

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2214 *Resolución de 26 de enero 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 Madrid n.º 17, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento.*

En el recurso interpuesto por don M. P. G., abogado, en nombre y representación de don Ángel P. P., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 17, don Luis María Stampa Piñeiro, por las que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Alcalá de Henares, don José Javier Castiella Rodríguez, de fecha 8 de mayo de 2014, con el número 1.222 de protocolo, doña Inés María y don Ángel P. P., como dueños de dos terceras partes de la finca que se arrienda, y en calidad de arrendadores, y la representación de la entidad «Perea Marítima, S.A.», como parte arrendataria, elevaron a público contrato de arrendamiento de una nave industrial que pertenece pro indiviso a los hermanos P. P., por un plazo de duración de cinco años, de manera que tanto en el documento privado que se eleva a público como en la escritura sólo comparecen prestando su consentimiento dos de ellos que representan las dos terceras partes de los intereses en la comunidad.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 17 el día 29 de mayo de 2014, y fue objeto de calificación negativa de fecha 2 de octubre de 2014, notificada el día 3 de octubre de 2014 que, a continuación, se transcribe: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don M. P. G., el día 29/05/2014, bajo el asiento número 1.726, del Libro Diario 95, y número de entrada 2.860, que corresponde al documento autorizado por el Notario de Alcalá de Henares don José Javier Castiella Rodríguez, con el número 1.222 de su protocolo, de fecha 08/05/2014, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes: Hechos Se pretende arrendar el inmueble que se describe en el documento por las dos terceras partes de los copropietarios, faltando el consentimiento de doña Sofía P. P. Fundamentos de Derecho Se deniega la inscripción del precedente documento, ya que el contrato de arrendamiento se otorga solo por las 2/3 partes de los propietarios, tal contrato excede de un acto de administración, de los previstos en el artículo 398 del C. C., dada la duración del mismo, y no consta como se adoptó por la mayoría el acuerdo de arrendar el inmueble, por lo que podría equipararse a un acto de disposición incurso en el art. 399 del C. C. (Vease S. del T. S. de 28 de marzo de 1990, 2 de diciembre de 1993 y la S. De la Audiencia Provincial de Alicante de 14 de enero de 2008, que confirma la S. del Juzgado N° 7 de primera instancia de 22 de mayo de 2007, que anula la Res de la DGRN de 22 de abril de 2006) El defecto es subsanable. Contra la calificación negativa (...) Madrid, 2 de octubre de 2.014 El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

El día 2 de noviembre de 2014, con entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 17 el día 3 de noviembre de 2014, don M. P. G., abogado, en nombre y representación de don Ángel P. P., con poder que acredita, interpuso recurso contra la calificación en el que alega lo siguiente: «(...) Primero.—El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento notarial, por considerar que al otorgarse el contrato de arrendamiento solo por las dos terceras partes de los propietarios de la finca y exceder el acto del contrato, por su duración, de un acto de disposición de los previstos en el artículo 398 del CC, que precisaría la unanimidad de los propietarios, refiriendo el Sr. Registrador que, además, no consta como se adoptó por la mayoría el acuerdo de arrendar el inmueble, motivos ambos que le llevan a denegar la inscripción solicitada, entendiéndolo el Sr. Registrador, en definitiva, que se trata de un acto de disposición de los previstos en el artículo 399 del CC, y no de administración. Apoya su argumentación en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 14 de enero de 2008. Segundo.—Considera esta la parte recurrente que el Sr. registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que la duración del contrato de arrendamiento cuya Inscripción deniega es de cinco años, inferior por tanto a seis años, que es el tiempo que marca el límite para que un contrato de arrendamiento se considere un acto de mera administración del artículo 398 del CC, o un acto de disposición del artículo 399 del CC, de tal forma que los contratos cuya duración no excede de seis años, como es el que nos ocupa (que tiene una duración de cinco años) son actos de administración, y los superiores a ese límite temporal se consideran actos de disposición. La propia Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de fecha 14 de enero de 2008 en la que se apoya así lo determina al afirmar «En este sentido, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 1990 proporciona una importante pauta interpretativa, al señalar que si bien como se dice, el arrendamiento es un acto de administración, ello quiebra cuando o bien por la naturaleza de la cosa o bien, como en el presente caso, por el largo tiempo que para su duración se estipule, 8 años, en el contrato, puede constituir un derecho real a favor del arrendatario inscribible en el Registro de la Propiedad (artículo 2, núm. 5 de la Ley Hipotecaria) por lo que al rebasar los límites de la que es pura administración, obligado es reconocer no se hallaba facultada la demandada como condueña, aún representando la mayor suma de intereses, para dar en arriendo el piso en común al exceder el plazo de arrendamiento de los seis años, sin la anuencia de todos los partícipes, cuyos derechos dominicales expresamente reconocidos por la Ley quedarían restringidos o anulados por un contrato de tan larga duración, y como ante tal falta de capacidad de contratar, hay que entender falta el consentimiento de los arrendadores contratantes, requisito que unido al objeto cierto y a la causa de la obligación son los necesarios para la existencia de todo contrato, al no existir aquél, como se dice requisito esencial de contrato, es radicalmente nulo, sin que la buena fe de uno de los contratantes, el arrendatario pueda subsanar la falta de dicho requisito. De dicha Sentencia cabe extraer que el Alto Tribunal consideraba actos de disposición los arrendamientos de bienes Inmuebles de duración superior a seis años, que, en virtud de la anterior redacción del artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria, resultaban inscribibles en el Registro de la Propiedad, quedando así dotados de trascendencia real; y tal doctrina no se ve modificada en virtud de la actual redacción del mismo precepto». Dando por sentado, por tanto, que el contrato objeto de inscripción es un acto de administración de los previstos en el artículo 398 del CC, no precisa que conste cómo se adoptó por la mayoría el acuerdo de arrendar el inmueble, ya que el propio acto de arrendar, como tal acto de mera administración, no precisa de acuerdo previo; entendiéndolo, por todo lo expuesto, que ha existido error en la calificación del Sr. Registrador y solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación (...) Resulta de aplicación el artículo 398 del Código Civil, y 2. 5.º de lo Ley Hipotecaria y concordantes».

IV

Mediante escrito, de fecha de 13 de noviembre de 2014, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 271, 396, 398 y 1548 del Código Civil; 2.5.º de la Ley Hipotecaria; la disposición adicional segunda de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos; el artículo 2 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos; las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de julio de 1902, 10 de marzo de 1905, 1 de julio de 1909, 19 de febrero de 1964, 29 de mayo de 1976, 2 de noviembre de 1978, 8 de octubre de 1985, 30 de marzo de 1987, 28 de marzo de 1990, 2 de diciembre de 1993 y 25 de septiembre de 1995; la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 14 de enero de 2008, por la que se anuló la Resolución de esta Dirección General de 22 de abril de 2006, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de abril de 1907 y 7 de abril de 1938.

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: Sólo comparecen otorgando el mismo por la parte arrendadora, los propietarios de la finca que reúnen dos terceras partes de las participaciones en la comunidad.

El registrador señala como defecto la falta de consentimiento de todos los copropietarios puesto que se trata de un contrato de arrendamiento que se otorga sólo por las dos terceras partes de los propietarios, y tal contrato excede de un acto de administración de los previstos en el artículo 398 del Código Civil, dada la duración del mismo. Y añade que no consta cómo se adoptó el acuerdo por mayoría para arrendar el inmueble, por lo que podría equipararse a un acto de disposición incurso en el artículo 399 de dicho Código.

El recurrente alega que la duración del contrato de arrendamiento cuya inscripción se deniega es de cinco años, inferior por al plazo de seis años que marca el límite para que un contrato de arrendamiento se considere un acto de mera administración del artículo 398, o un acto de disposición del artículo 399, de tal forma que los contratos cuya duración no excede de seis años, como es el que nos ocupa son actos de administración, y los superiores a ese límite temporal se consideran actos de disposición. Por tanto, ya que el contrato objeto de inscripción es un acto de administración, no precisa que conste cómo se adoptó por la mayoría el acuerdo de arrendar el inmueble.

Así pues, la cuestión es determinar si un arrendamiento de bien inmueble cuya duración es inferior a los seis años es un acto de disposición, cuyo otorgamiento requeriría la unanimidad, o se trata de un acto de administración, para cuya conclusión basta la mayoría de las cuotas de los partícipes en la comunidad.

2. El sistema primitivo, regulado en la Ley Hipotecaria de 1946 así como por el Código Civil, era distinto al que actualmente se ha consolidado mediante la reforma efectuada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. En tal sentido, el artículo 2.5º de la Ley Hipotecaria sólo permitía la inscripción de los arrendamientos en tres casos: cuando el contrato de arrendamiento tuviese una duración superior a seis años, cuando se hubiesen anticipado rentas por tres años y cuando hubiera pacto expreso para la inscripción. Posteriormente, en el Reglamento Hipotecario, se amplió la inscripción no sólo a los contratos de arrendamiento sino también a los subarrendos, subrogaciones y cesiones de arrendamiento, siempre que cumpliesen los requisitos del citado artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria.

3. Esta situación cambia con la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos. La disposición adicional segunda de la misma modifica el artículo 2.5º de la Ley Hipotecaria con la evidente y confesada intención de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamiento. Por ello, cualquier contrato de arrendamiento de inmueble

puede tener acceso al Registro sin limitación alguna ni temporal ni convencional, tanto en relación con el propio contrato como respecto de las modificaciones subjetivas del mismo o subarrendos que puedan concertarse. Así, se permite la inscripción en el Registro de la Propiedad de «los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos». Por lo tanto, la alusión al plazo de seis años como determinante de su inscripción en determinados supuestos, desapareció.

A resultas de la citada disposición adicional segunda de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, se dictó el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos. Con ello, quedaba patente en nuestro ordenamiento jurídico, el plus adicional que en orden a la seguridad jurídica del arrendatario constituye la constancia del derecho personal de arrendamiento derivado de su contrato, en el Registro de la Propiedad. En aras a esta finalidad, el Real Decreto 297/1996 establece una cierta flexibilidad en los requisitos que deben cumplir los títulos presentados (artículo 2) en orden al principio de especialidad, pero no en relación con el tracto sucesivo.

En la legislación especial de arrendamientos urbanos, la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad adquiere aún mayor importancia con la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que modifica la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, al establecer ahora en su artículo 7.2 que «en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad», y, en su artículo 14.1 que «el adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca». Para el arrendamiento de edificaciones para uso distinto de vivienda el artículo 29 de la originaria Ley 29/1994 ya establecía 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».

4. Antes de la modificación del artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria, numerosas Sentencias del Tribunal Supremo se habían fundamentado, para determinar si la capacidad necesaria para arrendar era la propia de los actos de disposición o de administración, en la extensión temporal del arrendamiento, de manera que un largo plazo de tiempo de duración del mismo -más de seis años- determinaba que se trataba de un acto que gravaba de la propiedad con lo que se hacía necesaria la capacidad de disposición a que se refiere el artículo 399 del Código Civil.

Según la jurisprudencia (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo citadas en los «Vistos»), el contrato de arrendamiento es, por su naturaleza y objeto, uno de los medios de aprovechamiento o disfrute de los «bienes no fungibles» y en este concepto puede ser acordado por los dueños de una cosa común, siempre que representen la mayoría de intereses de la comunidad, siendo obligatorio el acuerdo para todos los demás. La naturaleza jurídica y condiciones propias de la comunidad de bienes determinan como conveniente o necesaria la sumisión de los que menos intereses tienen a los que tienen la mayor participación, debiendo considerarse el arrendamiento como acto de mera explotación y contratarse por acuerdo de la mayoría de los condueños, sin perjuicio del derecho de los demás interesados de acudir ante el juez cuando el acuerdo fuese gravemente perjudicial a los mismos, como el propio artículo 398 dispone. Y, según la misma doctrina del Tribunal Supremo, la posible falta de citación a los condueños no otorgantes de la escritura para adoptar el acuerdo de arrendamiento no puede estimarse como causa de nulidad del mismo, al no estar previsto en ley alguna la forma en que han de adoptarse dicha clase de acuerdos, dato que alcanzaba especial relevancia en aquellos supuestos en los que, de haberse dado conocimiento al condueño de la restante participación y haber este mostrado su disconformidad, hubiere podido, sin embargo,

llevarse a cabo el contrato de arrendamiento. También conviene señalar la existencia de sentencias de Audiencias de sentido diverso (sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén de 25 de septiembre de 2012 y sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 14 de enero de 2008).

En este contexto deben tenerse en cuenta el contenido de los artículos 271.7.º y 1548 del código Civil. El artículo 271 determina que «el tutor necesita autorización judicial (...) 7.º Para ceder bienes en arrendamiento por tiempo superior a seis años», y, el artículo 1548, dispone que «los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años».

Consecuentemente, para determinar cuándo el arrendamiento es un acto de administración o de administración extraordinaria o de disposición, el Código Civil fija como criterio especialmente relevante el que atiende a su plazo de duración.

5. Así pues, las interesantes cuestiones que se han suscitado en torno a la conceptualización –en abstracto– del arrendamiento como acto de administración, a la vista de lo establecido en nuestra legislación en diversas normas (preceptos legales que disciplinan facultades de determinados representantes legales; leyes arrendaticias especiales, etc.), es generalmente admitido que, en principio, el arrendamiento constituye acto de administración o, si se quiere, de extraordinaria administración o de gestión, por lo que bastaría, para su realización, la capacidad general para celebrar tales actos, siendo sólo necesaria la capacidad dispositiva cuando se trate de arrendamientos que por sus estipulaciones, o por su duración, puedan ser considerados actos de disposición o equiparados a éstos (sin perjuicio, eso sí, de que eventualmente alguna norma pueda exigir capacidad dispositiva para concertarlo). Por no hablar de la problemática que plantea la exégesis del artículo 398 del Código Civil cuando se pone en relación dicho precepto con los arrendamientos y de la que se han ocupado, también, algunos pronunciamientos del Tribunal Supremo, ya genéricamente, ya en función de cláusulas especiales que en tales contratos se hubieran consignado (vid. Sentencias citadas en los fundamentos de Derecho), entendiéndose que bastará el consentimiento de quienes ostenten la mayoría de intereses en la comunidad para la celebración del arrendamiento, salvo que el arrendamiento, por su duración, o por sus concretas estipulaciones, exceda de la mera administración y pueda ser considerado acto de disposición o gravamen, algo que esa jurisprudencia había resuelto con base en el criterio del plazo de duración de seis años.

6. En la escritura objeto del presente expediente se acuerda un contrato de arrendamiento de una nave industrial, por un plazo de cinco años, no constando que se encuentre sujeto a ningún tipo de prórroga.

El hecho de que el arrendamiento sea inscribible no tiene la trascendencia de transmutar su naturaleza jurídica, de acto de administración en acto de disposición. Por ello, el artículo 271.2.º del Código Civil no exige que el tutor cuente con autorización judicial para cualquier acto susceptible de inscripción sino sólo para los que tengan carácter dispositivo (sin perjuicio de la disposición específica del número 7.º del mismo artículo que, como se ha expresado anteriormente, exige dicha autorización judicial para concertar arrendamientos por más de seis años). El hecho de que el arrendamiento se inscriba proporcionará mayor protección del derecho arrendaticio (prioridad, oponibilidad, legitimación, fe pública), en los términos, antes vistos, que resultan de los artículos 1571 del Código Civil y 7, 14 y 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que afecta a este expediente, y 34 de la Ley Hipotecaria, siendo ésta la finalidad de la reforma, por la disposición adicional segunda de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, del artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria, ampliando los supuestos de inscripción del contrato de arrendamiento, pero sin que ello tenga incidencia en la naturaleza de acto de administración o de disposición del contrato de arrendamiento.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 26 de enero de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.