

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10958 *Resolución de 19 de abril de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Alcalá de Henares n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una instancia privada en la que se solicita la rectificación de un asiento.*

En el recurso interpuesto por don J. F. M., en nombre y representación de la mercantil «Stinbel de Inversiones Madrid, SL», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares número 1, doña Amalia Crespo Torres, por la que se deniega la inscripción de una instancia privada en la que se solicita la rectificación de un asiento.

Hechos

I

Mediante instancia, firmada electrónicamente el día 28 de noviembre de 2022 por don J. F. M., quien manifestaba la representación de la mercantil «Stinbel de Inversiones Madrid, SL», se solicitaba, de conformidad del artículo 213 de la Ley Hipotecaria, que se procediera a corregir un error material existente en la inscripción 10.^a de la finca registral número 778 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 1, «al no reflejarse en la misma, un dato esencial que constaba en el protocolo notarial 1.784 de 5 de octubre de 2.007, del Notario de Madrid, don Santiago Mora Velarde, que dio origen a dicha inscripción; como era el hecho de que desde cuatro años antes de dicho protocolo, existía en escritura pública un contrato de arrendamiento [por plazo de 40 años] que afectaba a la finca y que ya constaba en asientos registrales anteriores».

Acompañaba a la instancia copia de la escritura de fecha 5 de octubre de 2007, en la que constaba, con fecha de 5 de junio de 2020, lo siguiente: «Diligencia de aclaración: Para hacer constar que la renuncia al derecho de adquisición preferente que se refleja en el apartado Arrendamientos del Expositivo I, se otorgó en la escritura autorizada por mí, el 19 de septiembre 2.007, con el número 1.666 de mi protocolo. En dicha escritura, que se me exhibe, también constan los títulos de arrendamiento protocolos autorizados por mí, en 2.003, con números 1617, 1618, 1619, 1620 y 1621».

En el historial registral de la finca, interesaba a los efectos de este expediente lo siguiente: que en la inscripción 8.^a, practicada el día 1 de diciembre de 2005, en la que se inscribía la compra de la finca por la mercantil «Queensbury LLC», constaba que «compra y adquiere, la finca de este número, arrendada», y resultaba la siguiente mención: «manifestando que la finca se encuentra arrendada y que se ha otorgado acta de requerimiento en mismo día de la escritura, con el fin de notificar al arrendatario la transmisión, por si desea hacer uso de los derechos de retracto»; en la inscripción 9.^a, practicada el día 14 de enero de 2008, se inscribía la finca por compra a favor de la mercantil «Stinbel de Inversiones Madrid, SL», sin que constase mención alguna; en la inscripción 10.^a, practicada el mismo día 14 de enero de 2008, se hipotecaba la finca a favor de «Banco de Sabadell, SA», constando como cargas «las que se dicen en la inscripción 9.^a», sin que constase mención alguna a la situación arrendaticia; en la inscripción 11.^a, practicada el día 29 de junio de 2018, se hacía constar que «mediante documento privado suscrito en Madrid, el veintitrés de julio de dos mil tres, la mercantil Plemar, SL, que fue propietaria de esta finca y la entidad Matalanca, S.L., convinieron contrato de arrendamiento (...) el veintidós de agosto de dos mil tres, las citadas entidades Plemar, SL y Matalanca, SL, modificaron (...) convienen que el presente

contrato tendrá una duración de cuarenta años (...) Mediante documento privado suscrito en Madrid el veintiuno de mayo de dos mil dieciocho, Stinbel de Inversiones Madrid, SL y Matalanca, SL, manifiestan: 1.º Que el 26 de julio de 2.007, Stinbel de Inversiones Madrid, SL, adquirió de Queensbury LLC la finca (...) que se encontraba arrendada a Matalanca, SL, en el momento de la compraventa, subrogándose como arrendadora (...), y mediante escritura, de fecha 24 de septiembre de 2003, fue elevado a público este contrato, en escritura otorgada ante el notario de Madrid, don Santiago Mora Velarde, presentada en el Registro de la Propiedad el día 15 de junio de 2018, y que causó la inscripción dicha de 29 de junio de 2018; en la inscripción 12.ª, practicada el día 8 de agosto de 2022, se constituía hipoteca a favor de la entidad «Proraut, SL», y en el apartado cargas de la inscripción constaba «arrendamiento de la inscripción 11.ª».

II

Presentada el día 28 de noviembre de 2022 la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Antecedentes de hecho:

I) Presentado en este Registro el documento arriba reseñado, se solicita la inscripción del mismo.

II) Se presenta una instancia privada firmada electrónicamente en la que se solicita que al amparo del artículo 213 de la Ley Hipotecaria se rectifique la inscripción 10.ª de hipoteca a favor del Banco de Sabadell, SA.

Fundamentos de Derecho:

I) Esta nota de calificación se extiende por la Registradora titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación prevista por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II) En cuanto al fondo de la cuestión se aprecian los siguientes [sic] defectos que impiden la inscripción:

– No consta que la persona que solicita la rectificación sea interesado, pues no se acredita que ostente la representación ni del Banco de Sabadell (titular de la inscripción [sic]) ni de Stinbel de Inversiones Madrid, SL (titular de la finca). Debería por lo tanto acreditarse la realidad, validez y vigencia de la representación que ostenta sin que sea suficiente que bajo su firma conste la frase “Stinbel, SL P.P.”

– Se trata de una inscripción de hipoteca practicada en el año 2008, que de conformidad con el artículo [sic] 1 de la Ley Hipotecaria está bajo la salvaguardia de los Tribunales sin que por la Registradora que suscribe se aprecie error alguno ni material ni de concepto en la inscripción referida.

Se solicita por el firmante de la instancia que se haga constar en la inscripción de hipoteca que la finca estaba arrendada y que el arrendatario renunció a los derechos de tanteo y retracto, tal y como constaba en la escritura que motivó la inscripción en su día. Así como el contenido de una diligencia añadida a la escritura de la que resulta que se exhibieron al Notario las escrituras de arrendamiento.

Tales circunstancias [sic] son ajernas [sic] al derecho real de hipoteca que se inscribió por lo que la inscripción no adolece de error alguno que deba ser rectificado. Se trata de meras menciones que no tienen porqué constar en el asiento registral, artículo 29 de la Ley Hipotecaria. El arrendamiento [sic] es un derecho susceptible de inscripción independiente y separada. De hecho tal derecho de arrendamiento se inscribió con posterioridad. (Es principio hipotecario básico el de prioridad registral).

No concurre además el presupuesto del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos a los efectos de los derechos de tanteo y retracto, ni en particular el apartado 5. Esto sin perjuicio [sic] de su aplicación en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Con arreglo a lo anterior, la Registradora que suscribe ha resuelto denegar el despacho del citado documento al no apreciarse ni la legitimación de quien solicita la rectificación de la inscripción ni el error en la misma.

Contra esta calificación (...)

Alcalá de Henares, a 15 de diciembre de 2022 La Registradora de la Propiedad, Fdo.: Amalia Crespo Torres Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Amalia Crespo Torres registrador/a de Registro Propiedad de Alcalá de Henares 1 a día quince de diciembre del dos mil veintidós».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, quien, con fecha 31 de enero de 2023, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares número 1.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. F. M., en nombre y representación de la mercantil «Stinbel de Inversiones Madrid, SL», interpuso recurso el día 22 de febrero de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

Primero. (...)

Segundo. Procede, al amparo del artículo 213 de la Ley Hipotecaria, la mera rectificación de la inscripción, subsanando el error material en la escritura pública intermedia de otorgamiento de préstamo hipotecario autorizada por el Notario de Madrid, don Santiago Mora Velarde, el 5 de octubre de 2007, con el número de protocolo 1.784/2007, que determinó la inscripción 10.^a de la finca al no reconocer lo que el Registro ya recogía con anterioridad la inscripción 8.^a No se viola el tracto sucesivo registral ni se infringe el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En la actualidad, figura en el Registro de la Propiedad la existencia de un “arrendamiento a favor de Matalanca, SL, hasta el 22 de julio de 2.043, constituido en virtud de un documento privado de arrendamiento de 23 de julio de 2.003, elevado a escritura pública el 24 de septiembre de 2.003, con el número 1.617/2.003 del protocolo del Notario de Madrid, Don Santiago Mora Velarde, modificado por otros documentos privados, también elevados a escritura pública con los números 1.618, 1.619, 1.620 y 1.621 del año 2.003, igualmente otorgados ante el Notario de Madrid, don Santiago Mora Velarde, que incorporan los 4 documentos privados de adendas al contrato de arrendamiento, de fecha 22, 26 [sic] y 26 de agosto, 2 de septiembre de 2.003 y todos ellos inscritos en el Registro, según consta en la inscripción 11.^a de fecha 29 de junio de 2.018”.

La existencia de este arrendamiento que se remonta al 24 de septiembre de 2003, fecha en la que se formalizó en escritura pública, también se reconoce en la inscripción 8.^a (venta) practicada el 1 de diciembre de 2005, en la que se recoge que la

finca de este número, está “arrendada”. Tal como se puede comprobar en la certificación registral (...) en la inscripción 8.^a (venta) literalmente se transcribe: “Rústica: Tierra con edificaciones en término de esta ciudad descrita en la inscripción 5.^a Cargas: Servidumbre constituida en la inscripción 5.^a... La sociedad Plemar SL dueña de esta finca según consta en la inscripción 6.^a y sobre la misma Quensbury LLC tiene el derecho de opción de compra de la inscripción 7.^a y estando dicha sociedad interesada en adquirir la finca... las siguientes estipulaciones: Primera: Plemar SL transmite a Quensbury LLC que compra y adquiere la finca de este número arrendada.”

También consta en la inscripción 11.^a, inscrito el protocolo 558 de 21 de mayo de 2.018, (...) en la que se manifiesta que la mencionada finca registral se encontraba arrendada a la compañía Matalanca, SL, en el momento que fue comprada por la compañía Stinbel de Inversiones Madrid, SL (inscripción 9.^a) subrogándose ésta en dicho arrendamiento. El mencionado arrendamiento se formalizó en escritura pública el 23 de julio de 2.003 y en las adendas al mismo de 22, 26 y 26 de agosto de 2.003 y 2 de septiembre de 2.003, documentos todos ellos elevados a público, mediante los protocolos 1.617, 1.618, 1.619, 1.620 y 1.621 de 2003 del Notario de Madrid, Don Santiago Mora Velarde,

En la escritura pública intermedia de otorgamiento de préstamo hipotecario autorizada por el Notario de Madrid, don Santiago Mora Velarde, el 5 de octubre de 2007, con el número de protocolo 1.784/2007, que determinó la inscripción 10.^a de la finca, se hizo constar textualmente ya en la redacción original “arrendamientos”. La finca descrita se encuentra arrendada habiendo renunciado el arrendatario a su derecho de adquisición preferente, lo cual me han acreditado”. También consta en dicha escritura una “diligencia de aclaración: para hacer constar que la renuncia al derecho de adquisición preferente que se refleja en el apartado Arrendamientos del Expositivo 1, se recogió en la escritura otorgada por mí, el 19 de septiembre 2007, con el número 1.666 de mi protocolo. En dicha escritura, que se me exhibe, también constan los títulos de arrendamiento protocolos autorizados por mí en 2.003, con números 1.617, 1.618, 1.619, 1.620 y 1.621.” (...).

Al comprobar que en la inscripción 10.^a no constan estos extremos, se solicitó que, al amparo del artículo 213 de la Ley Hipotecaria, se procediese a la rectificación de la inscripción, subsanando ese error material y procediendo a incluir en la inscripción 10.^a la situación arrendaticia del inmueble y la nota de aclaración recogida por el Notario referente al arrendamiento, tal como consta en protocolo 1.784/2.007, para que así quedase reflejada la realidad del arrendamiento ya expresada previamente en la inscripción 8.^a practicada el 1 de diciembre de 2005 y también en la posterior inscripción 11.^a de fecha 29 de junio de 2.018. Y todo ello, por ser un dato básico motivo por el que las partes lo reseñaron en la escritura y el Notario así lo recogió en su protocolo.

Para tal fin, se adjuntó el contenido de dicha escritura, primera copia fiel de la matriz numerada del protocolo del mencionado Notario.

Si el Registrador en su día hubiese pensado que era una mención, no lo hubiera hecho constar en la inscripción 8.^a, o en la 11.^a como sí lo hizo. Si fuese una mención y se suprimió en esa inscripción 10.^a se les tenía que haber comunicado a las partes su cancelación y esto no se efectuó. Se tenía que haber recogido en la nota de despacho que se cancelaba esa mención y darle notificación de ello a las partes interesadas de conformidad con los artículos 18, 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. Este último regula el proceder para cancelar las menciones, previendo que “Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo

modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo”.

No resulta de aplicación el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que se refiere al dominio y los derechos reales inmobiliarios (“Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”). El arrendamiento no es un derecho real y la existencia del mismo, consta ya en la inscripción 8.^a que debe concordarse, mediante la rectificación que se solicita, con las restantes.

La Registradora no rectifica un error material, que se produjo en su día y utiliza la figura de la mención olvidando que en la calificación que se hizo entonces y en la de las inscripciones anteriores y posteriores no consideró al arrendamiento una mención pues quedó reflejado en las inscripciones y al igual que otros derechos personales y obligaciones y pactos sin trascendencia puramente real acceden diariamente a las inscripciones de hipoteca y las que decide el Registrador que no se inscriban deben recogerse en la nota de despacho que se redacta y que acompaña al título público.

Tercero. Procedencia de la rectificación.

Procede rectificar el asiento de inscripción 10.^a, reflejando en él el contrato de arrendamiento ya que dicho contrato es de fecha de 24 de septiembre de 2003 y ha sido reconocido en las inscripciones 8.^a y 11.^a Además, el contrato de arrendamiento es oponible a la hipoteca 2009 ya que está inscrito y es de fecha anterior a la hipoteca.

El contrato de arrendamiento es inscribible en el Registro de la propiedad en virtud del artículo 2 de la Ley Hipotecaria. La importancia que tiene la inscripción del contrato de arrendamiento está recogida en las normas legales, la jurisprudencia y las resoluciones de órganos Administrativos como la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, ya se considere como finca rústica o urbana.

En cuanto a la escritura pública de enajenación, el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Rústicos (LAR) prevé lo siguiente:

“1. Los contratos de arrendamiento deberán constar por escrito, En cualquier momento, las partes podrán compelerse a formalizarlos en documento público, cuyos gastos serán de cuenta del solicitante. También podrán compelerse a la constitución del inventario de los bienes arrendados.

A falta de pacto entre las partes y salvo prueba en contrario, se presumirá la existencia de arrendamiento siempre que el arrendatario esté en posesión de la finca, y si no constase el importe de la renta, ésta será equivalente a las de mercado en esa zona o comarca.

La escritura pública de enajenación de finca rústica deberá expresar la circunstancia de si ésta se encuentra o no arrendada. como condición para su. inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. Los arrendamientos de explotación, por la propia naturaleza de los mismos, deberán ir acompañados de un inventario circunstanciado de los diversos elementos que integran la explotación, del estado de conservación en que los recibe el arrendatario y de cuantas circunstancias sean necesarias para el adecuado desenvolvimiento del contrato”

La solución que se da por la Ley de Arrendamientos Urbano no difiere. Su artículo 13.1 prevé que: “En contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedará resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a

los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada”.

Es más, respecto de los locales de negocio su artículo 29 prevé que: “El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria”.

La Resolución de 20 de junio de 2017 de la antiguamente llamada Dirección General de los Registros y del Notariado que, resolviendo un supuesto análogo que si bien se refiere a un arrendamiento rústico establece y fundamenta lo siguiente:

“Ha de comenzarse, precisamente, por el análisis del segundo defecto recogido en la nota, el relativo a la negativa a cancelar la inscripción del arrendamiento. La cuestión relativa a los efectos que la ejecución hipotecaria tiene sobre un arrendamiento constituido con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta, está resuelta en la Ley de Arrendamientos Urbanos. El primer inciso de su artículo 13.1 deja claro que el arrendamiento se extingue de forma automática como consecuencia de la ejecución de la hipoteca inscrita con anterioridad: Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedaría extinguido el arrendamiento. Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado”.

Por todo lo anterior, es necesario rectificar la inscripción 10.^a haciendo constar en ella el contrato de arrendamiento, debido que en las escrituras de enajenación de la finca constaba el arrendamiento de la misma.

Cuarto. La persona que solicita la rectificación de la inscripción, se encuentra legitimada conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria,

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria establece que:

“La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial (...).”

Stinbel Inversiones Madrid SL, como titular registral y arrendadora, resulta lesionada por el asiento inexacto. D. J. F. M. tiene poder de representación de la compañía mercantil Stinbel Inversiones Madrid SL, por tener el cargo de representante persona física designada por Warburton SL, compañía esta, que es el administrador único de la sociedad Stinbel de Inversiones Madrid SL; tal y como se acredita mediante la escritura

de poder (...) Si la Registradora hubiese tenido alguna duda al respecto. debería haber pedido la subsanación de su justificación.

Quinto. La rectificación del asiento es el procedimiento adecuado para establecer la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral conforme al artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

Hay que señalar que el tenor del artículo 211 de la Ley Hipotecaria dispone; “Los errores cometidos en los asientos del Registro a que se refiere el apartado c) del artículo cuarenta, podrán ser materiales o de concepto”. En este caso, la omisión del contrato de arrendamiento en la inscripción 10.^a se trata de un error material en virtud del artículo 212 de la Ley hipotecaria que señala lo siguiente:

“Se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos”.

Por todo ello, el Registrador deberá rectificar los errores en virtud del artículo 213 de la Ley Hipotecaria que prevé lo siguiente

“Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos:

Primero. En los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro.

Segundo. En los asientos de presentación, notas marginales e indicaciones de referencias, aunque los títulos no obren en la oficina del Registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo por ella”».

V

Mediante escrito, de fecha 2 de marzo de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 32, 34, 38, 66, 40, 82, 83, 86, 211 a 220, 258.3, 322, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Ley 49/2003, de 26 de noviembre de 2003, de Arrendamientos Rústicos; el artículo 434 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1999 y 6 de marzo de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 20 de noviembre de 1987, 26 noviembre de 1992, 5 de noviembre de 1993, 18 de marzo de 1994, 24 de febrero de 2000, 31 de marzo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 2 de febrero, 2 de marzo y 16 de junio de 2005, 16 de enero, 3 de abril, 21 de noviembre y 19 de diciembre de 2006, 14 de julio y 15 de octubre de 2007, 20 de octubre de 2008, 12 de marzo, 1 y 2 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 22 de agosto y 7 de septiembre de 2009, 21 de diciembre de 2010, 24 de enero, 3 y 7 de marzo, 11 de julio, 13 de septiembre, 6 y 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011, 18 y 28 de enero, 10 de marzo, 16 de abril, 19 de julio, 17 y 20 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, 18 de enero, 28 de junio y 19 de octubre, 15 de noviembre, de 2013, 17 de febrero, 13 de marzo, 21 de abril, 19 de mayo, 1 de agosto, 26 de septiembre, 14 de octubre, 24 de noviembre y 17 de diciembre de 2014, 19 de enero, 11 de febrero, 27 de marzo, 15 de junio, 30 de julio y 15 de septiembre de 2015, 11 de enero de 2016, 24 de marzo de 2017 y 9 mayo de 2018.

1. Se pretende por el titular registral de una finca la rectificación de la inscripción 10.^a de la misma, de hipoteca, aportando de nuevo la escritura que dio lugar a tal inscripción, alegando que resulta errónea la inscripción por no haberse hecho constar en ella el estado arrendaticio de la finca que resultaba de esa escritura así como el contenido de la diligencia de aclaración que consta en dicha escritura de la que resulta la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente, y la exhibición al notario de los títulos de arrendamiento.

En la instancia, de fecha 28 de noviembre de 2022, firmada digitalmente por don J. F. M., que manifiesta la representación de la mercantil «Stinbel de Inversiones Madrid, SL», se solicita, de conformidad con el artículo 213 de la Ley Hipotecaria, que se proceda a corregir un error material existente en la inscripción 10.^a de una finca registral –finca de Alcalá de Henares número 778– al no reflejarse en la misma, un «dato esencial» que constaba en la escritura, con número de protocolo 1.784, de fecha 5 de octubre de 2007, otorgada ante el notario de Madrid don Santiago Mora Velarde, que dio origen a dicha inscripción, consistente en que desde 4 años antes de dicha escritura, existía un contrato de arrendamiento –por plazo de 40 años– otorgado en escritura pública que afectaba a la finca y que manifiesta que ya constaba en asientos registrales anteriores.

En la escritura citada de fecha 5 de octubre de 2007, consta con fecha de 5 de junio de 2020, lo siguiente: «Diligencia de aclaración: Para hacer constar que la renuncia al derecho de adquisición preferente que se refleja en el apartado Arrendamientos del Expositivo I, se otorgó en la escritura autorizada por mí, el 19 de septiembre 2.007, con el número 1.666 de mi protocolo. En dicha escritura, que se me exhibe, también constan los títulos de arrendamiento protocolos autorizados por mí, en 2.003, con números 1617, 1618, 1619, 1620 y 1621».

En el historial registral de la finca, interesa a los efectos de este expediente lo siguiente: que en la inscripción 8.^a, practicada el día 1 de diciembre de 2005, en la que se inscribe la compra de la finca por la mercantil «Queensbury LLC», consta que «compra y adquiere la finca de este número arrendada», y resulta la siguiente mención: «manifestando que la finca se encuentra arrendada y que se ha otorgado acta de requerimiento en mismo día de la escritura, con el fin de notificar al arrendatario la transmisión, por si desea hacer uso de los derechos de retracto»; en la inscripción 9.^a, practicada el día 14 de enero de 2008, se inscribe la finca por compra a favor de la mercantil «Stinbel de Inversiones Madrid, SL», sin que conste mención alguna; en la inscripción 10.^a, practicada el mismo día 14 de enero de 2008, se hipoteca la finca a favor de «Banco de Sabadell, SA», consta como cargas «las que se dicen en la inscripción 9.^a», sin que conste mención alguna a la situación arrendaticia; en la inscripción 11.^a, practicada el día 29 de junio de 2018, se hace constar que «mediante documento privado suscrito en Madrid, el veintitrés de julio de dos mil tres, la mercantil Plemar, SL, que fue propietaria de esta finca y la entidad Matalanca, SL, convinieron contrato de arrendamiento (...) el veintidós de agosto de dos mil tres, las citadas entidades Plemar, SL y Matalanca, SL, modificaron (...) convienen que el presente contrato tendrá una duración de cuarenta años (...) Mediante documento privado suscrito en Madrid el veintiuno de mayo de dos mil dieciocho, Stinbel de Inversiones Madrid, SL y Matalanca, SL, manifiestan: 1.º Que el 26 de julio de 2.007, Stinbel de Inversiones Madrid, SL, adquirió de Queensbury LLC la finca (...) que se encontraba arrendada a Matalanca, SL, en el momento de la compraventa, subrogándose como arrendadora (...)», y mediante escritura, de fecha 24 de septiembre de 2003, fue elevado a público este contrato, en escritura otorgada ante el notario de Madrid, don Santiago Mora Velarde, presentada en el registro el día 15 de junio de 2018 y que causa la inscripción dicha de fecha 29 de junio de 2018; en la inscripción 12.^a, practicada el día 8 de agosto de 2022, se constituye hipoteca a favor de la entidad «Proraut, SL», y en el apartado cargas de la inscripción consta «arrendamiento de la inscripción 11.^a».

La registradora deniega la rectificación por dos defectos: a) no constar acreditado el interés de quien solicita la rectificación al no estar acreditado que represente a la titular registral ni a «Banco de Sabadell, SA», titular del derecho de hipoteca a que se refiere la

inscripción 10.^a que se trata de rectificar, y b) ser correcta la inscripción de hipoteca por no apreciarse en la misma error material ni de concepto, por lo que no procede rectificación alguna.

El recurrente alega lo siguiente: que si el registrador en su día hubiese pensado que era una mención, no lo hubiera hecho constar en la inscripción 8.^a, o en la 11.^a como sí lo hizo; que si fuese una mención y se suprimió en esa inscripción 10.^a, se les tenía que haber comunicado a las partes su cancelación y esto no se efectuó; que el contrato de arrendamiento es oponible a la hipoteca de 2009, ya que está inscrito y es de fecha anterior a la hipoteca; que el solicitante como titular registral y entidad arrendadora, resulta lesionado por el asiento inexacto; que la rectificación del asiento es el procedimiento adecuado para establecer la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral; que en los errores materiales, la registradora deberá rectificarlos.

2. El primero de los defectos ha de ser confirmado, ya que, de la instancia presentada y firmada digitalmente, no consta la acreditación de la representación que manifiesta ostenta. Tampoco consta la representación del titular registral de la hipoteca, que como se verá se hace preciso. Posteriormente, junto con el escrito de interposición del recurso se acredita la representación del solicitante, pero no es este momento sino al tiempo de la presentación para la inscripción en el Registro cuando se han de acreditar las representaciones necesarias.

3. El segundo de los defectos señala que es correcta la inscripción de hipoteca por no apreciarse en la misma error material ni de concepto, por lo que no procede rectificación alguna.

La cuestión de la rectificación de los asientos registrales, ha sido resuelta en otras ocasiones (cfr. Resoluciones de este Centro Directivo citadas en los «Vistos» y, por todas, la Resolución de 24 de enero de 2018, en la que se señaló que como ha recordado la Resolución de 15 de marzo de 2017: «Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse; estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

En el supuesto concreto, el recurrente alega que se trata de un error material o de concepto en la redacción del asiento –de fecha 14 de enero de 2008–, para lo que presenta junto con la instancia una copia de la escritura que dio lugar a la inscripción con una diligencia de aclaración de fecha 5 de junio de 2020. En consecuencia, la inscripción que se practicó en su día –14 de enero de 2008– deviene de un título en el que no constaba la diligencia ahora puesta –5 de junio de 2020–. El solicitante de la rectificación, ahora recurrente, pretende que la registradora, a la vista de la diligencia, modifique la inscripción anterior, entendiéndolo que se trata de un error de concepto.

4. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que, en este caso, el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII.

El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

Es claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

5. Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que a «sensu contrario» si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el registrador, ni tampoco acudir a la autoridad

judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada. No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 Ley Hipotecaria).

Es cierto que esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011 y 29 de febrero de 2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

En consecuencia, tal y como ha declarado este Centro Directivo de modo reiterado, será necesario que conste el consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos o anotados que puedan verse perjudicados o, en su defecto, deberá acudir a un procedimiento judicial entablado contra aquéllos (artículos 40 y 214 de la Ley Hipotecaria y 322 y siguientes de su Reglamento), debiendo entretanto rechazarse la solicitud formulada por el recurrente.

6. Alega el recurrente que «se reconoce» en diferentes inscripciones de la finca en el Registro, «la existencia» del arrendamiento cuya inscripción se trata de retraer en el tiempo.

Como consta en los hechos del historial registral de la finca, se hacen constar menciones de arrendamientos en algunas inscripciones anteriores a la 10.^a

En este punto, se hace necesario distinguir entre las menciones y los derechos inscritos. La doctrina mayoritaria ha configurado el concepto de mención afirmando que es la mera alusión o indicación de la existencia de alguna carga, gravamen o derecho real inmobiliario, de la que se hace siempre constancia registral con ocasión de practicarse alguna inscripción o anotación preventiva de un título inscribible, en el que tal carga, gravamen o derecho real se hallen meramente relacionados, mas no constituidos y sin estar previamente inscritos.

Precisamente a esta noción parece responder la referencia que a las menciones hace el artículo 29 de la Ley Hipotecaria según el cual la «mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial» no produce efectos frente a terceros. También existen situaciones que no siendo reales tienen acceso al Registro, entre las que se pueden señalar las siguientes: los arrendamientos, subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos (artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria) y el derecho de retorno arrendaticio (artículo 15 del Reglamento Hipotecario). Por tanto, si bien la regla general es que solo tienen acceso al Registro los actos o negocios con efectos reales, excepcionalmente se admite la inscripción de ciertos derechos personales que han de surtir efecto frente a terceros, y ciertos hechos o circunstancias que pueden influir en la configuración y futuro ejercicio de los derechos reales inscritos. Estos derechos, una vez inscritos, gozan de la protección derivada de la inscripción registral y su modificación o extinción se regirán por las disposiciones de la Ley específica que le sea de aplicación y en cuanto a la constancia registral de dichas vicisitudes a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

El artículo 29 de la Ley Hipotecaria establece que la fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, y el artículo 98 del mismo texto legal dice que las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y será canceladas por el registrador a instancia de parte interesada.

En el supuesto concreto de este expediente, es evidente que salvo la inscripción del arrendamiento de la inscripción 11.^a, practicada el día 29 de junio de 2018, no hay otro arrendamiento sobre esa finca inscrito, y solo produce efectos contra terceros desde su

fecha, sin perjuicio de los efectos inter partes que se hubieran pactado en su momento. Las demás relaciones anteriores son meras menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, por lo que la fe pública del Registro no se extenderá a ellas.

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, 19 de abril de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.