

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14313 *Resolución de 16 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Sant Boi de Llobregat, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento de local de negocio.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. F. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat, don Joaquín María Larrondo Lizarraga, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento de local de negocio.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Sant Boi de Llobregat, don Ángel Querol Sancho, de fecha 22 de mayo de 2015, con el número 892 de protocolo, la representación de la «Cooperativa de Consumo Ciudad Cooperativa, S.C.C.L.» y doña M. M. F. otorgaron la elevación a público de un contrato de arrendamiento por un plazo de treinta años, de un local de negocio integrado en una nave donde están ubicados otros locales de negocio; para su identificación se dice que «forma parte de la siguiente finca...», -y a continuación se describe la totalidad de la finca registral completa- y se incorpora a la escritura un plano del emplazamiento de la finca registral en el contexto de la zona donde está ubicada, y se manifiesta que en ella se integra el citado local comercial; se unen tres fotografías del exterior del local comercial objeto del arrendamiento, de las que se aprecia que hace esquina en el citado edificio y se trata de una oficina de farmacia, pero nada más, y un plano de la planta de sótano, otro de la planta baja y otro de la planta altillo representativos de las tres zonas diferenciadas del local comercial objeto de arrendamiento, con las medidas de cada uno de los lados del rectángulo o polígono de su estructura respectiva, que no son iguales entre ellas, en las cuales no se identifican los linderos sino tan sólo esas medidas de los lados. Tampoco se aprecia en los planos su ubicación en relación con el total de la planta o finca donde se integra. En el contrato privado que se eleva a público se manifiesta que el edificio donde está ubicado el local no tiene hecha la división horizontal y que «...no obstante, a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad, a tenor del artículo 3 del Real Decreto 297/96, de 23 de febrero, se identifica de la siguiente forma: “Local comercial, ubicado en el margen derecho de la planta baja del edificio (...), visto desde la calle (...) de Sant Boi de Llobregat. El local hace esquina y tiene una superficie, aproximada de 90 metros cuadrados. Se compone de planta baja, sótano y altillo. La planta baja consta, además, de un baño y una pequeña dependencia anexa. La planta de sótano es diáfana, y la planta altillo también es diáfana”».

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat el día 11 de agosto de 2015, y fue objeto de calificación negativa de fecha 1 de septiembre de 2015, notificada el día 14 de septiembre de 2015, que, a continuación, se transcribe: «A las 13,20 horas del día 11 de Agosto de 2015, bajo el asiento 1747.0 del Diario 92, consta presentada una escritura otorgada en esta Villa, el día 22 de mayo de 2015, ante el Notario don Ángel Querol Sancho, número 892 de protocolo. - Antecedentes de hecho.—En el precedente documento, la entidad “Cooperativa de Consumo Ciudad

Cooperativa, Societat Cooperativa Catalana Limitada” junto con doña M. M. F., elevan a público un contrato de arrendamiento urbano, suscrito en fecha 1 de Abril de 2015, que se protocoliza al pie de la escritura, por el que la primera cede en arrendamiento a la segunda el local comercial que se describe en dicho contrato de arrendamiento, al que me remito a fin de evitar repeticiones, ubicado en finca registral 3338 de Santa Coloma de Cervelló. - Fundamentos de Derecho.-Son de aplicación los artículos 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria, artículo 427 del Reglamento Hipotecario, artículo 54 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto-ley 1/1993 de 24 de Septiembre del I. T. P. y A. J. D., y artículo 122 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados RD 828/1995, de 29 de mayo, y conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, emito la siguiente, - Nota: “Se suspende la calificación del precedente documento, por no acreditarse el pago, exención o no sujeción de los impuestos que afectaren al acto o contrato que se pretende inscribir, mediante la correspondiente nota justificativa, debidamente sellada por la Oficina Liquidadora correspondiente, extendida en el documento acompañado de las correspondientes cartas de pago para su archivo en el Registro. Es de hacer constar, que para la inscripción del precedente documento, una vez subsanado lo anterior, y conforme a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 3 y en el punto 2 del artículo 6 de Real Decreto 297/1996 de 23 de febrero, la finca arrendada deberá quedar suficientemente delimitada con expresión de su superficie, situación y linderos. No expresándose los linderos de la misma en la documentación aportada. Contra esta nota (...) Sant Boi de Llobregat a 1 de septiembre de 2015. El registrador (firma ilegible), Fdo. Joaquín María Larrondo Lizarraga”».

III

El día 14 de octubre de 2015, doña M. M. F. interpuso recurso contra la calificación, en el que, en síntesis, alega lo siguiente: «(...) No es cierto que la finca arrendada no esté suficientemente delimitada de conformidad con lo previsto en los arts. 3 y 6 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero. Todo lo contrario, la finca consta perfectamente delimitada, tanto en el contrato de arrendamiento como en el documento de elevación a público. El Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, al que también hace referencia la resolución recurrida, pretende ser un instrumento para dotar de una mayor seguridad jurídica al arrendatario, por lo que se flexibilizan los requisitos del título para su inscripción y el principio de especialidad del derecho registral, para que el arrendamiento de finca urbana pueda acceder al registro de la propiedad. Así se recoge, además, en resoluciones de esta misma Dirección, se cita, por todas ellas, la Resolución de 5 de octubre de 2012. El local de negocio arrendado al que se refiere el título, forma parte de una finca que no tiene hecha la división horizontal, pero ello no supone impedimento alguno para su inscripción en el registro de la propiedad, tal y como recoge el art. 6 del RD 297/96, siempre y cuando se haya hecho constar en el documento público, la descripción y los datos necesarios para su identificación. Requisito que sin duda se ha cumplido en el caso que nos ocupa. El título calificado, recoge todos los datos de la finca y del arrendamiento, incluso se han anexado fotografías y planos del local, que no dejan margen de error alguno sobre su concreta ubicación. Así, de forma muy extensa, en las páginas 4 a 7 del documento público presentado, se identifican y delimitan –claramente– tanto la finca matriz como el local objeto de arrendamiento. De la finca arrendada se hace la siguiente descripción, que transcribimos a continuación: “local de negocio destinado a farmacia, ubicado en los bajos del edificio (...), frente al bloque número (...), de Sant Boi de Llobregat. Dicho local está ubicado en el margen derecho de la planta baja del edificio (...), visto desde la calle (...), de Sant Boi de Llobregat. El mencionado local hace esquina y tiene una superficie de noventa metros cuadrados. Se compone de planta baja, sótano y altillo. La planta baja consta además de un baño y una pequeña dependencia anexa. Las plantas sótano y altillo son diáfanas”. Por tanto, no hay duda alguna, de que se hace expresa referencia tanto a los lindes como a su ubicación y extensión, de conformidad con lo exigido en el RD 297/96. A continuación en el documento público, se identifica la finca matriz con los datos correspondientes a la inscripción registral. La descripción e

identificación de la finca se complementa –además–, como ya hemos dicho, con tres fotografías de la situación concreta del local, con un plano en el que se destaca mediante un círculo su situación exacta y tres planos de su interior. Negar el derecho a la inscripción del título en el registro de la propiedad, cuando se éste reúne todos los requisitos legalmente exigidos para su inscripción, vulnera no sólo la legalidad y el espíritu de la norma, sino que genera una clara inseguridad jurídica e indefensión a esta parte. Dado que en caso de que el arrendador vendiese a un tercero la finca arrendada, se podría ver obligado a tener que abandonar el local, puesto que al amparo de la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, el adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendatario se hallase inscrito. En consecuencia, la inscripción registral supone una garantía para el arrendatario de que podrá seguir desempeñando su actividad comercial durante el tiempo estipulado en el contrato, sin tener que verse compelido a abandonar el local con anterioridad a la expiración del plazo contractual, en caso de venta del inmueble (...) La resolución recurrida alega como defecto para la inscripción del título la falta de pago del impuesto. Ahora bien, no se hace mención alguna al concreto impuesto que debe liquidarse para poder inscribir el documento notarial, como es preceptivo en las resoluciones administrativas. Lo cierto es, que el título cuya inscripción se pretende, no está sujeto al impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas, ya que se trata de un arrendamiento de local de negocio sujeto a IVA (tal y como de forma expresa se recoge en el contrato de arrendamiento) y el ITP gira exclusivamente sobre operaciones que no constituyan actos del tráfico empresarial. La normativa reguladora del ITPyAJD, establece que no procede liquidación como transmisión onerosa los arrendamientos sujetos al IVA».

IV

Notificado el Notario autorizante de la escritura calificada, a la fecha no se ha producido alegación alguna.

Mediante escrito, de fecha 20 de octubre de 2015, el registrador de la Propiedad remitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 6 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos; 9.1 y 254 de la Ley Hipotecaria; 31, 51 y 54 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 122 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1992, 5 de noviembre de 2003 y 4 de abril y 13 de septiembre de 2012.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento en la que concurren las circunstancias siguientes: se arrienda una parte de una finca registral, de manera que se identifica la matriz por su descripción en el Registro y la parte arrendada de la siguiente forma: «Local comercial, ubicado en el margen derecho de la planta baja del edificio (...), visto desde la calle (...) de Sant Boi de Llobregat. El local hace esquina y tiene una superficie, aproximada de 90 metros cuadrados. Se compone de planta baja, sótano y altillo. La planta baja consta, además, de un baño y una pequeña dependencia anexa. La planta de sótano es diáfana, y la planta altillo también es diáfana»; acompañan planos de ubicación de la finca matriz donde se integra el local que se arrienda, y de cada una de las plantas del local que se alquila, pero no de su ubicación en relación con la matriz, así como tres fotografías del exterior donde se aprecia que hace esquina y que se trata de una oficina de farmacia; no se ha acreditado nota de la presentación de la escritura en la oficina liquidadora correspondiente.

El registrador señala dos defectos: en primer lugar que no se acredita el pago, exención o no sujeción de los impuestos que afectaren al acto o contrato que se pretende inscribir, mediante la correspondiente nota justificativa, debidamente sellada por la oficina liquidadora correspondiente; en segundo lugar, que no se expresan los linderos de la finca arrendada en la documentación aportada.

La recurrente alega que el defecto señalado es la falta de pago del impuesto, pero que no se hace mención alguna al concreto impuesto que debe liquidarse para poder inscribir el documento notarial, como es preceptivo en las resoluciones administrativas y que al no estar sujeto al impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas, ya que se trata de un arrendamiento de local de negocio sujeto a IVA, no procede tal liquidación; que el título calificado recoge todos los datos de la finca objeto del arrendamiento, incluso se han anexado fotografías y planos del local, que no dejan margen de error alguno sobre su concreta ubicación.

2. En cuanto al primer defecto, esto es, la falta de acreditación de la nota de la oficina liquidadora correspondiente, ciertamente en la calificación no se exige el pago del impuesto –como sostiene el recurrente–, sino la acreditación del pago, exención o no sujeción del impuesto que afecte al acto o contrato que se pretende inscribir, en este caso, un derecho de arrendamiento. El artículo 254 de la Ley Hipotecaria, y los artículos 54 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y 122 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, exigen la acreditación del pago, exención o no sujeción de los impuestos que afectaren al acto o contrato que se pretende inscribir, mediante la correspondiente nota justificativa, debidamente sellada por la oficina liquidadora correspondiente, por lo que no permiten en este caso la duda planteada por la recurrente, porque se incluyen el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y en definitiva, no pueden referirse más que al derecho de arrendamiento que se pretende inscribir.

Por lo tanto, ante la alegación de la recurrente, de que se trata de un arrendamiento sujeto al IVA y no a transmisiones patrimoniales, hay que afirmar que, conforme la reiterada doctrina de este Centro Directivo («Vistos»), no corresponde al registrador calificar si el acto inscribible está sujeto a transmisiones patrimoniales o actos jurídicos documentados, por ser competencia del órgano liquidador competente. Y aun así, falta la acreditación de la no sujeción del derecho al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, lo que llevaría consigo en este caso, a la sujeción al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados por cumplirse los requisitos artículo 31.2 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados -primera copia de escritura pública, objeto valuable y acto o contrato inscribible-. En consecuencia no se puede más que confirmar este defecto señalado en la calificación.

3. En cuanto al segundo de los defectos señalados, señala el registrador que la finca arrendada deberá quedar suficientemente delimitada con expresión de su superficie, situación y linderos y que sin embargo, no se expresan los linderos de la misma en la documentación aportada.

A este respecto, hemos de recordar que el apartado 1 del artículo 3 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, relativos a la inscripción de arrendamientos urbanos en el Registro de la Propiedad, señala que «cuando la finca arrendada conste inscrita bajo folio registral independiente, se consignarán por el Notario, incluso si no aparecen reflejados en el documento privado del contrato, todos los datos sobre la población, calle, número y situación dentro del edificio de la finca arrendada, superficie y linderos de ésta». Y en el apartado 2 del mismo artículo 3, se dice que «si la finca arrendada no coincide con la que tiene abierto folio registral y es una parte de ésta, se describirá aquella con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda».

Por su parte, el apartado 2 del artículo 6 del mismo Real Decreto establece que «no será obstáculo que suspenda la inscripción del contrato la circunstancia de que la finca

arrendada no forme folio registral independiente en el Registro, siempre que el edificio en su conjunto o la totalidad de la finca figuren inscritos a nombre del arrendador. Bastará en este caso, sin necesidad de segregación o de constitución previa de la propiedad horizontal, que la finca arrendada haya quedado suficientemente delimitada con expresión de su superficie, situación y linderos».

Por tanto, los artículos 3.2 y 6.2 habilitan expresamente un supuesto especial en el que se permite el acceso registral del derecho de arrendamiento sobre una porción material de finca registral, sin previa segregación de dicha porción ni de división en régimen de propiedad horizontal. Pero, en todo caso, el principio de especialidad registral exige la perfecta identificación de la porción material sobre la que se constituye el derecho de arrendamiento (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.3 de su Reglamento).

4. Así pues, se trata de determinar ahora si en la escritura calificada se ha cumplido suficientemente con la exigencia derivada del principio de especialidad registral en cuanto a la perfecta identificación de la porción de finca sobre la que se pretende inscribir el derecho de arrendamiento, a través de la expresión precisa de su situación, superficie y linderos.

En el presente caso, la situación del local arrendado no ofrece dudas, pues la escritura pública calificada señala que la referida porción o local objeto del arrendamiento «hace esquina» y está «ubicada en el margen derecho de la planta baja del edificio (...) visto desde la calle (...) de Sant Boi de Llobregat».

Además, se expresa que consta de tres plantas, pues además de la planta baja en que se encuentra principalmente, tiene también una parte en sótano y otra en attillo.

Y respecto de la determinación de los linderos, afirma el registrador que en la documentación aportada «no se expresan». Para analizar aquí si ello es o no así, hemos de comenzar recordando que la exigencia de expresión de los «linderos» ha de referirse a la concreta ubicación de las «lindes», es decir, los límites perimetrales concretos del objeto del derecho, y no a los «colindantes», o nombres de los propietarios de los objetos jurídicos que queden al otro lado de tales linderos perimetrales.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, por ejemplo en su Resolución de 5 de agosto de 2014, «la inclusión en la descripción de una finca registral de una expresa mención a los nombres de los propietarios colindantes no sólo es superflua e innecesaria, sino incluso, hasta cierto punto impertinente o perturbadora, por varios motivos: Primero, por ser un dato variable en el tiempo, y que por tanto, pierde vigencia de modo inadvertido. Segundo por ser un dato, que incluso en un momento dado, no está contrastado ni es fiable en modo alguno, pues resulta sólo de la manifestación del interesado (...) Y tercero, porque como mera mención que es, supondría que en el folio registral de una finca se estuviera haciendo mención de un derecho (el dominio del colindante) susceptible de inscripción separada y especial (en el folio registral de la finca colindante), que resulta, como se ha dicho, no solo superflua e innecesaria, sino hasta cierto punto perturbadora en el ámbito registral. En efecto, lo esencial es que una finca registral quede suficientemente identificada y delimitada de otras fincas colindantes, que a su vez pueden estar o no inmatriculadas registralmente. Si tales fincas colindantes están inmatriculadas, serán sus respectivos historiales registrados los que en cada momento proclamarán, con todos los efectos legales inherentes a los pronunciamientos registrales, los nombres de quién o quiénes son sus propietarios, extremo sobre el que ningún efecto ni fehaciencia cabe atribuir, en cambio, a las menciones de nombres que se contengan en las descripciones de otras fincas distintas».

Y una vez aclarado que los linderos que ha de expresarse son los linderos perimetrales y no los nombres de los supuestos propietarios colindantes, en el presente caso resulta que se incorporan los planos de cada una de las tres plantas que componen el local arrendado. Resulta además que en ellos se expresan las medidas de cada uno de los lados del rectángulo o polígono de su estructura respectiva, que no son iguales entre las tres plantas. Y resulta, por último que se aclara que todo el local se ubica en la esquina derecha del edificio mirando desde determinada calle. Pues bien, del conjunto de tales datos, y aun cuando ha de hacerse la salvedad antes apuntada, pero no señalada por el registrador en su calificación, de la falta de expresión de la superficie de cada una de esas tres plantas, resulta evidente que los linderos de cada una de ellas sí que están suficientemente

expresados, y además, lo están utilizando una técnica idónea para ello, como es la de incorporar los planos en planta con las medidas de cada uno de sus lados, sabiendo además, que como el local hace esquina a dos calles, los otros dos lados, en cada una de las tres plantas, lindarán con el resto de la finca matriz. Por tanto, en lo que los linderos se refiere, sí que quedan cumplidas suficientemente las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, en su vertiente referida al objeto del derecho, y del cual son manifestación los antes referidos artículos 3 y 6 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, regulador de la inscripción de arrendamientos urbanos en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, este defecto sobre la falta de expresión de los linderos, tal como ha sido formulado por el registrador, ha de ser revocado.

5. Debe tenerse en cuenta que el citado principio de especialidad registral, en tanto que determinante de la exigencia de una precisa delimitación del objeto sobre el que recae el derecho inscribible en el registro de la propiedad, constituye un pilar básico y fundamental de todo el derecho registral, y por ello no sólo quedó debidamente plasmado (sin excepción ni menoscabo alguno) en el Real Decreto regulador de la inscripción de los arrendamientos urbanos, sino que ha quedado intensamente reforzado con la reciente reforma de la Ley Hipotecaria en virtud de la Ley 13/2015.

En efecto, con la reforma introducida por dicha ley y plenamente en vigor a partir del 1 de noviembre pasado, no sólo se han reforzado las exigencias del principio de especialidad registral en cuanto a requerir en unos casos, y permitir y fomentar en los demás, la delimitación georreferenciada de las fincas integradas por una porción concreta de la superficie terrestre, sino que también se ha avanzado notablemente en la implantación de tal principio de especialidad cuando se trata de edificaciones (exigiendo en tal caso, ex artículo 202, que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica), o incluso cuando se trate de porciones concretas de edificaciones.

Así, el mismo artículo 202, en su nueva redacción tras la Ley 13/2015, exige que «cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro (del edificio)». Con esta regla, se consigue precisar la ubicación y delimitación de cada elemento mediante su respectiva representación gráfica, que no necesita estar georreferenciada (pues tal georreferenciación sólo se exige para la porción de suelo ocupada por la edificación en su conjunto), pero sí que permite, mediante la apreciación del plano en planta de cada elemento (o de cada una de sus plantas o anexos, si estuviera integrado por varios), concretar de manera precisa su ubicación y delimitación con respecto al resto de la edificación global de la que forma parte.

Y aunque tal precepto legal, de reciente redacción, no resulta aplicable al caso concreto objeto del presente recurso, pues ni estaba en vigor al tiempo del asiento de presentación, ni el local arrendado era un elemento privativo de una propiedad horizontal formalmente constituida e inscrita, sí que cabe apreciar que la misma finalidad esencial que ha inspirado la reforma legal, que no es otra que plasmar el tan reiterado principio de especialidad registral, resulta también satisfecha con la documentación presentada y calificada, al incorporar, como ya se ha dicho, el plano de cada una de las tres plantas que integran el local arrendado y con expresión de las medidas de los lados y de su ubicación relativa respecto del conjunto del edificio.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación en cuanto al primer defecto; y, estimar el recurso y revocar la nota en cuanto al segundo defecto.

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, 16 de diciembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.