

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12637 *Resolución de 30 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad accidental de Padrón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento.*

En el recurso interpuesto por doña C. G. L. contra la calificación del registrador de la Propiedad accidental de Padrón, don Cayetano Prada González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Ferrol, don Manuel Aceituno Pérez, de fecha 14 de mayo de 2015, con el número 509 de protocolo, los cónyuges don A. M. R. S. y doña C. G. L. –como arrendatarios– y doña M. M. G. –como arrendadora– otorgaron elevación a público de un contrato de arrendamiento de una finca que se describe así: «Vivienda sita (...) perteneciente al Ayuntamiento de Teo, provincia de A Coruña». Y en el contrato, entre otros, a los efectos de este expediente, resulta lo siguiente: «Tercero.– Duración.–El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de tres años. Cuarto.–Prórroga.–Llegado el plazo máximo de tres años pactados, sin denuncia del arrendador o arrendatario con un plazo máximo de treinta (30) días, el contrato se prorrogará por plazos anuales. Las partes con treinta días de antelación a la fecha de finalización de cada prórroga podrán denunciar la terminación del contrato notificando (...) El período de tiempo mínimo de arrendamiento se establece es tres años».

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Padrón el día 19 de mayo de 2015, y retirada para subsanar defectos, fue presentada de nuevo el día 10 de junio de 2015, siendo objeto de calificación negativa de fecha 1 de julio de 2015, notificada el día 10 de julio de 2015, y que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de Padrón Nota de calificación negativa Asunto: Escritura de elevación a público de documento privado, autorizada por el Notario de Ferrol don Manuel Aceituno Pérez, el 14-05-2015, número 509 de protocolo, que fue presentada a las diez horas del día 19-05-2015, asiento número 200 del Diario 67, retirada el día veintinueve de mayo de dos mil quince para subsanar defectos y nuevamente aportada el día diez de junio de dos mil quince. Hechos: En la escritura calificada se eleva a público un contrato de arrendamiento sobre la finca –vivienda sita en (...) del ayuntamiento de Teo–. En la cláusula tercera del contrato se fija un período de duración del contrato de tres años, y en la cláusula cuarta se dice que llegado el plazo mínimo de tres años pactado sin denuncia del arrendador o arrendatario, el contrato se prorrogará por plazos anuales sin que se fije un número máximo de prórrogas anuales. Además en cuanto a la descripción de la finca objeto del contrato de arrendamiento, no se aportan otros datos identificativos de la misma. Fundamentos de Derecho: El principio de especialidad determina que para la inscripción de los derechos estos han de quedar perfectamente delimitados, lo cual en el presente caso se hace necesario que se fije un número máximo de prórrogas anuales con lo cual los terceros conocerán exactamente el contenido y duración del derecho inscrito (art. 2 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario). En cuanto a la descripción de la finca, se suspende la inscripción por insuficiencia de datos descriptivos de la finca, lo que

impide realizar una correcta búsqueda en los libros del Registro y determinar si figura o no inscrita, y en su caso a favor de quién (art. 9 LH y 21 LH). Por ser insuficientes los datos descriptivos de la finca y no poder saber exactamente cual es la finca registral objeto del arrendamiento con los datos descriptivos que se aportan, no se practica anotación de suspensión. La finca descrita en el contrato de arrendamiento no figura inscrita en este Registro de la Propiedad al menos en la forma que se describe. Se hace constar que la arrendadora doña M. M. M. G. figura como titular de la siguiente finca urbana: «Vivienda unifamiliar, sita en la Zona (...), municipio de Teo, al sitio de (...), compuesta de planta baja con la superficie de ciento setenta y tres con ochenta metros cuadrados y planta primera de ochenta y ocho con ochenta metros cuadrados. Ocupa sobre la parcela la superficie de ciento setenta y tres con ochenta metros cuadrados; y tiene una superficie total construida de doscientos sesenta y dos con sesenta metros cuadrados. Edificación y terreno unido forman una finca de la superficie de setecientos noventa metros cuadrados, que linda: Norte, M. C. T., 659; Sur, resto de finca matriz, 661-B; Este, carretera (...); y Oeste, M. C. T., 659» Figura inscrita al tomo 759 del archivo, libro 296 de Teo, folio 153, finca número 30073 Si esta finca fuera objeto de arrendamiento tienen que hacerlo constar así en la escritura. Contra la presente calificación (...) Padrón, 1 de julio de 2015 El registrador accidental (firma ilegible) Fdo. don Cayetano Prada González».

III

El día 7 de agosto de 2015, doña C. G. L. interpuso recurso contra la calificación, en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.—En cuanto a la ausencia o indeterminación del número máximo de prórrogas del contrato de arrendamiento, el artículo 2 de la Ley Hipotecaria establece que podrán ser objeto de inscripción los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, y el artículo 9 de la misma ley, relativo a las circunstancias que ha de expresar dicha inscripción, establece en su segundo punto que deberán determinarse la naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiese, del derecho que se inscribe, y su valor, cuando constase en el título. El artículo 51 del Reglamento Hipotecario tampoco recoge tal circunstancia o limitación alegada en la calificación recurrida. De los preceptos citados en la calificación negativa, no se desprende ninguna limitación o restricción en relación con el número máximo de prórrogas ni su necesaria determinación en el título. Es más, tal interpretación es contraria a la actual regulación del contrato de arrendamiento para vivienda. La Ley de Arrendamientos Urbanos establece justamente lo contrario, pues el contrato de arrendamiento se configura como un contrato con una duración mínima (de tres años y obligatoria para el arrendador) y cuya vigencia se extenderá de forma automática sin ningún tipo de limitación, siempre y cuando las partes contratantes estén de acuerdo. El fundamento de la calificación es contrario al artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Por otra parte, tampoco es correcta la afirmación según la cual se relaciona la inexistencia de un número máximo de prórrogas con la indeterminación en delimitación del derecho inscrito, lo que a su vez, supuestamente conlleva la imposibilidad de que los terceros puedan conocer exactamente la duración del derecho inscrito. Basta que todo contrato de arrendamiento supere la duración mínima, puesto que, una vez agotada ésta, la vigencia del contrato depende única y exclusivamente de la voluntad de las partes (y, lógicamente, tal voluntad, por ser libre, no puede estar predeterminada en un contrato). Puesto que la forma y el modo en que deberá expresarse esa voluntad se encuentra perfectamente determinada, tanto en el contrato de arrendamiento como en la Ley de Arrendamientos Urbanos, como también se encuentran perfectamente especificados los efectos que produce la comunicación de tal voluntad (finalización del contrato e imposibilidad de prórroga), la supuesta indeterminación no es tal. Mediante la consulta en el Registro, cualquier tercero puede conocer la duración mínima que deberá respetar el contrato, así como el funcionamiento de las prórrogas del mismo; por lo que la duración del contrato es perfectamente determinable y comprensible para un tercero, ya que únicamente depende de si se cumplió la duración mínima del contrato o no, y de la propia voluntad de prorrogar el mismo, y Segundo.—En cuanto a la insuficiencia de los datos descriptivos de la finca, aun cuando en la escritura no se detallan

los datos descriptivos de la finca, la arrendadora es titular de una finca que se corresponde con la que se arrienda. No es imposible identificar y determinar cuál es la finca objeto del contrato de arrendamiento. Además, se ha presentado en la oficina liquidadora del Registro de Padrón el modelo 600 de autoliquidación del Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados con relación al arrendamiento presentado. En consecuencia, no es imposible identificar la finca que es objeto de la escritura de arrendamiento. Al amparo de los artículos 34.h) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, 35.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, «así como el artículo 2.V.28 del Decreto 30/99 (sic) relativo a la Carta de los Derechos del Ciudadano», se presume válida toda declaración fiscal hecha en autoliquidación tributaria, por lo que el administrado no tiene deber de aportarla nuevamente al presentar la escritura a inscripción, por lo que se corresponde con la inscrita al tomo 759 del archivo, libro 296 de Teo, folio 153, finca registral número 30.073.

IV

Notificado el recurso al notario autorizante, hasta la fecha no se ha producido alegación alguna.

Mediante escrito, de fecha 24 de agosto de 2015, el registrador de la Propiedad accidental emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 9 y 21 de la Ley Hipotecaria; 9, 10 y 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; 51 del Reglamento Hipotecario; la Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de mayo y 9 de septiembre de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre de 1996 y 29 de abril de 1999.

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 describe la finca arrendada de la siguiente forma: «Vivienda sita (...) perteneciente al Ayuntamiento de Teo, provincia de A Coruña»; la duración del contrato se especifica de la siguiente forma: «El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de tres años (...) Llegado el plazo máximo de tres años pactados, sin denuncia del arrendador o arrendatario con un plazo máximo de treinta (30) días, el contrato se prorrogará por plazos anuales. Las partes con treinta días de antelación a la fecha de finalización de cada prórroga podrán denunciar la terminación del contrato notificando (...) El período de tiempo mínimo de arrendamiento se establece es tres años».

El registrador señala como defectos los relativos al incumplimiento del principio de especialidad: en cuanto al tiempo de duración del contrato de arrendamiento, porque se hace necesario que se fije un número máximo de prórrogas anuales, con lo cual los terceros conocerán exactamente el contenido y duración del derecho inscrito; en cuanto a la descripción de la finca, por insuficiencia de datos descriptivos de la misma, lo que impide realizar una correcta búsqueda en los libros del Registro y determinar si figura o no inscrita, y en su caso a favor de quien.

La recurrente alega que mediante la consulta en el Registro, cualquier tercero puede conocer la duración mínima que deberá respetar el contrato, así como el funcionamiento de las prórrogas del mismo, por lo que la duración del contrato es perfectamente determinable y comprensible para un tercero ya que únicamente depende de si se cumplió la duración mínima del contrato o no y de la propia voluntad de prorrogarlo; que aun cuando en la escritura no se detallan los datos descriptivos de la finca, la arrendadora es titular de una finca que se corresponde con la que se arrienda y no es imposible identificar y determinar cuál es la finca objeto del contrato de arrendamiento.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

2. La reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos del año 2013, para respetar los principios hipotecarios, estableció la norma del artículo 10 de tal modo que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho. En este sentido, la Exposición de Motivos de la Ley anuncia esta intención: «Asimismo, es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad. La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario». Y como consecuencia, se recogen los efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas en el artículo 7.2 que dispone 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».

En este orden, el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece: «1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más. 2. Una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de un año a la que se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley hipotecaria. 3. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido».

3. En la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2009 se aborda el carácter esencial de la temporalidad del contrato de arrendamiento, al decir «Tercero.—La duración como elemento esencial de los contratos de arrendamiento. El artículo 1543 del Código Civil define el arrendamiento de cosas como aquel contrato por el cual «una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto». Así el tiempo determinado -o, en su caso, determinable- por el que el propietario-arrendador cede el uso de la cosa, que le es propia, constituye un elemento esencial en todo arrendamiento. Es cierto que, si bien tal definición está referida a todos los arrendamientos -incluidos los urbanos regidos por ley especial- dicha legislación específica mantuvo desde el año 1920 la existencia de un derecho de prórroga forzosa a favor del arrendatario sobre la duración inicialmente pactada, que primero se plasmó en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964, con carácter irrenunciable, y posteriormente fue dejada a voluntad de las partes en el artículo 9 del Real Decreto 2/1985, de 30 de abril, que suprimió el carácter forzoso de tales prórrogas. La doctrina discutió ampliamente sobre la naturaleza de dicha prórroga forzosa impuesta al arrendador e incluso criticó su falta de correspondencia con las reglas contractuales del Código Civil, no obstante lo cual se justificaba por la clara voluntad del legislador de evitar que los principios sobre libertad de contratación y, en definitiva, el «pacta Subt. Servando» perjudicara al arrendatario, que se consideraba la parte más débil en el contrato. En este sentido la evolución legislativa se ha manifestado claramente en contra de dicha prórroga, suprimiendo en primer lugar su carácter forzoso (artículo 9 del R.D. 2/1985) y abandonando definitivamente su

reconocimiento y regulación en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, cuyas disposiciones transitorias se dedican a establecer un sistema de finalización de aquellos contratos que, nacidos antes de su entrada en vigor, estaban sujetos a prórroga forzosa para el arrendador y facultativa para el arrendatario».

La misma Sentencia, en su fundamento de Derecho cuarto en relación con la duración de los contratos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda (que no es el caso del presente expediente, pues se trata de vivienda) en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, manifiesta: «Planteándose la cuestión litigiosa en relación con el arrendamiento de cuatro locales de negocio mediante contratos celebrados en fecha 1 de diciembre de 1998 –estando ya vigente la nueva LAU de 1994– con inclusión en todos ellos de una cláusula de duración de un año, prorrogable por plazos de igual duración a exclusiva decisión del arrendatario, sin limitación temporal de dichas prórrogas, que, en consecuencia, podrían ser usadas de modo indefinido, constituye la cuestión nuclear del proceso, y ahora del presente recurso, determinar si tal convenio ha de entenderse vinculante para el arrendador en la forma en que aparece redactado, partiendo de que la manifestación unilateral de la entidad arrendataria –ante el requerimiento de extinción contractual formulado por la arrendadora– en el sentido de que renunciaba a extender las prórrogas más allá del año 2048, carece de carácter vinculante para la parte contraria en el caso de que se estimara que tal cláusula contractual no resultaba acorde con la legislación vigente en el momento de la contratación. 2. El artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos, dispone en su apartado 3, que «sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil». Se erige así por la ley la «voluntad de las partes» como la determinante con carácter prioritario del contenido contractual y, en concreto de la duración del arrendamiento, teniendo en cuenta que el apartado 1 del citado artículo 4.º establece que los arrendamientos regulados en dicha Ley se someterán imperativamente, entre otras normas, a las comprendidas en su Título IV, dentro del cual (artículo 37) se prevé que la formalización escrita del contrato habrá de comprender, entre otros extremos, «la duración pactada». Aun cuando se entendiera que, en los términos regulados por la LAU 1994, la «duración pactada» podría ser indefinida, como en la práctica se ha admitido en el caso, dicha solución no puede ser acogida por vulnerar los preceptos de carácter general que disciplinan los contratos y, en concreto, el de arrendamiento: así el artículo 1534 del Código Civil, ya citado, que impone la fijación de un tiempo determinado para el arrendamiento, y el 1256 del mismo código, que impide que la validez y el cumplimiento de los contratos pueda quedar al arbitrio de una de las partes contratantes. En este sentido ha de afirmarse que una cosa es que el legislador pueda imponer, por razones de política legislativa, la prórroga forzosa para el arrendador, como efectivamente mantuvo para los arrendamientos urbanos desde el año 1920 hasta el año 1985, y otra muy distinta que las partes puedan hacerlo válidamente por la vía del artículo 4.º de la LAU 1994 y el 1255 del Código Civil, sin alterar por ello la propia esencia y naturaleza del contrato que de por sí ha de ser de duración determinada –o, al menos, determinable– y sin que deba aceptarse que una duración fijada de un año prorrogable indefinidamente a voluntad del arrendatario por años sucesivos, suponga realmente la fijación de una duración en la forma exigida por la ley. 3. La doctrina suele distinguir entre arrendamientos de duración indefinida, arrendamientos de duración determinable y arrendamientos sin plazo. En los primeros, como los que ahora constituyen objeto del litigio, las partes no sólo no han querido fijar verdaderamente la duración del contrato, sino que han previsto una relación locaticia que podría durar para siempre por la sola voluntad del arrendatario. Estos son los que verdaderamente plantean un problema de duración no resuelto directamente por la ley. La validez de los segundos –de duración determinable– es generalmente admitida por la doctrina en tanto que tal duración quedará fijada en relación con determinados hechos previstos por las propias partes (p.e.: la vida del arrendatario, su residencia por razones laborales en determinado lugar etc.); mientras que la de los terceros –arrendamientos sin fijación de plazo– queda salvada por el propio Código Civil al establecer (artículo 1581) que «si no se hubiere fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por

años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario». 4. La jurisprudencia de esta Sala, en referencia a contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil, fuera por tanto de la especial regulación arrendaticia urbana en el tiempo en que la misma preveía la posibilidad de prórrogas forzosas, se ha manifestado en contra de la duración indefinida, tanto en las sentencias citadas por la parte recurrente (sentencias de 15 octubre, 17 noviembre 1984, 17 septiembre 1987 y 27 junio 1989), como en otras. En concreto, la de 7 de junio de 1979, al descartar la aplicación convencional de la legislación especial representada por la LAU 1964 a un contrato de arrendamiento de solar, en lugar de la contenida en el Código Civil, declara que «la materia relativa a la normativa aplicable a un determinado contrato es de orden superior a la disponibilidad de las partes contratantes y ha de determinarse, sea cual sea la voluntad manifestada por aquéllas, partiendo del esquema legal e institucional a que responde el instrumento de que se trate». La de 15 octubre 1984, citada por la parte recurrente, señala que «como tiene reiteradamente declarado esta Sala, el contrato de arrendamiento, y en consecuencia el vínculo de tal naturaleza, es incompatible con la intemporalidad, en cuanto desnaturalizaría la esencia y naturaleza de tal vínculo jurídico (...) la manifestación de la prórroga contractual en modalidad indefinida, al no venir condicionada en su aspecto temporal, somete a la exclusiva voluntad del arrendatario la duración del vínculo arrendaticio cuestionado, conculcando la prohibición sancionada por el art. 1256 CC de que el cumplimiento de los contratos queden al arbitrio de uno de los contratantes». Y la de 17 noviembre 1984, también citada por la parte recurrente, afirma que «una cosa es la prórroga del contrato de arrendamiento prevista a voluntad del arrendatario y otra la forzosa o legal del art. 57 LAU, ya que, de una parte, mientras la segunda tiene una consecuencia de duración mientras la norma que la apoya subsista y que de ser derogada en su día no amparará su virtualidad continuadora de vínculo arrendaticio, el primer aspecto, de convalidarse con efecto de vinculación contractual, evidentemente conduciría a una continuidad arrendaticia intemporal, de acogerse permanentemente a ella y sus efectos el arrendatario, que llevaría a desnaturalizar el contrato creado con carácter de arrendamiento, cuya característica es precisamente la temporalidad de la manifestación de expresión de voluntad de los contratantes, convirtiéndolo en otro de distinta naturaleza, y además impediría el ejercicio de derechos conferidos por el legislador para las situaciones de prórroga, concretamente el referente a la renta establecido en el art. 100 LAU», a lo que añade que «la prórroga voluntaria anual indefinida pactada, genéricamente considerada, proyecta efectos desnaturalizadores del contrato de arrendamiento a que afecta (...) claro es que produce antisocialidad y ejercicio anormal del contrato de arrendamiento concertado objeto de controversia».

4. En este expediente, en el contrato se pacta literalmente: «El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de tres años (...) Llegado el plazo máximo de tres años pactados, sin denuncia del arrendador o arrendatario con un plazo máximo de treinta (30) días, el contrato se prorrogará por plazos anuales. Las partes con treinta días de antelación a la fecha de finalización de cada prórroga podrán denunciar la terminación del contrato notificando (...)».

Es decir, las sucesivas prórrogas pactadas no quedan a la exclusiva voluntad del arrendatario, lo que supondría su nulidad de acuerdo con la referida Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2009, sino que queda reservada a ambas partes contratantes la posibilidad de denunciar la terminación del contrato con un preaviso de treinta días lo que debe entenderse válido civilmente, pues no supone perpetuidad del contrato que sería nulo, y no genera inseguridad respecto al tercero que consulte el Registro que puede conocer los plazos y formas de determinación de la duración del arrendamiento, por lo que este defecto debe ser revocado.

5. El defecto señalado con el número 2 hace referencia a la «... insuficiencia de datos descriptivos de la finca, lo que impide realizar una correcta búsqueda en los libros del Registro y determinar si figura o no inscrita, y en su caso a favor de quién (art. 9 LH y 21 LH). Por ser insuficientes los datos descriptivos de la finca y no poder saber exactamente cual es la finca registral objeto del arrendamiento con los datos descriptivos que se aportan, no se practica anotación de suspensión. La finca descrita en el contrato de

arrendamiento no figura inscrita en este Registro de la Propiedad al menos en la forma que se describe». La vivienda se describe en el contrato de la siguiente forma: «Vivienda sita (...) perteneciente al Ayuntamiento de Teo, provincia de A Coruña».

Esta Dirección General ha afirmado en innumerables ocasiones (y muy recientemente, vid. Resolución de 17 de abril de 2015), que la identidad de la finca registral transmitida con la que consta en el Registro es una de las exigencias impuestas por dos principios básicos hipotecarios, como son el de tracto sucesivo y el principio de especialidad.

Más específicamente y siguiendo la Resolución de 11 de octubre de 2011: «Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Así la Resolución de 21 de abril de 2010 dados los amplios términos en que se expresan los artículos 72, 73 y 75 de la Ley Hipotecaria, unidos a los demás elementos de identificación de las fincas contenidos en el mandamiento judicial, mantuvo que en aquel caso puede ser tomada la anotación de embargo con los datos registrales de las fincas objeto de anotación señalados en aquél –número de finca registral, tomo, folio y libro en que se encuentran–, teniendo en cuenta además que no hay dudas de que el titular registral es el deudor. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el objeto del negocio jurídico (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 «El principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral».

El artículo 3 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos, regula la descripción de la finca arrendada exigiendo que se haga constar «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. Se consignarán también los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad y, en su caso, el número correspondiente que tuviere asignado la finca arrendada en la propiedad horizontal, así como la cuota de comunidad correspondiente a la misma cuando se haya pactado que los gastos generales sean a cuenta del arrendatario. 2. Si la finca arrendada no coincide con la que tiene abierto folio registral y es una parte de ésta, se describirá aquélla con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda».

Consecuentemente este defecto debe ser confirmado, sin perjuicio de que sea fácilmente subsanable complementando la descripción en los términos expresados.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto respecto del primero de los defectos señalados y confirmar la calificación en cuanto al resto.

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, 30 de octubre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.