

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12186 *Resolución de 28 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Alcalá de Guadaíra n.º 2, por la que se deniega la inscripción de arrendamiento.*

En el recurso interpuesto por don J. E. V. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 2, doña Lucía Capitán Carmona, por la que se deniega la inscripción de arrendamiento.

Hechos

I

Por el notario de Alcalá de Guadaíra, don Juan Luis Nieto de Magriñá, se autorizó, en fecha 30 de marzo de 2017, acta de protocolización de contrato de arrendamiento inmobiliario en la que comparecieron don J. E. V. M., como arrendador, y don J. R. D. como arrendatario. El primero manifestaba ser titular, con carácter privativo, de cuatro fincas: la primera descrita como urbana, casa de una sola planta; las tres restantes, como solar. Manifestaba el mismo compareciente ser titular del 50% de las citadas fincas por compra en estado de soltero. Manifestaban ambos comparecientes que el primero ha arrendado la finca descrita (*sic*), al segundo en virtud de documento privado de fecha 30 de marzo de 2017 y por plazo de quince años. Ambos comparecientes otorgaron que elevaban a público el contrato privado de arrendamiento por el que arrienda «el 50% de la finca, es decir, la participación de que son dueños en las fincas objeto de la presente...». Como documento unido consta el que se denomina: «Contrato de arrendamiento de parte proindivisa de cuatro fincas». En su expositivo se hacen constar que el contrato tendrá la consideración legal de arrendamiento para uso de vivienda y que se regirá por los pactos del contrato, por lo dispuesto para arrendamientos del tipo uso de vivienda (en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos), y supletoriamente por las normas del Código Civil. Como estipulación primera, pactan que la parte arrendadora cede en alquiler a la parte arrendataria, que acepta, por el mismo título de arriendo, el uso de las cuatro fincas mencionadas en el expositivo en la cuota del 50% de su pleno dominio.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra n.º 2 Con esta fecha, la Registradora que suscribe, ha dictado la siguiente calificación negativa del documento antes referenciado, en base a los siguientes: Antecedentes de hecho Primero.—Que el referido documento en unión de testimonio en cuanto a diligencia de fecha treinta de marzo de dos mil diecisiete, ha tenido entrada en este Registro de la Propiedad, el día tres de abril del año dos mil diecisiete, causando el asiento 262 del Diario 197, en unión de diligencia de fecha treinta de marzo de dos mil diecisiete, habiéndose aportado el día veintiuno de abril de dos mil diecisiete, testimonio de igual fecha, en cuanto a diligencia de subsanación, calificándose negativamente con fecha veintiséis de abril de dos mil diecisiete, quedando prorrogado el asiento de presentación que produjo, por un plazo de sesenta días a contar desde el día veintisiete de abril de dos mil diecisiete, habiéndose aportado el referido día veintisiete de abril último, testimonio de igual fecha, comprensivo de diligencia de subsanación, y recibíendose telemáticamente el día veintiocho del mismo mes y año, copia electrónica

comprensiva de diligencia de ratificación. Segundo.—Que en virtud de un documento privado firmado en esta Ciudad, el día treinta de marzo de dos mil diecisiete, don J. E. V. M., casado con doña M. R. G. B. y don J. R. D., divorciado, celebran un contrato de arrendamiento que se eleva a público el día treinta de marzo de dos mil diecisiete, ante el Notario don Juan Luis Nieto de Magriñá, cuyo objeto se define de modo contradictorio a lo largo del contrato privado, dado que en la estipulación primera se dice: «Mediante la firma del presente contrato la parte arrendadora cede en alquiler a la arrendataria, que acepta por el mismo título de arriendo, el uso de las cuatro fincas mencionadas en el expositivo I en la cuota del 50% de su pleno dominio», y en la misma estipulación y en el resto de ellas, se refieren las partes en todo caso a «las fincas». Se presentó el documento objeto de calificación y se calificó negativamente con fecha veintiséis de abril de dos mil diecisiete. Don J. E. V. M. es titular exclusivamente de una cuota indivisa del cincuenta por ciento de las fincas comprendidas en el documento que nos ocupa, con carácter privativo, y, por tanto, tras las subsanaciones llevadas a efecto por el Notario autorizante de la escritura objeto de calificación por las diligencias antes expresadas, se aclara que lo arrendado es una cuota indivisa de las fincas y no las fincas mismas. Tercero.—El citado contrato de arrendamiento tiene por objeto cuatro fincas registrales, los números 7.142, 7.143, 7.144 y 11.022; sobre la finca número 7.142 existe declarada en el Registro una edificación destinada a vivienda. Las fincas números 7.143 y 7.144 en el Registro de la Propiedad se definen como rústicas, si bien en su descripción aparecen como parcelas o solares; las fincas 7.142 y 11.022, tienen en el Registro de la Propiedad naturaleza de urbanas. Por su parte, en la escritura de elevación a público, objeto de calificación, se describen todas las fincas como urbanas. El contrato de arrendamiento celebrado se califica por las partes como contrato de arrendamiento para uso de vivienda, sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con las modificaciones contenidas en la Ley 4/2013, de 4 de junio. Tras la subsanación llevada a efecto, por las diligencias expresadas en el antecedente de hecho primero, se aclara que no se arriendan las fincas en su totalidad sino la cuota indivisa que corresponde al arrendador don J. E. V. M., en cada finca, que es la mitad indivisa de cada una de ellas. Cuarto.—Que calificado nuevamente dicho documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, se aprecia la existencia de defectos que impiden la inscripción solicitada, toda vez que, no es susceptible de inscripción del presente contrato al no tener por objeto una finca o parte de finca. En primer lugar, para centrar la fundamentación jurídica del defecto señalado, hemos de analizar ante qué tipo de contrato de arrendamiento nos encontramos. Las fincas números 7.143 y 7.144 se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad como rústicas, si bien en su descripción se hace constar que constituyen parcelas de terreno y no se alude en ningún momento a ningún aprovechamiento agrícola, forestal ni pecuario. De las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, las cuatro fincas que se insertan en el documento objeto de calificación y como se desprende de la diligencia de fecha treinta de marzo de dos mil diecisiete, la finca 7.142 se encuentra amirallada bajo el número 6482815TG4368S0001JM y las otras tres fincas, registrales 7.143, 7.144 y 11.022, se encuentran amiralladas bajo el mismo número 6482816TG4368S0001EM, todas ellas calificadas como fincas urbanas. En el vigente Plan General de Ordenación Urbanística, cuya Revisión-Adaptación fue aprobada Definitivamente según Resolución del señor Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de marzo de 1.994, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de abril de 1.994, las fincas aparecen calificadas de suelo urbano. Así mismo, las partes han calificado el contrato de arrendamiento como contrato de arrendamiento urbano y a las fincas como fincas urbanas. Fundamentos jurídicos Primero.—Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro, y además, en cuanto a los expedidos por los organismos administrativos, se extenderá, en todo caso, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las

formalidades extrínsecas del documento, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro, -artículo 99 del Reglamento Hipotecario-, y respecto a los expedidos por la autoridad judicial, se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro -artículo 100 del Reglamento Hipotecario-. Segundo.-El contrato de arrendamiento que se define en la Ley de Arrendamientos Urbanos -LAU- en su artículo 2 es aquel que «recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario», si es de vivienda, o bien puede hacerse de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, definido en el artículo 3 de la citada -LAU- «aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.», pero ha de tratarse de una edificación, para estar regulados por la -LAU-. La finca registral 7.142, tiene en su interior una vivienda de una sola planta, con azotea y porche de entrada, por lo tanto, el contrato de arrendamiento de esta finca si estaría sujeto a la LAU. Como indica su definición, su destino es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. El concepto de vivienda se define por la doctrina como centro de intimidad, donde se desarrolla la vida cotidiana de cada uno y como entorno propio del que podemos excluir a otros. Intimidad y exclusión que consigna el artículo 18 de la Constitución. Es imposible dar cumplimiento a la finalidad del contrato de arrendamiento de vivienda, si el arrendador no puede ni entregar, ni mantener en la posesión de la vivienda al arrendatario, del modo permanente y exclusivo que exige el propio contrato. Por su parte la Ley de Arrendamientos Urbanos, al definir el contrato de arrendamiento de vivienda y el de uso distinto del de vivienda exige que recaigan sobre una edificación, por lo que no se incluyen los arrendamientos de solares. En el caso de fincas rústicas, el artículo 1 de la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos -LAR-, Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, «son aquellos contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola ganadero o forestal a cambio de un precio o renta.». En el artículo 7 de esta misma -LAR- en su párrafo primero establece que «tampoco se aplicará esta ley a los arrendamientos incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de conformidad con el título I de la misma, o aquéllos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en que concurren alguna de las circunstancias siguientes: a) Constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable al que se refiere el artículo 27. 1 de la Ley 6/199,8 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. b) Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento distinto del rústico sea superior en más del doble a éste». Para los contratos de arrendamiento que no se rigen por la -LAU- ni por la -LAR- es de aplicación el Código Civil en su artículo 1543 que también define el contrato de arrendamiento: «En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.». Tratándose pues tres de las cuatro fincas objeto del contrato de parcelas sin edificar, serían de aplicación las normas que regulan el contrato de arrendamiento en el Código Civil en el citado artículo. De lo cual resulta que la obligación del arrendador es entregar la cosa. El arrendatario adquiere un derecho de crédito, personal, frente al arrendador por el que éste le debe mantener en la posesión de la cosa. El artículo 1546 del Código Civil define el arrendador, como aquel que se obliga a ceder el uso de una cosa y el arrendatario al que adquiere el uso de la cosa. El arrendador puede ser el titular del pleno dominio, o bien titular del derecho de usufructo, el superficiario o titular de otro derecho que le otorgue el uso de la finca, así como el titular de un derecho resoluble, también podrá ser arrendador, si bien el derecho del arrendatario se extinguirá cuando se extinga el de su arrendador. El

titular de una cuota indivisa de una finca puede disponer de su cuota como señala el artículo 399 del Código civil: «Todo condeño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla y aún sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratase de derechos personales.». Es decir, el arrendamiento es un contrato que ha de tener por objeto la finca o parte de finca al permitir su aprovechamiento y posesión de arrendatario. El titular de una cuota indivisa no tiene ni el aprovechamiento ni la posesión de la totalidad de la cosa sino un derecho real limitado por el derecho del otro comunero. La comunidad de bienes es una situación de hecho que limita las facultades del dominio de tal manera que el titular de una cuota indivisa no puede entregar la posesión de la totalidad de la finca, al no tener su pleno dominio sino una cuota sujeta al régimen de uso, administración y disposición que prevé el Código Civil en sus artículos 392 y siguientes. El comunero está sujeto en todo momento a la decisión de la mayoría o unanimidad sin que pueda por tanto entregar la finca en su totalidad y sin que pueda garantizar el ejercicio de los derechos propios del contrato de arrendamiento al arrendatario, pues el propio comunero está limitado en su ejercicio por los derechos del otro comunero. El precepto se refiere a la posibilidad de enajenar la cuota, o constituir un usufructo sobre ella, o gravarla con una hipoteca..., es decir, puede ser objeto de cesión a un tercero, salvo en el caso de los derechos de uso y habitación que son indisponibles, -artículo 525 Código Civil-. Al gravar con un derecho de usufructo su cuota indivisa, el adquirente ocupa el lugar del comunero en el ejercicio de los derechos de uso y disfrute, teniendo que someterse a las limitaciones propias de la comunidad de bienes. El comunero pues no puede entregar la finca en arrendamiento a su arrendatario, sencillamente porque no puede disponer de la cosa en su totalidad sino de su cuota ideal o abstracta. Como indica el aforismo jurídico, «nemo dat quod non habet»: –nadie puede entregar lo que no tiene–. La Dirección General de los Registros y del Notariado -DGRN- ha sostenido la posibilidad de arrendar una finca por acuerdo de la mayoría de los comuneros, pero siempre teniendo por objeto la totalidad de la finca, al considerar dicho acto como acto de administración. Sin embargo, el arrendamiento por seis o más años de duración si requiere acuerdo unánime de los comuneros, por considerarlo acto de disposición, al ser perjudicial para los restantes comuneros. Admitir el arrendamiento de cuota indivisa sería sustraer la cuota arrendada del régimen de mayorías y unanimidad que establece el artículo 398 y ss. del Código Civil, dando lugar a un régimen verdaderamente anómalo en la vida de las relaciones jurídicas -STS-30-5-1990-. Defecto insubsanable. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Lucía Capitán Carmena, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número dos, acuerda: Primero.– Calificar nuevamente el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. Segundo.–Denegar el despacho del mismo, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de asientos registrales. Tercero.– Notificar esta calificación negativa en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que lo haya expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación que se practique; así mismo conlleva la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación relativos a documentos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores conforme a lo dispuesto artículo 111 y 432 del Reglamento Hipotecaria. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Alcalá de Guadaíra, a diecinueve de mayo del año dos mil diecisiete.–La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. E. V. M., parte cedente del contrato, interpuso recurso el día 29 de junio de 2017 en virtud de escrito en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que concurren todos los requisitos legales para ser protegido por el principio de fe pública y por el de legitimación registral; Segundo.—Que el derecho de arrendamiento es de naturaleza personal para el que es suficiente la capacidad para contratar, sin perjuicio de los casos especiales del artículo 1548 del Código Civil, regla que reitera el artículo 271 para los tutores; Que el mismo criterio de duración superior a seis años se aplica para los arrendamientos otorgados por cónyuges o por comunidades de propietarios (con cita de la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de julio de 2012 y de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2015), y Que, en la actualidad, doctrina y jurisprudencia coinciden en que la constitución de un arrendamiento debe considerarse acto de disposición (sic), lo que implica que cualquier arrendamiento de bien inmueble lo es al admitirse la inscripción sin requisitos especiales; Tercero.—Que el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos, regula la inscripción de arrendamientos y, en su artículo 3.2, regula la inscripción de parte de finca, y Que la registradora no ha tenido en cuenta el artículo 6.2 del citado Real Decreto; Cuarto.—Que la única sentencia citada por la registradora no mantiene relación con el supuesto; Quinto.—Que no queda acreditado que la inscripción que se pretende conlleve falta de uso pacífico, sin que el copropietario haya manifestado nada al respecto, y Sexto.—Que el período de seis años es una reminiscencia de la regulación anterior; Que la jurisprudencia (con cita de diversas sentencias), considera que el arrendamiento de inmuebles es un acto de administración; Que la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 1983 no exige la celebración de junta comunitaria alguna cuando la mayoría de la voluntad de los partícipes se encuentra revelada en un sentido determinado, y Que el acto debe ser entendido de mera administración (con cita de jurisprudencia).

IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 24 de julio de 2017, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el notario autorizante del título calificado del recurso interpuesto, no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392, 394, 397, 398 y 1548 del Código Civil; 2.5.º, 9, 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre de 2012, 26 de junio de 2014, 26 de enero, 30 de octubre y 16 de diciembre de 2015 y 17 de abril de 2017.

1. Presentada una escritura pública por la que se eleva a público un contrato por el que el titular del 50% de cuatro fincas, las cede en arrendamiento, recayó nota de calificación negativa. Devuelto el documento notarial en el que consta una diligencia de subsanación, por la que se aclara que se arrienda la participación de que es dueño el cedente, recayó la calificación que es objeto del presente expediente.

En esencia, el acuerdo de la registradora, tras poner de manifiesto que sólo una de las fincas aparece inscrita como vivienda y que las tres restantes tienen la consideración de terrenos de naturaleza urbana (lo que excluye la aplicación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos), señala que no cabe la inscripción del arrendamiento de cuota por no poder disponer ni del aprovechamiento ni de la posesión completa de la cosa. El recurrente se alza contra dicha decisión.

2. El documento presentado a calificación no expone con la claridad y precisión necesarias el negocio jurídico que documenta. La propia denominación del documento, acta de protocolización, contrasta con el evidente contenido escriturario al contener declaraciones de voluntad. El expositivo II afirma que el recurrente «arrienda la participación del cincuenta por ciento de las fincas anteriormente descritas»; por su parte el otorgando primero, contiene la declaración de voluntad de «elevar a público el contrato privado por el que arriendan el 50% de las fincas, es decir, la participación de que son dueños en las fincas».

Por su parte, el contrato privado que se eleva a público se denomina «contrato de arrendamiento de parte proindivisa de cuatro fincas», y más adelante «contrato de arrendamiento de cuota indivisa de cuatro fincas». En las estipulaciones que contiene el contrato privado (aparte de lo que se ha hecho constar en los hechos), se afirma: «Primera. Objeto del contrato. Mediante la firma del presente contrato la parte arrendadora cede en alquiler a la arrendataria, que acepta por el mismo título de arriendo, el uso de las cuatro fincas mencionadas en el Expositivo I en la cuota del 50% de su pleno dominio (...) Segunda. Destino. Las fincas arrendadas se arriendan con la finalidad de ser destinado a vivienda, garaje, almacén y trastero (...)».

El muy confuso escrito de recurso no ayuda a determinar con claridad cual haya sido la auténtica voluntad de los comparecientes y el negocio que se ha llevado a cabo y del que se solicita la inscripción: un arrendamiento de cuota sobre bien inmueble, como entiende la registradora, un arrendamiento de bienes inmuebles o un arrendamiento de parte de bienes inmuebles, como parece deducirse del escrito de recurso.

3. Cualquiera que haya sido el negocio realizado lo cierto es que, tal y como está configurado, no procede la inscripción en el Registro de la Propiedad.

En primer lugar, porque con independencia de la admisión teórica del arrendamiento de cuota sobre bien inmueble (*vid.* Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 30 de mayo de 1990, que lo califica de anómalo, y Resolución de este Centro Directivo de 5 de octubre de 2015 que en relación con el derecho de habitación se manifestaba que no cabe que el derecho de habitación recaiga sobre la mitad indivisa de la vivienda, por cuanto el derecho real de habitación al serle consustancial la facultad de ocupar físicamente a su titular en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia, no es posible que recaiga sobre una mitad indivisa de la casa), y sin necesidad de entrar en dicho debate, no es posible su inscripción en el Registro de la Propiedad tal y como aparece regulado en el contrato presentado a inscripción. Como resulta de la nota de la registradora, la sujeción del conjunto del contrato a la Ley de Arrendamientos Urbanos no es admisible en cuanto a las tres fincas que tienen, según el propio título presentado a inscripción, la consideración de solares. Tampoco es admisible la sujeción en cuanto a la finca que contiene una edificación por cuanto del régimen legal resulta con absoluta claridad que sólo pueden ser objeto del contrato de arrendamiento de vivienda las edificaciones habitables, y no una cuota de las mismas (artículo 2.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos). La falta de determinación de la Ley aplicable a la relación jurídica es incompatible con la precisión, claridad y determinación que han de reunir los asientos del Registro de la Propiedad como esta Dirección General ha recordado en innumerables ocasiones. Como afirma la Resolución de 18 de septiembre de 2012: «(...) las Resoluciones de este Centro directivo de 8 y 9 de junio de 2000, entre otras, aluden a la exigencia de claridad y precisión de los asientos registrales en función del alcance «erga omnes» de sus pronunciamientos, para evitar que se generen todo tipo de dudas sobre el contenido del derecho y del asiento registral. La Resolución de 1 de diciembre de 2008 (2.ª) señala que el contenido del documento debe quedar claramente determinado, sin que el registrador pueda hacer deducciones o presunciones. La Resolución de 18 de diciembre de 2010 (1.ª) incide igualmente en la necesidad de claridad del documento sin que se produzcan dudas en el mismo, sin que puedan trasladarse al Registro responsabilidades por decidirse en consignar una u otra fecha de las dos posibles. No puede olvidarse tampoco la función del Registro de la Propiedad, ya recogida en sus primeros antecedentes, de evitar que se generen pleitos derivados de la confusión padecida en los documentos y en los asientos».

Establecido que el régimen legal no es, en ningún caso, aquél que consta en el título presentado (cuestión que el recurrente no discute), resulta evidente la imposibilidad de acceso al Registro de la Propiedad por no reunir el título (artículo 21 de la Ley Hipotecaria), los mínimos requisitos de certeza y determinación del derecho cuya inscripción se solicita (artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Como afirma la reciente Resolución de 17 de abril de 2017 (cuyo supuesto de hecho guarda cierto paralelismo con el que provoca la presente): «(...) para la inscripción de dicho derecho de arrendamiento, deberá determinarse la naturaleza y régimen jurídico de dicho arrendamiento, que tiene por objeto bienes inmuebles, y que se registrará por las estipulaciones de las partes y las normas del Código Civil que sean de aplicación».

4. Del escrito de recurso parece deducirse que el objeto del arrendamiento viene constituido por la totalidad de las fincas (pues insiste en el carácter de mero acto de administración, aunque en otro momento habla de acto de disposición). Con independencia de la ya señalada falta de la debida determinación del negocio jurídico realizado, lo que ya de por sí impide la inscripción como ha quedado razonado, lo cierto es que en el supuesto de hecho que motiva este expediente, sólo comparece el titular del cincuenta por ciento de la titularidad de las fincas, por lo que siendo un arrendamiento por plazo de 15 años, se precisa el consentimiento unánime de todos los propietarios (cfr. artículos 271.7, 397, 398 y 1548 del Código Civil y Resolución de 26 de enero de 2015). En el supuesto que motiva este expediente ni existe unanimidad, ni existe mayoría, pues solo concurre el titular del 50%.

5. El escrito de recurso trae igualmente a colación los artículos 3.2 y 6.2 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción de arrendamientos en el Registro de la Propiedad. Nuevamente la alegación no puede ser estimada por esta Dirección General. Si lo pretendido por las partes era el arrendamiento de parte de finca (artículo 3.2), a los impedimentos ya expuestos en las consideraciones anteriores, se une el hecho de que el título no describe las partes de las fincas objeto del contrato. Como exige el precepto: «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». Esta Dirección General ha insistido en numerosas ocasiones sobre lo imperativo de la correcta descripción de la finca sobre la que se solicita la inscripción. En concreto, y en relación a la inscripción de arrendamientos en el Registro de la Propiedad, la Resolución de 16 de diciembre de 2015, establece: «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)».

Por su parte, la Resolución en materia de arrendamientos de 30 de octubre de 2015 afirma lo siguiente: «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».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de septiembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.