

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19267 *Resolución de 28 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Oropesa del Mar n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de subarriendo.*

En el recurso interpuesto por don F. R. A., en nombre y representación de la sociedad «VF Renovables 20, S.L.U.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Oropesa del Mar número 1, doña Paula Escrivá Giner, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de subarriendo.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 3 de junio de 2021 por el notario de Castellón de la Plana, don Jorge Sos Ansuategui, por la representación de «VF Renovables 20, S.L.U.» y de «Valfortec Inversiones, S.L.», se otorgó elevación a público de un contrato de subarrendamiento de una finca rústica sita el Vall d'Alba, de fecha 20 de abril de 2021.

«Valfortec Inversiones, S.L.» era arrendataria de la finca que ahora se subarrendaba en virtud de un contrato con los propietarios, don V. C. B. y doña T. R. F., de fecha 10 de agosto de 2018, elevado a público ante el mismo notario el día 21 de septiembre de 2020. Ahora, la entidad arrendataria, el día 20 de abril de 2021, contrataba subarrendamiento con la entidad «VF Renovables 20, S.L.U.» en el cual, el plazo de duración se expresaba así: «El presente contrato de arrendamiento entrará en vigor a la fecha de su firma y prorrogará su vigencia entre las partes desde la fecha de la firma hasta transcurridos 25 años desde que la instalación fotovoltaica quede conectada a la red de distribución eléctrica. Transcurrido el plazo señalado en los párrafos anteriores el contrato se entenderá prorrogado de forma tácita por un período de 5 años, con limitación hasta 30 años, salvo denuncia de la subarrendataria notificada a la arrendataria, con al menos, un mes de antelación a la expiración de la duración inicialmente pactada, no admitiéndose más prorrogas. En cualquier caso, la duración del contrato nunca podrá exceder de la duración del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 10 de agosto de 2018».

En el Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar número 1 figuraba inscrito, en la finca registral número 6.401 correspondiente a la rústica que se subarrenda, el arrendamiento a favor de la entidad «Valfortec Inversiones, S.L.», de manera que en el apartado de la duración del mismo resultaba lo siguiente: «El presente contrato de arrendamiento entrará en vigor a la fecha de su firma y prorrogará su vigencia entre las partes desde la fecha de la firma hasta transcurridos 25 años desde que la instalación fotovoltaica quede conectada a la red de distribución eléctrica. Transcurrido el plazo señalado, el contrato se entenderá prorrogado de forma tácita por períodos de 5 años, salvo denuncia de la arrendataria con tres meses de antelación a la expiación de cada duración o prórroga en las mismas condiciones recogidas en el presente contrato. Existe por tanto una fase de estudio previa, que va desde la firma del presente documento hasta la conexión de la red del proyecto, durante la cual el arrendador cede a la arrendataria la finca con la finalidad de proceder al estudio, desarrollo y consecución de todos aquellos permisos, que no entra a formar parte del cómputo de 25 años señalados

anteriormente, y su duración máxima será de 1 año desde la firma del presente documento. Este período se podrá prorrogar de forma tácita por seis meses más en caso de que esté pendiente de tramitación alguno de los permisos necesarios para la construcción y explotación futura de la planta, en adelante, Fase de Desarrollo y Construcción».

II

Presentada la referida escritura el día 28 de junio de 2021 en el Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Habiéndose presentado en esta oficina para su despacho el documento con los siguientes datos:

Fecha autorización: 03/06/2021.

Lugar: Castellón de la Plana Notario: Jorge Sos Ansuátegui.

Número de protocolo: 1458/2021.

Presentado el: veintiocho de junio del año dos mil veintiuno.

Asiento: 977.

Diario: 35.

De conformidad con lo establecido en el artículo 18 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 entidad arrendataria de los asientos del Registro.”

Y, 98 del Reglamento Hipotecario, cuyo tenor literal es el siguiente: “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.”

– Se considera no inscribible lo relacionado a continuación en base a los siguientes:

Argumentos y fundamentos de Derecho:

En el documento ahora calificado, se eleva a público un contrato privado de subarriendo.

Defecto: la duración del contrato de subarriendo no podrá exceder la duración del contrato de arrendamiento, artículo 23 Ley de Arrendamientos Rústicos.

Del contrato de subarriendo resulta que dicho subarriendo no podrá exceder la duración del contrato de arrendamiento (firmado el 10 agosto de 2018) si bien a la vez en la misma cláusula segunda indica que “el presente contrato entrara en vigor a la fecha de su firma (20 abril 2021) y prorrogará su vigencia entre las partes desde la fecha de la firma hasta transcurridos 25 años desde que la instalación fotovoltaica quede conectada a la red de distribución eléctrica...”

Principio de especialidad, no queda clara la duración del subarriendo.

Por todo ello, en aplicación de los art. 19-bis y 322 de la Ley Hipotecaria, acuerdo suspender la inscripción del documento.

La presente calificación lleva consigo la prórroga del asiento de presentación de conformidad con lo que dispone el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paula Escrivá Giner registrador/a de Registro Propiedad de Oropesa de Mar (Oropesa) 1 a día doce de julio del dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. R. A., en nombre y representación de la sociedad «VF Renovables 20, S.L.U.», interpuso recurso el día 10 de agosto de 2021 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Primero.–(...)».

Segundo.–Tal y como se ha expuesto el documento calificado se trata de la elevación a público de contrato de subarrendamiento de fecha 20 de abril de 2021 entre las mercantiles Valfortec Inversiones, S.L. como parte arrendataria y VF Renovables 20, S.L. como parte subarrendataria, elevado a público en virtud de escritura de 3 de junio de 2021 otorgada ante el Notario de Valencia D. Jorge Sos Ansuategui, con número de protocolo 1.458.

De acuerdo con lo dispuesto en el Manifiesto Tercero del precitado contrato ambas partes “tienen conocimiento del contenido del contrato de arrendamiento suscrito entre D. V. C. y Dña T. R. F. como parte arrendadora y Valfortec Inversiones, S.L “suscrito en fecha 10 de agosto de 2018. El mencionado contrato de arrendamiento fue también elevado a público en virtud de escritura de 21 de septiembre de 2021 otorgada ante el Notario de Valencia D. Jorge Sos Ansuategui, número de su protocolo 1223, constando el mismo inscrito en el Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar n.º 1 habiendo sido el documento presentado según asiento 13, del diario 35 y quedando el mismo inscrito en el tomo 1.633 del Archivo, libro 79 de Vall D’Alba, folio 174, finca 6401 en la inscripción 2.ª, CRU número 12021000859776, a favor de la mercantil Valfortec Inversiones. S.L. (...)”.

La cláusula relativa a la vigencia y duración del contrato de arrendamiento de 10 de agosto de 2018 es la cláusula Segunda la cual reza lo siguiente: “El presente contrato de arrendamiento entrará en vigor a la fecha de su firma y prorrogará su vigencia entre las partes desde la fecha de la firma hasta transcurridos 25 años desde que la instalación fotovoltaica quede conectada a la red de distribución.

Transcurrido el plazo señalado en los párrafos anteriores del contrato se entenderá prorrogado de forma tácita por periodos de 5 años salvo denuncia de la arrendataria con tres meses de antelación a la expiración de cada duración o prórroga en las mismas condiciones recogida en el presente contrato.

Existe por tanto una fase de estudio previa, que va desde la firma del presente documento hasta la conexión a la red del Proyecto durante la cual el arrendador cede a la arrendataria la finca contenida en el Exponen I con la finalidad de proceder al estudio, desarrollo y consecución de todos aquellos permisos que no entra a formar parte del cómputo de los 25 años señalada en los párrafos superiores y su duración máxima será de un año desde la firma del presente documento. Este periodo se podrá prorrogar de forma tácita por 6 meses más en caso de que esté pendiente de tramitación alguno de los permisos necesarios para la construcción y explotación futura de la Planta. En adelante ‘Fase de Construcción’. De igual forma y vinculado a la entrada en vigor y duración del contrato se halla vinculada la renta y forma de pago se conformidad con lo establecido en las Cláusula Tercera y Cuarta del mencionado contrato estableciéndose un periodo de carencia en el pago de la renta hasta tanto se obtengan las licencias correspondientes.

Es decir, la duración del contrato de arrendamiento comienza desde la firma del mismo el 10 de agosto de 2018 hasta transcurridos 25 años prorrogables, desde la

conexión a la red de distribución de la Planta fotovoltaica que se va a construir existiendo un período previo denominado “fase de desarrollo y construcción” que de forma evidente también forma parte de la duración del contrato.

Tercero.–En idéntico sentido al anteriormente mencionado consta redactada la cláusula Segunda del contrato de subarrendamiento, la cual establece literalmente lo siguiente: “Segunda.–Duración,

– El presente contrato de arrendamiento entrará en vigor a la fecha de su firma y prorrogará su vigencia entre las partes desde la fecha de la firma hasta transcurridos 25 años desde que la instalación fotovoltaica quede conectada a la red de distribución eléctrica.

Transcurrido el plazo señalado en los párrafos anteriores el contrato se entenderá prorrogado de forma tácita por un periodo de 5 años, con limitación hasta 30 años, salvo denuncia de la subarrendataria [sic] notificada a la arrendataria con al menos un mes de antelación a la expiración de la duración inicialmente pactada, no admitiéndose más prórroga.

En cualquier caso, la duración del contrato nunca podrá exceder de la duración del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 10 de agosto de 2018”.

La duración de ambos contratos y de conformidad con lo pactado por las partes, se divide en dos fases, la primera denominada “fase de estudio y desarrollo” en la que se necesitan tramitar las licencias y permisos correspondientes y que tiene una duración de doce meses prorrogables y la segunda, de 25 años, también prorrogables tácitamente, que comenzarán a computarse desde que la instalación fotovoltaica quede conectada a la red eléctrica.

De la mera lectura de las cláusulas de vigencia y duración de ambos contratos de arrendamiento y subarrendamiento aquí transcritas consta claramente acreditado que ambos se encuentran absoluta y completamente vinculados en cuanto a su duración, no existiendo posibilidad alguna de que el contrato de subarrendamiento pueda exceder de la duración del contrato de arrendamiento, teniendo en consideración las fases de duración en las que se divide el contrato de arrendamiento y al que expresamente se someten las partes en el contrato de subarrendamiento. No existe falta de claridad ni vulneración por supuesto al principio de especialidad como de argumenta en la calificación por la Registradora.

Cuarto.–De acuerdo con lo expuesto queda bien acreditado que la duración del contrato de subarrendamiento queda total y completamente vinculada a la del contrato de arrendamiento, cuya duración no queda limitada a los 25 años que la nota de calificación manifiesta, sino que la misma computa desde la firma del contrato hasta transcurridos 25 años desde que la instalación fotovoltaica quede conectada a la red eléctrica.

El contrato de arrendamiento fue calificado y debidamente inscrito, habiendo determinado el Registro de la Propiedad que el mismo cumple con los requisitos legales oportunos (...), sin embargo, se argumenta por la Registradora que en atención a lo establecido en el artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Rústicos el plazo de duración del contrato de subarrendamiento, idéntico al de arrendamiento, no queda claro.

El hecho de que no se inscriba el actual contrato de subarrendamiento cuando de forma paralela el plazo de duración es exactamente el mismo que en el de contrato de arrendamiento que sí fue inscrito supone un trato desigual de ambos actos jurídicos y una violación del principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, recogido en el artículo 9.3 de la Constitución Española) y podríamos hasta anunciar que vulnera el principio de legítima confianza al que están sometidas todas las administraciones públicas (artículo 3 de la Ley 39/2015), por lo que mediante el presente se solicita sea revocada la negativa del Registro de la Propiedad y se proceda a la inscripción del contrato de subarrendamiento».

IV

Mediante escrito, de fecha de 18 de agosto de 2021, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 23 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, y 98, 322 y 323 del Reglamento Hipotecario.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de elevación a público de un contrato privado de subarriendo en la que concurren las circunstancias siguientes:

– El día 3 de junio de 2021 se eleva a público del contrato privado de subarrendamiento de fecha 20 de abril de 2021. La finca objeto del mismo es una finca rústica.

– La arrendataria de la finca que ahora se subarrienda lo es en virtud de un contrato de arrendamiento con los propietarios, de fecha 10 de agosto de 2018, elevado a público el día 21 de septiembre de 2020. En el Registro figura inscrito el arrendamiento en la finca correspondiente a la rústica que se subarrienda, de manera que en el apartado de la duración del mismo resulta lo siguiente: «El presente contrato de arrendamiento entrará en vigor a la fecha de su firma y prorrogará su vigencia entre las partes desde la fecha de la firma hasta transcurridos 25 años desde que la instalación fotovoltaica quede conectada a la red de distribución eléctrica. Transcurrido el plazo señalado, el contrato se entenderá prorrogado de forma tácita por períodos de 5 años, salvo denuncia de la arrendataria con tres meses de antelación a la expiación de cada duración o prórroga en las mismas condiciones recogidas en el presente contrato. Existe por tanto una fase de estudio previa, que va desde la firma del presente documento hasta la conexión de la red del proyecto, durante la cual el arrendador cede a la arrendataria la finca con la finalidad de proceder al estudio, desarrollo y consecución de todos aquellos permisos, que no entra a formar parte del cómputo de 25 años señalados anteriormente, y su duración máxima será de 1 año desde la firma del presente documento. Este período se podrá prorrogar de forma tácita por seis meses más en caso de que esté pendiente de tramitación alguno de los permisos necesarios para la construcción y explotación futura de la planta, en adelante, Fase de Desarrollo y Construcción».

– Ahora, la entidad arrendataria, el día 20 de abril de 2021, contrata subarrendamiento, en el cual, el plazo de duración se expresa así: «El presente contrato de arrendamiento entrará en vigor a la fecha de su firma y prorrogará su vigencia entre las partes desde la fecha de la firma hasta transcurridos 25 años desde que la instalación fotovoltaica quede conectada a la red de distribución eléctrica. Transcurrido el plazo señalado en los párrafos anteriores el contrato se entenderá prorrogado de forma tácita por un período de 5 años, con limitación hasta 30 años, salvo denuncia de la subarrendataria notificada a la arrendataria, con al menos, un mes de antelación a la expiración de la duración inicialmente pactada, no admitiéndose más prorrogas. En cualquier caso, la duración del contrato nunca podrá exceder de la duración del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 10 de agosto de 2018».

La registradora señala como defecto que del contrato de subarriendo resulta que dicho subarriendo no podrá exceder la duración del contrato de arrendamiento (firmado el día 10 agosto de 2018) si bien a la vez en la misma clausula segunda indica que «el presente contrato entrará en vigor a la fecha de su firma [20 de abril de 2021] y prorrogará su vigencia entre las partes desde la fecha de la firma hasta transcurridos 25 años desde que la instalación fotovoltaica quede conectada a la red de distribución eléctrica (...)», por lo que siendo que la duración del contrato de subarriendo no podrá exceder la duración del contrato de arrendamiento, no queda clara la duración del subarrendamiento.

La entidad recurrente alega lo siguiente: que existe una fase de estudio previa, que va desde la firma del documento hasta la conexión a la red del proyecto durante la cual el arrendador cede a la arrendataria la finca con la finalidad de proceder al estudio, desarrollo y consecución de todos aquellos permisos que no entra a formar parte del cómputo de los 25 años y su duración máxima será de un año desde la firma del documento, prorrogable de forma tácita por 6 meses más en caso de que esté pendiente de tramitación alguno de los permisos necesarios para la construcción y explotación futura de la planta; es decir, que la duración del contrato de arrendamiento comienza desde la firma del mismo el 10 de agosto de 2018 hasta transcurridos 25 años prorrogables, a contar desde la conexión a la red de distribución de la planta fotovoltaica que se va a construir, existiendo un período previo denominado «fase de desarrollo y construcción» que, de forma evidente, también forma parte de la duración del contrato; que en idéntico sentido al anteriormente mencionado consta redactada la cláusula de duración del contrato de subarrendamiento; que la duración de ambos contratos y de conformidad con lo pactado por las partes, se divide en dos fases, la primera denominada «fase de estudio y desarrollo» en la que se necesitan tramitar las licencias y permisos correspondientes y que tiene una duración de doce meses prorrogables y la segunda, de 25 años, también prorrogable tácitamente, que comenzarán a computarse desde que la instalación fotovoltaica quede conectada a la red eléctrica; está bien acreditado que la duración del contrato de subarrendamiento queda total y completamente vinculada a la del contrato de arrendamiento, cuya duración no queda limitada a los 25 años, sino que la misma computa desde la firma del contrato hasta transcurridos 25 años desde que la instalación fotovoltaica quede conectada a la red eléctrica; que no existe posibilidad alguna de que el contrato de subarrendamiento pueda exceder de la duración del contrato de arrendamiento, teniendo en consideración las fases de duración en las que se divide el contrato de arrendamiento y al que expresamente se someten las partes en el contrato de subarrendamiento.

2. El principio hipotecario de especialidad registral exige e implica concreción en la inscripción tanto de la finca registral como de la extensión del derecho real sobre la misma. Esto determina que, en la inscripción de los actos y negocios jurídicos se exija claridad para esta determinación. Este principio es también aplicable a la inscripción de ciertos derechos personales que tienen acceso al Registro, como es el caso del derecho de arrendamiento. Así, en el caso de los arrendamientos urbanos, tras la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, la redacción del artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria quedó modificada, al permitir 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». A resultas de la 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 al tracto sucesivo.

En el caso de los arrendamientos rústicos, el principio de especialidad funciona de la misma forma. En el supuesto concreto de este expediente, señala la registradora que, dado que el plazo del subarrendamiento no puede ser superior al del arrendamiento, la expresión de la duración del subarrendamiento no queda clara, por lo que conculca el principio de especialidad registral. En definitiva, se trata de analizar si hay claridad en la expresión del plazo señalado para determinar si excede o no del inscrito en cuanto al contrato de arrendamiento.

Efectivamente, el artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Rústicos establece que la duración del contrato de subarriendo no podrá exceder la duración del contrato de arrendamiento: «(...) deberá otorgarse por todo el tiempo que reste del plazo del

arrendamiento (...)). Ahora se trata de ver, en aras de la especialidad, si es claro el plazo establecido para el subarriendo y este no supera la duración del arrendamiento.

3. En el supuesto concreto, ambas cláusulas de duración de los contratos – arrendamiento y subarrendamiento– son parejas: marcan una primera fase «técnica» que termina con «(...) la concesión de la conexión de la red del proyecto, durante la cual el arrendador cede a la arrendataria –en el contrato de subarrendamiento lo es entre las partes– la finca con la finalidad de proceder al estudio, desarrollo y consecución de todos aquellos permisos, que no entra a formar parte del cómputo de 25 años señalados anteriormente (...)). Del expediente y de la escritura de elevación a público del contrato de arrendamiento no consta si se ha producido o no la consecución de los permisos que marcan la finalización de aquella, pero el pacto de la misma en el subarrendamiento evidencia que no ha llegado esa consecución.

Llegada esa fecha de consecución de los permisos necesarios para que la instalación fotovoltaica quede conectada a la red de distribución eléctrica, la duración en ambos contratos será de 25 años prorrogados de forma tácita por períodos de 5 años, salvo denuncia de la arrendataria en el caso de arrendamiento y de subarrendataria en el del subarriendo. Además, en el caso del subarrendamiento, se establece un límite máximo de 30 años a la duración prorrogada, y específicamente se establece que «en cualquier caso, la duración del contrato nunca podrá exceder de la duración del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 10 de agosto de 2018» –contrato que consta inscrito–.

Así pues, si no ha llegado la fecha de finalización de la primera fase, la duración de ambos contratos es la misma. En consecuencia, es clara la duración del subarriendo y no puede sobrepasar la del arrendamiento y por tanto no conculca el principio de especialidad.

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, 28 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.