tributaria de Madrid, doña M. L. R. R., que motivó la cancelación letra H de dicha finca 9740, practicada el diecinueve de mayo de dos mil veinte.

Parte dispositiva.

Doña Maria Concepción Iborra Grau, titular del Registro de la Propiedad n.º siete de Madrid acuerda:

Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedente de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados; y suspender en consecuencia el despacho del título hasta la subsanación de los efectos advertidos.

No se practica anotación de suspensión al no haber sido solicitada al mismo tiempo de la presentación.

Esta calificación será notificada en el plazo reglamentario al presentante del documento y al Notario autorizante conforme con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra la presente calificación (...)

Nota: Se recuerda que los documentos complementarios a aportar deberán ser siempre originales y deberán venir acompañados de la presente notificación para la más rápida localización de la documentación interesada.

Fdo: María Concepción Iborra Grau, Registradora de la Propiedad de Madrid n.º 7, en Madrid a la fecha de la firma de la presente nota. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Concepción Iborra Grau registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 7 a día uno de Julio del año dos mil veinte.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 1, don Rafael Calvo González-Vallinas, quien, mediante nota de fecha 24 de julio de 2020, ratificó la calificación del Registro de la Propiedad de Madrid número 7.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. C. F., en nombre y representación de la entidad «Alta Gestión de Activos, SL», interpuso recurso alegando los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero. Con relación al FD. primero de la calificación recurrida.

En el Fundamento de Derecho Primero de la calificación recurrida, se observa que, en primer lugar, se deniega la cancelación del derecho de arrendamiento con base en el párrafo 5 del artículo 82 de la Ley Hipotecaria y, en segundo lugar, con base a la regla octava del artículo 210 de la misma Ley.

En efecto, esta parte sí comparte las apreciaciones realizadas por la Sra. Registradora respecto a la inaplicación de los citados artículos a la solicitud de cancelación realizada. Sin embargo, lo que no se tiene en cuenta ni se motiva de forma alguna, es que la solicitud de cancelación realizada por esta parte no se realiza en ningún momento al amparo de dichos artículos, ya que resultan de aplicación otros vistas las alegaciones.

La solicitud de cancelación del derecho de arrendamiento presentada por esta parte se basa principalmente en dos motivos: i) la cancelación de cargas posteriores a la anotación de embargo ii) la extinción total del derecho de arrendamiento por resolución judicial firme, con fundamento en el art. 79.2.º LH, y 78 LH.

Ni el art. 82.5 LH ni el art. 210.8 LH hacen referencia alguna a dichos supuestos, por lo que es evidente que no resultan de aplicación, lo que no resuelve en absoluto la solicitud planteada.

Segundo. Con relación al FD. segundo de la calificación recurrida.

A través del apartado combatimos dos cuestiones de este FD.:

1. Que no se aporta el original del auto judicial que acompaña, dictado el 30 de mayo de 2016 por el Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil número 02 de Madrid, don Andrés Sánchez Magro.

Al respecto decir, que al haber sido telemática la presentación de instancia de cancelación, se ha aportado en formato pdf, testimonio, con expresión de firmeza, expedido el 6 de febrero de 2020 por el Letrado de la Administración de Justicia, don E. C. V., de las resoluciones judiciales que figuran (entre las que se encuentra el citado Auto), estando a disposición de esta Dirección en formato papel las mismas, por si las requiere para resolver este recurso.

En cualquier caso, sería un defecto subsanable, que con solo aportar la copia en papel se solucionaría, pero no puede decir la Sra. Registradora, que no se le ha aportado "original del auto".

2. Que en el Auto judicial dictado el 30 de mayo de 2016 por el Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil número 02 de Madrid, don Andrés Sánchez Magro no se ordena la cancelación del contrato de arrendamiento.

Al respecto decir, que para la cancelación del arrendamiento por extinción del derecho, sobre la base de los art. 79. 2.º y 82 LH tal pronunciamiento expreso no resulta necesario.

Debe estimarse la cancelación del derecho de arrendamiento inscrito por su carácter de posterior a la anotación de embargo, en virtud de los arts. 82 LH y 175.2 RH, por tratarse de una carga que ha tenido acceso al Registro de la Propiedad con posterioridad al inicio de la ejecución, al remate y a la adjudicación, y por extinción del derecho inscrito por Auto firme, que ha declarado que los arrendatarios eran meros ocupantes, que no tenían derecho a permanecer en el inmueble, habiendo sido lanzados y entregada la posesión de la finca a esta parte ejecutante, y, además, haber obtenido mi mandante mandamiento de cancelación de las cargas posteriores, entre las que se encuentra el derecho inscrito.

Establece el artículo 79 de la LH que:

Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas:

2.º Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado.

Por su parte, establece el artículo 82 de la LH que:

"Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.

Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

Tal y como consta en el Registro de la Propiedad, la inscripción del derecho de arrendamiento a favor de J.G. Calderico se realizó en fecha 4 de mayo de 2015, en virtud de escritura otorgada el 24 de marzo de 2015 ante el notario de Madrid don Luis Maíz Cal, siendo el Decreto de adjudicación del inmueble a esta parte de fecha 27 de julio de 2015. Por tanto, la ocupación que tenía del inmueble es del todo ilegal, amparada por un contrato de arrendamiento creado con la única y exclusiva finalidad de dificultad y entorpecer la ejecución y la efectividad de los derechos del ejecutante. Y no debemos olvidarnos del dato de que la elevación a público del contrato de arrendamiento, el 24 de marzo de 2015, se produce después de la fecha de la subasta, pero antedatando el contrato privado al 1 de diciembre de 2013, sin ninguna prueba documental ni física de la existencia anterior del arrendamiento.

Tras el Decreto de adjudicación, la ejecución se vio artificialmente dificultada [sic] por la ocupación sin título de un tercero, la sociedad J. G. Calderico, SL, a cuyo nombre consta registralmente el derecho de arrendamiento. Iniciados los trámites legales pertinentes, con fecha 30 de mayo de 2016 se dictó Auto (ETJ 47/2008) con el siguiente tenor literal:

"Por considerar que el ocupante lo es de mero hecho y carece de título suficiente, procede declarar que J. G. Calderico, SL no tiene derecho a permanecer en la vivienda embargada del ejecutado (...)

Declarar que, J. G. Calderico tercero ocupante de la vivienda sita en Finca n.º 9.740, sección 5.ª (traslada de 11818 sección 2.ª) Finca urbana: local comercial (...) de Madrid, no tiene derecho a permanecer en dicho inmueble y se acuerda proceder al lanzamiento del ocupante de dicho inmueble, oficiando al Servicio Común a tal efecto".

Posteriormente, tal y como se acredita en la Diligencia del SCNE aportada, se produjo el lanzamiento del ocupante –que no era considerado arrendatario– J. G. Calderico, por lo que el inmueble quedó vacío.

Si bien es cierto que no se declara literalmente por dicha resolución judicial la “cancelación del contrato de arrendamiento”, el Juzgado de lo Mercantil n.º 2 de Madrid no deja lugar a dudas: a) o de la extinción del derecho inscrito, o, b) de la inexistencia de mismo, por carecer J. G. Calderico de cualquier tipo de derecho que ampare la ocupación o posesión del inmueble. El art. 79.2 LH especifica que se deberá ordenar la cancelación de las inscripciones cuando se extinga el derecho inscrito o anotado, como es el caso. O estamos ante un derecho inexistente o estamos ante un derecho extinguido.

A estos efectos, cabe recordar la RDGRN de 23 de octubre de 2017, declarando que “debe entenderse como título suficiente para la cancelación del derecho de arrendamiento inscrito el testimonio firme por el que se decreta el desahucio por falta de pago de las rentas debidas, junto con el decreto de lanzamiento y toma de posesión por el propietario”, lo que resulta aplicable del mismo modo en nuestro caso. Como vemos, no es necesaria una dicción literal que ordene la cancelación de la anotación concreta, sino la acreditación de la extinción del derecho, que en nuestro caso está fuera de toda duda.

Asimismo, también cabe citar las STS de 25 de mayo de 1995, 29 de febrero de 2000, 4 de octubre de 2004 o la Sentencia de 21 de septiembre de 2012, citando la de 1 de diciembre de 1995, que afirma que “el hecho de haber ejercitado el actor una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar nominal y específicamente la nulidad o cancelación del asiento contradictorio, lleva claramente implícita esta última petición y no puede ser causa de que se deniegue la formulada respecto a la titularidad dominical”.

Por tanto, resulta fácilmente deducible que la falta absoluta de legitimación por parte de J. G. Calderico para la ocupación y posesión del inmueble en cualquier concepto, y su lanzamiento posterior conlleva también tanto la inexistencia de cualquier derecho de arrendamiento, como la extinción definitiva del que consta inscrito. Además, recordemos que tal y como consta en el testimonio adjunto a la solicitud, el Auto de fecha de fecha 30 de mayo de 2016 ya es firme, y que además, hay un mandamiento expreso de cancelación de cargas posteriores.»

V

La registradora de la Propiedad de Madrid número 7, doña María Concepción Iborra Grau, se remitió «en cuanto al informe al tenor de la nota de calificación», advirtiendo que «no se ha hecho constar la interposición del recurso al margen del asiento de presentación por estar cancelado por caducidad dicho asiento», formó expediente y lo elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3, 17, 18, 20, 42, 82, 96, 210 y 326 de la Ley Hipotecaria; 34 y 100 del Reglamento Hipotecario; 1, 2 y 3 del Real Decreto 1065/2015, de 27 de noviembre, sobre comunicaciones electrónicas en la Administración de Justicia en el ámbito territorial del Ministerio de Justicia y por el que se regula el sistema LexNET; 3 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica; 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 2, 10, 18, 19 y 30 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos; 14, 21, 24 y 28 de la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia; 10 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 20 y 21 del Real Decreto 1671/2009, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 11/2007, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y

del Notariado de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 30 de septiembre de 2005, 16 de enero y 19 de febrero de 2007, 15 de junio de 2010, 1 de abril y 21 de julio de 2011, 6 de marzo, 21 de mayo, 16 de julio y 21 de noviembre de 2012, 10 de julio de 2018 y 15 de enero de 2020.

1. El presente expediente plantea dos cuestiones: a) si el testimonio del decreto firme expedido por el letrado de la Administración de Justicia, recaído en juicio verbal, relativo a un procedimiento de desahucio es título suficiente para cancelar el arrendamiento por extinción del mismo o en cambio, como señala la registradora en su nota de calificación, es preciso que el juez ordene expresamente la cancelación de la inscripción del arrendamiento; y b) si es necesario que se aporten los documentos auténticos necesarios para la inscripción en formato papel con firma o, si se pretende completar la totalidad del procedimiento telemáticamente, que se aporten dichos documentos firmados digitalmente con su código seguro de verificación.

2. En cuanto a la primera de las cuestiones (suficiencia del decreto de desahucio para la cancelación del arrendamiento), ya señaló esta Dirección General en Resolución de 23 de octubre de 2017 para un contrato de arrendamiento rústico que «como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales».

Sigue diciendo la citada Resolución que «si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadoras de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español».

No incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.

Pero, en supuestos como el recurrido, hay que tener en cuenta que al haberse dictado auto firme declarando a «J.G. Calderico, SL» tercero ocupante del local sito en la finca número 9.740, Sección Quinta, acordando su falta de derecho a permanecer en el inmueble y el lanzamiento del ocupante del mismo, ello supone la decadencia o extinción del arrendamiento contratado, aproximándose el supuesto al artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria, en virtud del cual podrá pedirse la cancelación cuando se extinga el derecho inscrito o anotado. Además, con el auto se acompaña el decreto de lanzamiento del inquilino (si bien en formato pdf y sin código seguro de verificación).

Al haberse demandado al titular registral del derecho de arrendamiento, no se ha producido indefensión e inconstitucionalidad en aplicación de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1988 y la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de junio de 1988, y aunque no se haya solicitado expresamente la cancelación de la inscripción de arrendamiento, debe entenderse implícita la cancelación del asiento registral, si la demanda de desahucio se ha dirigido contra el titular del derecho inscrito.

Por ello, en el presente caso, debe entenderse como título suficiente para la cancelación del derecho de arrendamiento inscrito el testimonio firme de la resolución por la que se decreta el desahucio, junto con el decreto de lanzamiento y toma de posesión por el propietario.

3. No ha lugar a entrar en las consideraciones realizadas en la interposición del recurso acerca de la cancelación de cargas posteriores al embargo anterior al arrendamiento ni si se trataba o no de una ocupación artificiosa de la finca ni si existían o no vinculaciones entre la sociedad arrendadora y la arrendataria, tanto porque no fueron calificadas por la registradora al no existir esos «motivos» en la instancia (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), cuanto porque la dilucidación de esas cuestiones corresponde a los jueces y tribunales.

Por otro lado, si bien en la instancia se solicita también la cancelación de la anotación preventiva letra G, de embargo del derecho de arrendamiento inscrito, la misma ya se encuentra cancelada por la anotación preventiva letra H, como pone de manifiesto la registradora en su nota de calificación como defecto tercero, sin que el recurrente alegue nada en su escrito al respecto.

4. Por lo que se refiere a la segunda de las cuestiones planteadas, también la doctrina de esta Dirección General es constante en cuanto a la necesidad de titulación auténtica para la práctica de los asientos del Registro.

Afirma el recurrente que «al haber sido telemática la presentación de instancia de cancelación, se ha aportado en formato pdf, testimonio, con expresión de firmeza, expedido el 6 de febrero de 2020 por el Letrado de la Administración de Justicia, don E. C. V., de las resoluciones judiciales que figuran (entre las que se encuentra el citado Auto), estando a disposición de esta Dirección en formato papel las mismas, por si las requiere para resolver este recurso».

En relación a esta cuestión, debe señalarse, que no es que deban estar a disposición de esta Dirección General en formato papel los documentos que debieron aportarse a la registradora, sino que es a ella a quien deben presentarse los mismos para que los califique debidamente.

Tiene declarado esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 12 de junio de 2020) que uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el de legalidad, el cual, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (en cuanto éstos gozan de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia de los tribunales) está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador; los cuales, en el plano formal (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o administrativa.

Para que un documento judicial pueda ser reputado como documento auténtico a efectos registrales debe llevar la firma de la autoridad que lo haya expedido; y si bien esta firma puede ser electrónica, ésta deberá ajustarse a los requisitos establecidos, para los documentos judiciales electrónicos, en la Ley 18/2011, de 5 de julio reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia. Y, en el caso debatido, los documentos aportados no son documentos electrónicos firmados con los requisitos establecidos en el artículo 21 de la Ley 18/2011, ni puede ser considerado copia auténtica en soporte papel de un documento electrónico, ya que (artículo 28 de la ley) no está dotado de un código de verificación que permita contrastar su autenticidad, ni, aun considerando hipotéticamente el sistema Lexnet como un entorno cerrado de comunicaciones, podrían los documentos extraídos del mismo (como ocurría en el caso debatido) imponerse como documentos auténticos a órganos administrativos ajenos al sistema.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación por lo que se refiere a la posibilidad de cancelación del arrendamiento y confirmar el defecto de no aportación de los documentos originales o con código seguro de verificación y la imposibilidad de cancelar un asiento ya cancelado, del que parece desistir el recurrente, aunque no expresamente, confirmando en estos extremos la nota de la registradora.

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, 25 de abril de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.