

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

22348 *Resolución de 27 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pola de Lena a inscribir una escritura de elevación a público de contrato privado de arrendamiento urbano.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. S. F. y don P. A. A. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Pola de Lena, doña Begoña Oltra-Ferrero Fayos, a inscribir una escritura de elevación a público de contrato privado de arrendamiento urbano.

Hechos

I

El día 17 de mayo de 2023 se autorizó por la notaria de Oviedo, doña Cristina Herrero Pérez, con el número 711 de protocolo, una escritura por la que se elevaba a público un documento privado de arrendamiento de vivienda suscrito el día 1 de julio de 2006 por un plazo de duración de cincuenta años sobre una finca registral inscrita a favor de dos cónyuges con carácter ganancial (doña E. L. J. y don C. L. G.).

El contrato de arrendamiento estaba suscrito y la escritura de su elevación a público otorgada por doña E. L. J. y los dos arrendatarios, doña M. M. S. F. y don P. A. A.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pola de Lena, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 1022 Diario: 87.

Doña Begoña Oltra-Ferrero Fayos, Registradora de la Propiedad de Pola de Lena, previo examen y calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, de la primera copia de escritura pública de elevación a público de documento privado autorizada el diecisiete de mayo de dos mil veintitrés por el Notario de Oviedo, Cristina Herrero Fernández, con el número 711/2023 de protocolo, presentada en este Registro por P. A. A. el veintiséis de mayo de dos mil veintitrés, asiento 1022 del Diario 87, ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes

Hechos.

– Se presenta en el Registro de la Propiedad la escritura arriba reseñada mediante la cual se formaliza la elevación a público de un contrato privado de arrendamiento sobre la finca registral 15.698 de Quirós, estipulándose el mismo por un plazo de cincuenta años.

– Dicho contrato privado fue suscrito como parte arrendadora por doña E. L. J. y como parte arrendataria por doña M. M. S. F. y don P. A. A., quienes a su vez son los intervinientes en el título presentado para efectuar la elevación a público del mencionado contrato.

– Consultados los Libros del Registro resulta que la citada finca, registral 15.698 de Quirós, se encuentra inscrita a favor de don C. L. G. y doña E. L. J. con carácter

ganancial por título de compraventa, que causó la inscripción 5.ª del historial registral, de fecha veinticinco de julio de dos mil seis.

– Tratándose de un acto de disposición sobre un bien ganancial, pues el arrendamiento se estipula por un plazo superior a seis años, no resulta el consentimiento de don C. L. G. como titular registral o en su defecto, de los herederos del mismo.

Fundamentos de Derecho.

I. En primer lugar, por lo que se refiere a la naturaleza jurídica del arrendamiento, se trata de una cuestión tradicionalmente debatida y cuya resolución recae hoy en la duración del mismo. En ese sentido, tal y como tiene declarado la DGSJyFP “resultan ilustrativos los artículos 271.7.º (hoy 287.2.º) y 1548 CC que, para los casos de arrendamientos concertados por tutores o padres, solo exigen autorización judicial cuando el contrato tenga una duración superior a seis años; es decir, se considera acto de disposición cuando supera este plazo. Y, en el mismo sentido, la jurisprudencia del TS, partiendo de la consideración del arriendo, en general, como acto de administración, lo reputa dispositivo cuando por su duración (que ha venido fijando en más de seis años) pueda ser calificado de tal” [R. 26-1-2015; R. 9-1-2020; R. 15-7-202 (sic)].

En el presente caso se trata de un arrendamiento cuya duración inicial pactada es de cincuenta años (50 años) por lo que puede reputarse como un acto de disposición.

II. En segundo lugar y respecto a la disposición de bienes de la sociedad de gananciales es necesario tener en cuenta los siguientes preceptos:

– El artículo 1375 del Código Civil: “En defecto de pacto en capitulaciones, la gestión y disposiciones de los bienes gananciales corresponde conjuntamente a los cónyuges, sin perjuicio de lo que se determina en los artículos siguientes”.

– El artículo 1377 del Código Civil: “Para realizar actos de disposición a título oneroso sobre bienes gananciales se requerirá el consentimiento de ambos cónyuges. Si uno lo negare o estuviere impedido para prestarlo, podrá el Juez autorizar uno o varios actos dispositivos cuando lo considere de interés para la familia. Excepcionalmente acordará las limitaciones o cautelas que estime convenientes”.

– El artículo 93 del Reglamento Hipotecario: “1. Se inscribirán a nombre de marido y mujer, con carácter ganancial, los bienes adquiridos a título oneroso y a costa del caudal común por ambos cónyuges para la comunidad o atribuyéndoles de común acuerdo tal condición o adquiriéndolos en forma conjunta y sin atribución de cuotas (...).

2. Para la inscripción de los actos de administración o de disposición, a título oneroso, de estos bienes será preciso que se hayan realizado conjuntamente por ambos cónyuges, o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria”.

Por todo ello, tratándose en el presente caso de un arrendamiento cuya duración inicial pactada es superior a los seis años, debe reputarse como un acto de disposición sobre un bien ganancial por lo que será necesario el consentimiento de ambos cónyuges o en su defecto, de los herederos del que hubiere fallecido, consentimiento que no concurre en la escritura objeto de la presente calificación.

Resolución.

Y en base a los anteriores hechos y fundamento de derecho, se acuerda suspender la práctica de los asientos solicitados por los defectos subsanables indicados.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...).

Pola de Lena, a cinco de junio de dos mil veintitrés La Registradora (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. S. F. y don P. A. A. interpusieron recurso el día 11 de julio del año 2023 con las siguientes manifestaciones:

«Primera. Que por el titular de este registro se dictó resolución negatoria y suspensiva de la solicitud de inscripción de contrato de alquiler para uso de vivienda, fundamentando tal decisión en que, por su duración, el contrato presentado se configuraba como un (1) auténtico acto de disposición, y no de mera administración; y que, en tal consideración, (ex 93RH) su inscripción registral precisa del (2) consentimiento de ambos cónyuges o por uno de ellos con el consentimiento del otro.

Segunda. Así pues, por parte de los interesados se intenta la inscripción de su contrato (derecho locativo) cuando han tenido noticia, por parte de la copropietaria, que sobre el inmueble pendía un proceso judicial de ejecución hipotecaria.

Tercera. Que por parte de los interesados, se ha pagado cumplidamente las mensualidades del alquiler en la cuenta bancaria indicada por la arrendadora, de titularidad conjunta de ambos copropietarios.

Cuarta. Que, al día de la fecha, se han pagado todas las mensualidades de estos diecisiete años en la indicada cuenta, lo que implica, no un acto de administración o disposición efectuado por uno con el consentimiento tácito del otro copropietario, sino, un consentimiento expreso, renovado mensualmente y durante diecisiete años, que se mantiene en la actualidad.»

IV

El día 9 de agosto de 2023, la registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe afirmaba que, debido a la falta de presentación de testimonio u original de la documentación calificada, con fecha 17 de julio de 2023 se requirió al presentante para que subsanara en el plazo de diez días los defectos formales apreciados, y el día 25 de julio del mismo año se recibió original de la documentación calificada. Añadía que, ese mismo día, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se remitió a la notaria autorizante de la escritura calificada una copia del recurso interpuesto para que formulara, si lo considerase oportuno, las alegaciones pertinentes en el plazo de cinco días, sin que haya presentado alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 271, 392, 396, 397, 398, 445, 1261 y 1548 del Código Civil; 2.5.º, 18, 20, 34 y 326 de la Ley Hipotecaria; 7, 10, 14 y 29 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, 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 4 de febrero de 1994; las sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 14 de enero de 2008, por la que se anuló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2006, de la Audiencia Provincial de León de 25 de marzo de 2011 y de la Audiencia Provincial de Segovia de 30 de diciembre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de abril de 1907, 7 de abril de 1938, 26 de enero de 2015 y 9 de enero de 2020, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de julio de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible un arrendamiento de vivienda por un plazo de duración de cincuenta años que tiene por objeto una finca registral inscrita a favor de dos cónyuges con carácter ganancial, con la particularidad de que, como parte arrendadora, interviene solamente la esposa.

La registradora suspende la inscripción por entender que, al estipularse por un plazo superior a seis años, se trata de un acto de disposición sobre un bien ganancial, y es necesario el consentimiento del esposo, como titular registral, o el de sus herederos si ha fallecido.

Los recurrentes alegan que han pagado la renta de todos los meses en la cuenta bancaria indicada por la arrendadora, de titularidad conjunta de ambos copropietarios, por lo que, a su juicio, no se trata de un acto de administración o disposición efectuado por uno con el consentimiento tácito del otro copropietario, sino un consentimiento expreso, renovado mensualmente.

2. Ciertamente, según la jurisprudencia (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo citadas en los «Vistos») y la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 26 de enero de 2015, 9 de enero de 2020 y 15 de julio de 2021), el contrato de arrendamiento es, por su naturaleza y objeto, uno de los medios de aprovechamiento o disfrute de los «bienes no fungibles».

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.

En este contexto debe tenerse en cuenta que, según el artículo 271 del Código Civil, vigente en el momento del inicio del arrendamiento, «el tutor necesita autorización judicial (...) 7.º Para ceder bienes en arrendamiento por tiempo superior a seis años»; criterio que se mantiene después de las modificaciones introducidas por el artículo segundo de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, que entran en vigor el día 3 de septiembre de 2021, según establece su disposición final tercera (así, conforme al artículo 287.2.º, el curador que ejerza funciones de representación de la persona que precisa el apoyo necesita autorización judicial para los actos que determine la resolución y, en todo caso, para «dar inmuebles en arrendamiento por término inicial que exceda de seis años, o celebrar contratos o realizar actos que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción»; esta norma será aplicable con carácter supletorio a la tutela, según el artículo 224 en su nueva redacción). Y el vigente artículo 1548 del mismo Código 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».

Así, dejando ahora al margen 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 «Vistos») 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.

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 (así como el artículo 287.2.º en la redacción resultante de la Ley 8/2021, antes transcrito) 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 séptimo del mismo artículo que, como se ha expresado anteriormente, exige dicha autorización judicial para concertar arrendamientos por más de seis años). La inscripción del arrendamiento proporcionará mayor protección del derecho arrendaticio (prioridad, oponibilidad, legitimación, fe pública), en los términos, antes referidos, que resultan de los artículos 1571 del Código Civil y 7, 14 y 29 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, 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, que amplía 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.

3. En la escritura a que se refiere este expediente se formaliza un contrato de arrendamiento por un plazo de cincuenta años. Por ello, según el criterio mantenido por la jurisprudencia y por este Centro Directivo, debe calificarse como acto de disposición y no de mera administración (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de enero de 2015, 9 de enero de 2020 y 15 de julio de 2021). Y, estando inscrita la finca arrendada a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial, es necesario para inscribir el arrendamiento que se haya realizado conjuntamente por ambos cónyuges o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria (vid. artículos 1377 del Código Civil y 93, apartados 1 y 2, del Reglamento Hipotecario).

Por lo demás, no pueden ser acogidas las alegaciones de los recurrentes sobre la existencia de un consentimiento expreso del marido, pues –sin necesidad de decidir sobre tal carácter– a los efectos de la inscripción en el Registro, debe manifestarse en escritura pública (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 27 de septiembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.