

DGRN, Resolución, 8-05-2018

En el recurso interpuesto por don Andrés Martínez Pertusa, notario de Murcia, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de arrendamiento de finca urbana.

ANTECEDENTES DE HECHO

I.

Mediante escritura autorizada por el notario de Murcia, don Andrés Martínez Pertusa, de fecha 31 de mayo de 2017, se elevó a público un contrato de arrendamiento de vivienda -de la misma fecha que la escritura-. Interesa a los efectos de este expediente hacer constar que, conforme el contrato, la finca arrendada será destinada a vivienda, y que tendrá «como fecha de inicio la de su firma siendo su duración por el tiempo de cincuenta y cinco años a partir del día de hoy. La arrendataria podrá resolver el contrato en cualquier momento de su duración preavisando con dos meses de antelación a la fecha de resolución sin justa causa pero con la obligación de dejar al corriente el pago de suministros (luz, agua, alquiler) hasta la fecha de la resolución». Además en párrafo aparte, se pacta la posibilidad de que «las partes podrán prorrogar el presente contrato» por período de igual duración al pactado, salvo que cualquiera de ellas decida darlo por terminado, avisando a la otra por escrito con dos meses de antelación.

II.

Presentada la referida escritura el día 16 de enero de 2018 en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «I.–Hechos: 1.º El documento calificado es copia de escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento de vivienda otorgada en Murcia el día 31 de mayo de 2017 ante el Notario don Andrés Martínez Pertusa, número 1320 de protocolo, presentado bajo el asiento 1.540 del Diario 26. 2.º Se establece una duración del contrato de cincuenta y cinco años, pudiendo la arrendataria resolver el contrato en cualquier momento de su duración preavisando con dos meses de antelación, prorrogable por las partes por períodos de igual duración, salvo que cualquiera de ellas decida darlo por terminado, avisando a la otra por escrito con dos meses de antelación. II.–Fundamentos de Derecho: 1.º Por no establecerse una duración propiamente determinada en el contrato, ya que aun previendo una duración de cincuenta y cinco años, se establece que el arrendatario pueda en cualquier momento resolver el contrato, de manera que su vigencia queda al arbitrio de su voluntad, vulnerando así lo establecido en el artículo 1256 del Código Civil. 2.º Porque, además, teniendo en cuenta su duración inicial y sus posibles prórrogas sucesivas de igual duración, supone en realidad una duración indefinida del contrato, contrario por tanto a un elemento esencial del contrato de arrendamiento que es su duración temporal, de acuerdo con su naturaleza. En este sentido, Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de julio de 2010 y 9 de septiembre de 2009. Acuerdo: En virtud de lo anteriormente expuesto, suspendo la inscripción solicitada por los defectos subsanables expresados. De acuerdo con el art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la recepción de la última notificación que se reciba. Contra esta calificación (...) Cartagena, a veintidós de enero de dos mil dieciocho (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III.

Contra la anterior nota de calificación, don Andrés Martínez Pertusa, notario de Murcia, interpuso recurso el día 13 de febrero de 2018 en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.–En cuanto al primer defecto, que la

registradora fundamenta invocado la aplicación del artículo 1256 del Código Civil. Este precepto tiene sus excepciones en el propio Código Civil, como en el contrato de mandato y en el de ejecución de obra, en los que se contempla la eficacia extintiva de la declaración unilateral del dueño de la obra. También la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, tiene la excepción en su artículo 11, que establece que el arrendatario podrá desistir de su contrato de arrendamiento una vez hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días, y que además las partes podrán pactar en el contrato, que en caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que reste por cumplir, dando los períodos inferiores al año, lugar a una parte proporcional de la indemnización. No contempla la cláusula del contrato que para el desistimiento deban transcurrir seis meses, pero la calificación se ha producido tras seis meses después de la celebración del contrato, por lo que esa omisión no debe afectar a la calificación. El artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ni siquiera ha sido mencionado en la calificación, y supone una excepción al artículo 1256 del Código Civil. Ya el artículo 56 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 permitía al arrendatario desistir del contrato, con la carga de abonar la renta al tiempo que faltare para el transcurso del plazo pactado; y la Ley de 1994, vuelve a admitir al arrendatario la facultar de desistir del arrendamiento en los términos del artículo 11, y Segundo.—En cuanto al segundo defecto, se recoge en el último párrafo de la cláusula tercera del contrato que las partes puedan prorrogar el contrato por período de igual duración al pactado, salvo que cualquiera de ellas decida darlo por terminado, avisando a la otra por escrito con dos meses de antelación. A esto hay que alegar que el contrato tiene un plazo perfectamente determinado (cincuenta y cinco años); que las prórrogas no son forzosas, sino voluntarias, ya que dice «las partes podrán prorrogar», lo que exige la concurrencia de la voluntad de ambas partes y, en todo caso, el carácter potestativo y no forzoso de la prórroga, lo que no implica el carácter indefinido del contrato. La Ley de Arrendamientos Urbanos no prohíbe la posibilidad de prórrogas sucesivas del contrato, ni fija un plazo máximo de duración del contrato de arrendamiento y, a mayor abundamiento, dicha ley regula en su artículo 16 la extinción del arrendamiento por muerte del arrendatario, regulando los derechos de subrogación, que una vez extinguidos, el contrato quedará resuelto definitivamente por expiración del plazo, en este caso, el legal. En cuanto a la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2009, ésta resuelve un contrato en el que la prórroga forzosa quedaba exclusivamente a voluntad del arrendatario, caso distinto del que nos ocupa, y la Sentencia de 14 de julio de 2010, no recoge ningún supuesto de hecho asimilable a éste.

IV.

Mediante escrito, de fecha 23 de febrero de 2018, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1255 y 1256 del Código Civil; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 11 y 16 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2009 y 14 de julio de 2010.

1.

Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento de vivienda en la que concurren las circunstancias siguientes: se pacta como fecha de inicio del contrato, la de su firma, siendo su duración por el tiempo de cincuenta y cinco años; la arrendataria podrá resolver el contrato en cualquier momento de su duración preavisando con dos meses de antelación a la fecha de resolución sin justa causa pero con la obligación de dejar al corriente el pago de suministros hasta la fecha de la resolución.

La registradora señala como defectos que no se establece una duración propiamente determinada en el contrato, ya que aun previendo una duración de cincuenta y cinco años, se establece que el arrendatario puede en cualquier momento resolver el contrato, de manera que su vigencia queda al arbitrio de su voluntad; que teniendo en cuenta la duración inicial y las posibles prórrogas sucesivas de igual duración, supone en realidad una duración indefinida del contrato, contrario por tanto a un elemento esencial del contrato de arrendamiento que es su duración temporal, de acuerdo con su naturaleza.

El notario recurrente alega que respecto a que la duración quede al arbitrio de la voluntad conculcando el artículo 1256 del Código Civil, hay que decir que este precepto tiene sus excepciones, tales como el contrato de mandato y el de ejecución de obra, así como el desistimiento de contrato de arrendamiento una vez hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días, y que además las partes podrán pactar en el contrato, que en caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que reste por cumplir, dando los períodos inferiores al año, lugar a una parte proporcional de la indemnización; que el contrato tiene un plazo perfectamente determinado (cincuenta y cinco años); que las prórrogas no son forzosas, sino voluntarias, ya que dice «las partes podrán prorrogar (...)», lo que exige la concurrencia de la voluntad de ambas partes; que por tanto, la prórroga pactada tiene carácter potestativo y no forzoso, lo que no implica el carácter indefinido del contrato; que la Ley de Arrendamientos Urbanos no prohíbe la posibilidad de prórrogas sucesivas del contrato, ni fija un plazo máximo de duración del contrato de arrendamiento; que la Ley de Arrendamientos Urbanos regula la extinción del arrendamiento por muerte del arrendatario, estableciendo que los derechos de subrogación una vez extinguidos, hacen que el contrato quede resuelto definitivamente por expiración del plazo, en este caso, el legal.

2.

Señala la registradora, como primer defecto, que no se establece una duración determinada del contrato ya que aun previendo una duración de cincuenta y cinco años, se establece que el arrendatario puede en cualquier momento resolver el contrato, de manera que su vigencia queda al arbitrio de su voluntad, lo que colisiona con el artículo 1256 del Código Civil.

El artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que «el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización».

En el contrato objeto de este expediente, se recoge el preaviso con una antelación superior a la mínima marcada por la ley (se señalan dos meses, plazo superior a los treinta días de plazo mínimo legal), con lo que no conculca la ley; se pacta por las partes una suerte de indemnización que no incumple lo regulado en el artículo 11; por último, respecto a la necesidad de que hayan transcurrido al menos seis meses desde la celebración del contrato, como ha alegado el notario recurrente, aunque no se contempla en la cláusula del contrato que para el desistimiento deban transcurrir seis meses, la calificación se ha producido tras seis meses desde la celebración del contrato, por lo que está cumplido el requisito legal. En consecuencia, la resolución unilateral del contrato no es absolutamente libre por lo que su vigencia no queda al arbitrio de la voluntad del arrendatario. Por lo tanto, debe revocarse este defecto señalado.

3.

El segundo defecto señalado es que teniendo en cuenta la duración inicial y las posibles prórrogas sucesivas de igual duración, supone en realidad una duración indefinida del contrato, contrario por tanto a un elemento esencial del contrato de arrendamiento que es su duración temporal.

En el contrato, se ha pactado que las partes pueden prorrogarlo por período de igual duración al pactado, salvo que cualquiera de ellas decida darlo por terminado, avisando a la otra por escrito con dos meses de antelación. Ciertamente que como alega el recurrente, la interpretación de la expresión «las partes podrán prorrogar el presente contrato», supone una confluencia de voluntades, lo que excluye cualquier imposición de una a la otra y por lo tanto conlleva el carácter potestativo y no forzoso de la prórroga, y en consecuencia, no implica el carácter indefinido del contrato.

Por último, la jurisprudencia en la que se fundamenta la calificación recoge supuestos distintos del contrato de este expediente: en la Sentencia de 14 de julio de 2010, se trataba de un contrato en el que se pactó duración indefinida, y en la Sentencia de 9 de septiembre de 2009, se trataba de un contrato regulado por la Ley de 1964 en el que la prórroga forzosa quedaba exclusivamente al arbitrio de la parte arrendataria. En el presente caso, no se prohíbe en la Ley de Arrendamientos Urbanos la posibilidad de prórrogas sucesivas del contrato ni se fija un plazo máximo de duración del contrato de arrendamiento, siendo además que en la ley, se regula la extinción del arrendamiento por muerte del arrendatario, estableciéndose la eficacia de las subrogaciones en su caso y determinándose que el contrato queda resuelto definitivamente por expiración del plazo. En consecuencia, debe ser revocado este defecto.

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, 8 de mayo de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.