

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**7068** *Resolución de 18 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Quintanar de la Orden, 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 G. C. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Quintanar de la Orden, don Alfredo Delgado García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento.

##### Hechos

I

Se otorgó el día 18 de junio de 2024 ante don Francisco Javier Fernández de Arévalo de la Barreda, notario de Herencia, con el número 411 de protocolo, una escritura pública de elevación a público de contrato de arrendamiento.

II

Presentada dicha escritura el día 18 de julio de 2024, con el número de asiento 738/2024, en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden, el día 14 de agosto de 2024 fue objeto de calificación negativa por la imposibilidad practicar la inscripción sobre fincas catastrales, pues solo contenía un cuadro con las parcelas y polígonos catastrales a los que se correspondían.

Aportado documento en el que se añadía al cuadro de fincas catastrales, indicación de una finca registral, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Don Alfredo Delgado García, Registrador de la Propiedad de Quintanar de la Orden, Provincia de Toledo, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 4220 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

##### Hechos

I.—El documento objeto de la presente calificación, otorgado por Don/ Francisco Javier Fernández de Arévalo de la Barreda Notario de Herencia, el día 18/06/2024, con el número de Protocolo 411/2024, que fue presentado por el B. C., A., a las 12:39:56 horas del día 18/07/2024, asiento 738 del Diario 2024 y liquidado con fecha de liquidación.

II.—En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. No puede practicarse la inscripción del arrendamiento solicitada por cuanto:

En primer lugar Don A. B. C., comparece como representante de doña G. C. M., sin embargo no quedan determinadas en la escritura las facultades a las que le poder se refiere ya que se dice “realizar los siguientes actos,... sin que se determinen cuales pueden ser estos. Tampoco se relaciona el notario otorgante de dicho poder.

En segundo lugar, respecto de las fincas que se contrata el [sic] arrendamientos fincas como ya se dijo no se determinan las registrales con las catastrales, peor además las fincas 1836, 7806, 7807, 2324, 7730 y 2528 constan inscritas a nombre de personas distintas de la persona que otorga el arrendamiento, además no coinciden en superficie o descripción con las fincas catastrales a las que se dice que corresponden.

La finca 3344, solo le pertenece a la arrendataria la nuda propiedad, que no incluye le uso y disfrute de la finca, que corresponde al usufructuario.

En cuanto a las fincas, 4424, 8301, 5178, 7450, 6718, 2917 y 6855 dichas fincas constan inscritas con carácter ganancial a doña G. y a su esposo, por lo que será necesario el consentimiento de este para poder constituir el arrendamiento. Dichas fincas además, no se identifican con las catastrales, ya que existen diferencias sustanciales en la superficie, linderos, y además las fincas 4424, 7450, 6718, 2528, no constan tampoco en catastro a nombre de la constituyente del arrendamiento.

Por último se advierte que respecto de ellas existe una sentencia de convenio en concurso aprobado, por lo que habrá de estarse a esta sentencia para comprobar si en ella y en la ejecución del concurso está permitido el arrendamiento.

Añadir que la sociedad arrendataria tiene cerrada la hoja Registral en el Registro Mercantil, por falta de presentación de cuentas, por lo que será preciso rehabilitarla para su inscripción.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho

I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el nuevo artículo 143 del Reglamento Notarial, redactado por Real Decreto 45/2007, de 19 de Enero, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”.

II.—En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

1. En cuanto al poder, y tratándose de constituir un derecho sobre la finca este debe de ser expreso, art 1713 Código civil. 2.—En cuanto a las fincas que no constan inscritas a nombre de la arrendadora lo dispuesto en el artículo 20 de la ley hipotecaria, según el cual para poder transmitir derechos reales sobre el dominio de inmuebles es preciso que la finca conste previamente inscrita a nombre del transmitente. 3.—En cuanto a la determinación de las fincas, tratándose de un derecho limitativo del dominio, debe existir una correspondencia entre las parcelas catastrales y las registrales, art 9 y 10 de la Ley Hipotecaria y 9 de la Ley y 51 de su reglamento. Por ultimo y estando inscrito respecto de algunas fincas un convenio aprobado judicialmente se estará a lo que el disponga en relación a la constitución del arrendamiento.

III.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud, acuerdo:

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación cabe (...)

En Quintanar, a veintinueve de octubre del año dos mil veinticuatro El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alfredo Delgado García registrador/a titular de Registro Prop. de Quintanar de la Orden a día veintinueve de octubre del dos mil veinticuatro.»

### III

Con fecha 20 de diciembre de 2024 se presentó en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden, remitido por el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan, recurso interpuesto en dicha oficina el día 18 de diciembre de 2024 por doña G. C. M. en el que, resumidamente, se impugnaban los siguientes defectos:

«Primero.—De la capacidad de D. A. B. C. Como representante de D.<sup>a</sup> G. C. M.

Respecto de la condición de D. A. B. C. como representante de D.<sup>a</sup> G. C. M., el Notario otorgante de la escritura de elevación a público de documento de Contratos de Arrendamiento, realiza un juicio sobre la capacidad de aquél, estimando que posee la capacidad necesaria para el otorgamiento de la escritura, que no puede ser contradicho.

Segunda.—De la necesidad del consentimiento de ambos cónyuges para constituir [sic] un arrendamiento. Entre los motivos que se manifiestan en la nota de calificación, se dice que: “dichas fincas constan inscritas con carácter ganancial a Doña G. y a su esposo, por lo que será necesario el consentimiento de este para poder constituir el arrendamiento.” El artículo 1548 del Código Civil establece que “Los progenitores o tutores, respecto de los bienes de los menores, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años”. Podemos afirmar, como regla general, que el arrendamiento es un acto de administración, sin perjuicio de que en ocasiones su trascendencia económica o los pactos a que han llegado las partes hagan tránsito a su consideración como acto de disposición. Así lo ha confirmado, la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 17 de

enero de 2018 (STS 55/2018, de 17 de enero), fundamento de derecho tercero, cuyo tenor literal establece que: “El arrendamiento es un acto de administración salvo cuando, por su duración, comprometa el aprovechamiento de las cosas (arg. 1548 y 271 CC). En tal caso se considera como acto de disposición. En el ámbito de la sociedad de gananciales, se ha considerado acto de disposición el arrendamiento de industria instalada en local ganancial por plazo de quince años (sentencia 341/1995 de 10 abril); también el arrendamiento de inmueble ganancial por cuatro años prorrogables a veinte por voluntad del arrendatario, con opción de compra a su favor (sentencia 1029/2000, de 14 noviembre); y la sentencia 31/1999, de 24 abril, con invocación de la doctrina de la sala según la cual los arrendamientos de bienes inmuebles por tiempo que no exceda de seis años tienen carácter de actos de administración, considera que en el caso la esposa estaba legitimada para otorgarlo sola, al no ser superior a ese plazo”. El contrato de arrendamiento es un negocio jurídico calificado por la doctrina y la jurisprudencia como acto de administración y por tanto se rige por el artículo 398 del Código Civil, que establece que son válidos y obligatorios los acuerdos de la mayoría. Es el criterio sentado en sentencias de 19/2/1964, 29/5/1976, 2/11/1978 y 25/9/1995. Numerosas son las Resoluciones en las que se permite la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento, véase, por ejemplo, las recientes Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de septiembre de 2023 y de 30 de mayo de 2024, de la cual se desprende: “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 (...) 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.’ (...) En consecuencia, y en lo que respecta al presente caso, si lo que se ha celebrado es un contrato de arrendamiento, entendido como un acto de administración, que no exceda de seis años, como ante el que nos encontramos, cuya duración es de cinco años, podrá ser firmado por cualquiera de los cónyuges, sin que sea preciso el consentimiento del otro.

Tercero.—Del arrendamiento y la existencia de convenio de concurso. La Ley Concursal en su artículo 156 prevé el principio general de vigencia de los contratos, el cual establece que la mera declaración de concurso no es causa de resolución anticipada de los contratos, teniéndose por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de la otra parte de suspender o modificar las obligaciones o los efectos del contrato, así como la facultad de resolución o de extinción del mismo cuando se declare el concurso o por la apertura de la fase de liquidación de la masa activa. (...) De conformidad con numerosas sentencias como la STS 577/2020, 4 de Noviembre de 2020 y la STS 5067/2024, de 21 de octubre de 2024, la reforma del artículo 13 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se debía a la exigencia de que el arrendamiento de viviendas, quedara sometido al régimen general establecido por el sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y en consecuencia, la no inscripción de los arrendamientos conlleva a que estos no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho, y ello sin menoscabar los derechos del arrendador o del arrendatario. El arrendamiento aquí discutido permite la entrada de ingresos al arrendador (deudor) declarado en concurso, y aumenta, en consecuencia, su masa activa y permite que el grado de satisfacción con respecto de los acreedores aumente. Siendo, por tanto, de interés del concurso la continuación de dicho arrendamiento y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Asimismo, cabe la aplicación del principio *permissum videtur id omne quod non prohibetur*, en virtud del cual todo lo que no está prohibido está permitido. Actualmente, no existe sentencia judicial firme que prohíba el arrendamiento ni su inscripción.

En conclusión, y de conformidad con lo anteriormente expuesto, el Registrador de la Propiedad debería de haber inscrito el arrendamiento en cuestión.

Por cuanto antecede, Solicito al Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden, que tenga por presentado el presente recurso, cumpla con la tramitación establecida en el art. 327 de la Ley Hipotecaria para, en su día, remitir el mismo a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, suplicando a ésta, que estime el presente recurso, revoque la nota de calificación que se recurre y ordene la inscripción de la escritura de elevación a público de documento de contratos de arrendamiento, otorgada en Herencia, el día 18/06/2024 ante el Notario D. Francisco Javier Fernández de Arévalo de la Barreda, núm. 411/2024 de su Protocolo, respecto de las fincas 4424, 8301, 5178, 7450, 6718, 2917 y 6855.

Único otrosí digo: De conformidad con lo establecido en la nota de calificación, esta parte interesa al Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden que proceda a la anotación preventiva de los derechos de arrendamiento, prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.»

#### IV

El día 8 de enero de 2025, el registrador de la Propiedad emitió el siguiente informe en defensa de la nota de calificación:

«En relación con el recurso planteado por doña G. C. M. en relación con la nota de calificación correspondiente al asiento 738/2024, plantea la recurrente tres motivos de recurso a la nota que son 1) La capacidad de don A. B. C. como representante de doña G. C. M. para la elevación a público del contrato privado de arrendamiento. 2) la necesidad de consentimiento de ambos cónyuges para constituir el arrendamiento y 3) La existencia de un concurso sobre las fincas objeto de arrendamiento. Sin embargo, no plantea la recurrente objeción alguna a los otros dos puntos de la nota, que son por un lado A) el hecho de que parte de las fincas constan inscritas a nombre de personas distintas de aquella que constituye el arrendamiento y B) La falta de determinación de las fincas sobre las que se establece el arrendamiento que impide identificar la finca sobre la que practicar la inscripción. Entiendo por tanto que al no haber sido objeto de recurso en cuanto a estos puntos quedan por tanto confirmados. No obstante, la falta de recurso sobre estos puntos si conviene precisar que, respecto del tracto sucesivo y la inscripción a favor de terceros distinto del arrendador, las fincas 1836, 7806, 7807 y 7730 constan inscritas a nombre de terceros distintos de la otorgante del arrendamiento. Las fincas 2324, y 2528, constan inscritas a nombre de don C. B. R., esposo de doña G., si bien con carácter privativo por título de herencia. Y la finca 3344, consta inscrita a nombre de doña G. si bien solo como Nuda Propietaria, y por lo tanto no incluye el uso y disfrute de la finca, por lo que no puede otorgar el arrendamiento. En cuanto a la falta de determinación de las fincas sobre las que se constituye el arrendamiento, hay que decir que el principio de especialidad en materia registral exige que las fincas sobre las que se pretenden inscribir derechos estén claramente individualizadas y descritas de manera precisa, incluyendo datos objetivos como ubicación, linderos, superficie, referencia catastral y, en caso necesario, georreferenciación. Esta exigencia garantiza que el derecho inscrito sea específico, cierto y plenamente identificable, evitando cualquier ambigüedad que pueda afectar la seguridad jurídica. El contrato de arrendamiento elevado a publico solo contenía un cuadro en el que se refería a las fincas objeto de arrendamiento por su polígono y parcela catastral. Posteriormente, se aportó el mismo cuadro, si bien se añadió a este una columna en la que se añadía un numero de finca registral, y siendo este dato importante, la mera relación de un numero de finca registral no puede ser suficiente para cumplir el principio de especialidad, sin añadir una descripción, por breve que hubiera sido, de la naturaleza de la finca, de su situación, superficie o linderos de la finca, de su coincidencia o no con el catastro, o la aportación de certificación catastral de las fincas, sin cuyos datos no es posible tener por cumplido el principio de especialidad y determinar cuál es el objeto de contrato de arrendamiento.



Así, y dejando al margen las fincas anteriormente señaladas, respecto de las que ya existe un defecto que impide su inscripción, el resto de fincas no es posible identificarlas y ello por lo siguiente: Las parcelas 13 del polígono 15 y 46 del polígono 15, se supone, por lo que resulta del cuadro, que son la 8301 del (...), no coincide el paraje registral y catastral, ni los linderos ni tampoco la superficie, ya que la catastral (1,36,31) es más de un 10 % superior a la registral (1,22,31) y además catastralmente linda con un camino que no existe en los linderos registrales. Las parcelas 46 del polígono 15, 300 del polígono 15, tienen a su margen el número de finca registral 5178 de (...), sin embargo no es posible identificarlas, por cuanto no coincide el paraje, el monte o casa (...) en registro, (...) en catastro, no coinciden los linderos, ni tampoco su superficie, además la finca 5178 procede por segregación, lo que exige un plus en su identificación y por último, las parcelas 46 y 300 están separadas por un camino que no aparece en la descripción registral. La parcela 97 del polígono 15, tiene a su margen el número de finca registral 4424 de (...), si bien no coincide el paraje, Camino (...) en registro, (...) en catastro, ni tampoco la superficie registral 52.38 a, catastral 43,33 a, ni tres de los 4 linderos. Además, esta catastrada a nombre de titulares distintos de los registrales. La parcela 4 del polígono 23 tiene a su margen la referencia a la registral 7450, sin embargo, aunque si coincide el paraje, en el contrato de arrendamiento consta con una superficie de 20,21 áreas, en catastro con una superficie de 42,50 áreas y en registro con una superficie de 34,95 áreas, lo que impide determinar si es o no la finca y en su caso cual es la superficie afectada por el arrendamiento. La parcela 132 del polígono 23 tiene a su margen la referencia a la registral 6718, si bien no es coincidente en su paraje (...), (...) en el catastro, ni los linderos, y además esta catastrada a nombre de una tercera persona distinta del arrendador o arrendatario. La parcela 60 del polígono 59, tiene a su margen la referencia a la finca registral 2917, y respecto de ella no se aporta ni siquiera el paraje de la misma, según el registro el paraje es (...) No coinciden tampoco los linderos, ni la superficie, según el contrato y catastro 1.53.85 has, según el registro 69.89 áreas, una superficie catastral más del doble de la registral. Por último, la parcela 59 del polígono 17, tiene a su margen la referencia a la registral 6855, no obstante, como la anterior parcela, no consta su paraje en el documento, no coinciden los linderos, ni tampoco la superficie, según catastro 6,22,15 has, según registro, 1.04.23 has, diferencia de superficie que impide identificar las finca. Todos estos datos impiden identificar cual es el objeto del contrato de arrendamiento, cuáles son las fincas sobre las que se constituye, lo que es contrario al principio de especialidad por lo que impide su inscripción. Ambos defectos en todo caso no son recurridos y siguen, por tanto, impidiendo la inscripción.

En cuanto a los defectos que han sido objeto de recurso:

En cuanto al poder y al juicio de suficiencia, no se trata de invalidar el juicio de suficiencia, pero según el artículo 98 de la Ley 24/2001, establece que el notario autorizante insertara una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado, y no puede tenerse por válida la reseña cuando no se incluye el notario autorizante del título.

En cuanto a la capacidad del cónyuge para constituir el arrendamiento, es evidente que las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, así como Sentencia del Tribunal Supremo, entienden el 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). En definitiva, se entiende que el arrendamiento será acto de administración, salvo que, por

su duración, más de seis años, lo que no es el caso, ya que se estipula solo por 5, o de sus especiales circunstancias pueda considerarse dispositivo.

No obstante, en cuanto a estas circunstancias constan las fincas inscritas a nombre de don C. B. R. y doña G. C. M. y doña G. las cede en arrendamiento a la sociedad Horizontes Unidos SL representada por el administrador único don A. B. C. Por un lado, el arrendamiento se refiere en concreto a unas 40 hectáreas de cereal en (...) por un precio irrisorio de 1090 euros anuales.

Por otro lado, como resulta de los asientos del registro Don C. B. R., estaba en un procedimiento de concurso de acreedores, iniciado en 2008. Además, de los asientos 1605, 1606 y 1607/2024 se encuentran presentadas, escrituras de compraventa otorgadas por los administradores concursales, de las que resulta en lo que nos afecta, que, en el concurso iniciado en 2008, se llegó a un convenio en el año 2010, que, por auto de 29 de julio de 2014, se declaró incumplido el convenio y suspendidas las facultades de administración y disposición de don C. Que por auto de 17/01/2015 modificado por otro de 16/10/2017 se aprobó el plan de liquidación y se acordó que se proceda a la subasta extrajudicial de los bienes. Y que por auto de 22 de febrero de 2024, se hacen constar entre otras cosas que con fecha 7 de octubre de 2022, la recurrente doña G. presento un escrito ante el notario ante el cual se había efectuado la subasta, argumentando que con fecha 27 de julio de 2017 don C. y doña G. habían pactado capitulaciones matrimoniales y que por tanto las fincas le pertenecían a ella al 50 %, alegaciones inadmitidas por el Juzgado que conocía del procedimiento, que en el mismo auto autoriza al administrador concursal formalizar la adjudicación de los bienes subastados mediante escritura pública de compraventa. Por lo tanto, en el momento de la constitución del arrendamiento, no solo se habían pactado unas capitulaciones matrimoniales que modifican la titularidad registral, si bien no habían accedido al registro, sino que las fincas habían sido objeto de subasta extrajudicial en el procedimiento de concurso de acreedores seguido contra don C.

En cuanto a la existencia de un convenio concursal, la mención a esta circunstancia no es un defecto que impida la inscripción, solo una advertencia de que existe presentado la ejecución de un concurso, con un plan de liquidación aprobado en 2017, que se ha formalizado en escritura pública y que en su caso se estará a lo que en este se disponga.

Por último, a pesar de la solicitud de anotación preventiva de suspensión no procede tomar esta al haberse presentado recurso y tener aquella la misma eficacia de prorrogar el asiento de presentación que este como determina la resolución de 26 de julio de 2018.»

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5, 1377, 1713 y 1548 del Código Civil; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 1, 2, 9, 10, 20, 38, 40, 222.8 y 326 de la Ley Hipotecaria; 415 a 420 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 51, 93, 98 a 100 y 127 del Reglamento Hipotecario; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y 20 de mayo de 2008, y de, Sala de lo Civil, 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 24 de marzo y 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12, 22 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre, 27 de noviembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 28 de febrero, 1 y 5 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 13 y 27 de febrero

(2.ª), 1 de marzo, 22 de mayo, 11 de junio (2.ª), 5 (2.ª), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero, 9 de julio y 9 de mayo de 2014, 26 de enero, 14 de julio, 20 de octubre y 11 de diciembre de 2015, 25 de abril (2.ª), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 9 de marzo, 17 de abril, 25 de mayo, 14 y 17 de julio y 27 de noviembre de 2017, 18 de enero, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018, 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 de octubre y 5 y 18 de diciembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero, 31 de agosto y 17 de diciembre de 2020, 7 de junio, 1 y 15 de julio y 5 de octubre de 2021, 14 de marzo, 11 de abril, 6, 7 y 27 de julio y 4 de noviembre de 2022, 9 de marzo, 19 y 27 de abril, 22 de mayo, 21 y 27 de septiembre y 15 y 28 de noviembre de 2023 y 13 de febrero, 28 de mayo, 20 de junio y 24 de septiembre de 2024.

1. En primer lugar, procede subrayar que el recurso objeto del presente expediente ha sido interpuesto en plazo. Como señala el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación». Dicha notificación tuvo lugar el día 18 de noviembre de 2024, presentándose el recurso en Registro distinto de aquel cuya calificación se impugna, tal y como permite el artículo 327 de la Ley Hipotecaria: «Asimismo, podrá presentarse (...) en cualquier Registro de la Propiedad para que sea inmediatamente remitido al Registrador cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre». Y aunque, como señala este mismo precepto, «a efectos de la prórroga del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición del recurso la de su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre», a efectos de cómputo de plazo para la interposición habrá de tenerse en cuenta la fecha de presentación en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan, esto es, el día 18 de diciembre de 2024, y, por tanto, dentro del plazo de un mes establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, conforme a las normas de cómputo prescritas por el artículo 5 del Código Civil.

2. En segundo lugar, la presente Resolución tiene por exclusivo objeto los tres defectos impugnados por el recurrente, sin entrar en los demás defectos señalados en la nota de calificación que no han sido objeto de recurso, esto es, el hecho de que parte de las fincas constan inscritas a nombre de personas distintas de aquella que constituye el arrendamiento, y la falta de determinación de las fincas sobre las que se establece el arrendamiento que impide identificar la finca sobre la que practicar la inscripción, y que, precisamente por no haber sido recurridos, se entiende que quedan confirmados y justifican, por sí solos, la suspensión de la inscripción.

A continuación, se procede a analizar los defectos que sí han sido objeto de recurso.

3. El primer defecto impugnado se refiere al juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas del apoderado de la arrendadora, don A. B. C., y a la reseña del documento auténtico del que surgen dichas facultades.

En la escritura calificada el notario autorizante expresa que don A. B. C. interviene como apoderado de la titular registral y ahora recurrente, doña G. C. M., «mediante poder otorgado en Alcázar de San Juan, de fecha 26 de Octubre de 2017, con número 1075 de protocolo. De la copia Autorizada que tengo la vista resultan facultades para "...Realizar los actos siguientes con plenitud de competencia, atribuciones y facultades, y con libertad para fijar pactos, cláusulas, disposiciones, determinaciones y declaraciones, de suerte que el apoderado ostente la plena representación de la poderdante, sin traba limitación ni excepción alguna y aunque incida en la figura jurídica del autocontratación o contraposición de intereses...", "...II.-Otorgar, suscribir y firmar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios o considere convenientes a los fines de este poder...", que yo, el Notario, a mi juicio, considero suficientes para el otorgamiento de esta escritura».

La objeción que el registrador opone respecto de este representante consiste en que «no quedan determinadas en la escritura las facultades a las que le poder se refiere ya



que se dice “realizar los siguientes actos,... sin que se determinen cuales pueden ser estos. Tampoco se relaciona el notario otorgante de dicho poder».

Antes de analizar esta cuestión cabe recordar que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, es la calificación tal y como ha sido formulada en el presente caso la que debe ser objeto de análisis, sin que, en el reducido marco de este expediente, puedan abordarse otras cuestiones, como la relativa al hecho de que el apoderado de la arrendadora interviene también en representación, como administrador único, de la sociedad arrendataria, mientras que el notario autorizante de la escritura calificada alude únicamente a la facultad de autocontratar concedida por la señora poderdante, sin referencia alguna a la representación orgánica referida.

Respecto de la cuestión planteada por el registrador, debe tenerse en cuenta que el apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece lo siguiente: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

Según la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Como ha puesto de relieve la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2021, con cita de las Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018:

«1. Corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado.

2. La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere.

3. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una “reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada”.»

Igualmente, según las mismas Sentencias, «conforme al tenor del art. 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral «a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, las Resoluciones de 14 de julio de 2015, 1 de julio de 2021, 19 de abril y 28 de noviembre de 2023 y 28 de mayo, 20 de junio y 24 de septiembre de 2024).

El criterio seguido por este Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de sus Sentencias de 5 de mayo de 2008, Sala de lo Contencioso-administrativo, y de 23 de septiembre de 2011, Sala de lo Civil (cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de junio de 2012). Expresamente se rechaza la posibilidad de que el juicio de suficiencia se realice de forma genérica, debiendo hacerse de manera concreta en relación con un específico negocio jurídico, si bien puede hacerse dicha especificación al hacer la reseña

de las facultades representativas (de acuerdo con la interpretación dada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 5 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de septiembre de 2011.

Este Centro Directivo ha abordado en numerosas ocasiones la cuestión del juicio de suficiencia emitido con ciertas fórmulas o expresiones que han sido calificadas negativamente por el registrador en cuanto a su especificación.

En la Resolución de 10 de marzo de 2016 se entendió que no es admisible la expresión de que en el poder se confieren al apoderado facultades representativas para llevar a cabo «el negocio jurídico objeto de la escritura»; en la de 2 de diciembre de 2010, se rechazó el juicio de suficiencia de las facultades representativas en el que se emplea una expresión genérica –«(...) para formalizar la presente escritura (...)»– y se determinó que debería ser «un juicio de suficiencia de las mismas expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, imprescindible para que el Registrador pueda calificar la congruencia de dicho juicio con el contenido de título»; en las Resoluciones de 12 y 13 de septiembre de 2006 se afirma que no basta con que el notario reseñe adecuadamente el título de representación, sino que imperativamente ha de emitir juicio de suficiencia expreso y concreto del mismo en relación con el acto o negocio jurídico documentado, de suerte que el registrador deberá calificar tanto la reseña como el juicio, así como la congruencia de éste con el acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título; en la de 6 de noviembre de 2007, se recuerda que el juicio de suficiencia emitido por el notario es incompleto si se omite la expresión del acto o negocio para cuyo otorgamiento considera el notario que el representante tiene facultades suficientes; por último, en las de 30 septiembre y 8 noviembre 2002, se afirma que no basta con que el notario exprese lacónicamente la suficiencia del poder «para el otorgamiento de esta escritura», sino que ha de hacer una referencia concreta a las facultades conferidas, en congruencia con el contenido de la escritura que autoriza; concreción que podrá hacer apoyando su juicio bien en una transcripción somera, pero suficiente, de las facultades atinentes al caso, o bien en una referencia o relación de la esencia de tales facultades.

Según dicha doctrina, las exigencias del juicio de suficiencia no se cumplen si se relacionan de forma lacónica o genérica las facultades representativas del apoderado o representante, si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza.

Debe tenerse también en cuenta que el Tribunal Supremo (vid. Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre, con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre), ha reiterado lo siguiente: «(...) En nuestra sentencia 645/2011, de 23 de septiembre, ya declaramos que la posible contradicción que pudiera advertirse entre la previsión contenida en el art. 18 LH, que atribuye al registrador la función de calificar “la capacidad de los otorgantes”, y el art. 98 de la Ley 24/2001, que limita la calificación registral a la “reseña indicativa del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de este con el contenido del título presentado”, debía resolverse dando prioridad a esta segunda norma, que tiene a estos efectos la consideración de ley especial (...) La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere (...)». Y añade que el juicio que artículo 98 de la Ley 24/2001 «atribuye al notario sobre la suficiencia del poder para realizar el acto o negocio objeto de la escritura que el notario autoriza incluye, como hemos visto, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio; y, lo que ahora resulta de mayor interés, su corrección no puede ser revisada por el registrador. Esto es, también el examen de la suficiencia del

apoderamiento está sujeto a la previsión del art. 98 de la Ley 41/2001, y por ello la calificación registral se limita a revisar, como decíamos antes, que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la validez y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado (...).

Esta doctrina ha sido confirmada por la Sentencia número 378/2021, de 1 de junio.

Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de estos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de la suficiencia (vid., por todas, las Resoluciones de 11 de diciembre de 2015, 25 de octubre de 2016, 19 de julio de 2017, 9 de enero, 17 de septiembre, 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020, 7 de junio y 1 de julio de 2021, 14 de marzo, 11 de abril, 6 y 11 de julio y 4 de noviembre de 2022 y 9 de marzo, 27 de abril, 22 de mayo y 21 de septiembre de 2023). Así resulta de las Sentencias del Tribunal Supremo antes mencionadas.

En el presente caso es indudable que la reseña de la escritura de apoderamiento aportada al notario para acreditar la representación es insuficiente por haber omitido el nombre y apellidos del notario autorizante de dicho título representativo. Y, por otra parte, en la emisión del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas no se especifica de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura calificada se formaliza, ni incluye una reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas. Por ello se impide al registrador comprobar que dicho juicio sobre suficiencia de las facultades representativas es congruente con el contenido de la escritura calificada.

En consecuencia, debe confirmarse el primer defecto señalado por el registrador, en los términos en que ha sido formulado.

4. El segundo de los defectos impugnados se refiere a la legitimación dispositiva de un solo cónyuge para otorgar un arrendamiento sobre una finca inscrita con carácter ganancial. A estos efectos, tanto el registrador como la recurrente convienen en que, tratándose de un arrendamiento por plazo inferior a seis años, se trata de un acto de administración, no de disposición o administración extraordinaria. En este sentido se pronuncian las Resoluciones de esta Dirección General de 26 de enero de 2015, 9 de enero 2020 y 27 de septiembre de 2023. Esta última es especialmente clara cuando señala que «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)».

Ahora bien, aun tratándose, en el presente caso, de un acto de administración ordinaria y no extraordinaria, rige el apartado segundo del artículo 93 del Reglamento Hipotecario: «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». No cabe duda de que, aun tratándose de un arrendamiento por plazo inferior a seis años, antaño plazo mínimo necesario para la inscripción, que hoy sin embargo cabe con independencia de la duración pactada (artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria), constituye un acto de riguroso dominio del que resulta un derecho de uso y disfrute sobre un bien inmueble, que altera las facultades del titular del mismo, al excluir su propio aprovechamiento, y que, al acceder al Registro de la Propiedad independientemente de su duración surte efectos frente a terceros (e incluso, en ciertos casos, surte tales efectos aun en defecto de inscripción). La transcendencia de las facultades resultantes del arrendamiento justifica plenamente que el artículo 93, apartado segundo, del Reglamento Hipotecario, exija el consentimiento de ambos cónyuges para que el arrendamiento sobre una finca inscrita con carácter ganancial pueda acceder al Registro de la Propiedad. Ya se califique como acto de administración o disposición, es claro que no puede equipararse con los muy escasos supuestos en los cuales se permite que uno solo de los cónyuges pueda realizar actos de transcendencia registral sobre una finca ganancial, como podría ser el caso de la solicitud de inicio de un expediente de rectificación de cabida (artículos 199 o 201 de la Ley Hipotecaria) o el otorgamiento del acta que acredite la terminación de la obra nueva, previamente declarada e inscrita en construcción, que puede requerirse por «cualquiera de los cónyuges, si el inmueble estuviese atribuido a su sociedad conyugal», conforme al artículo 47 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, pues tales actos solo atienden a lograr una mayor correspondencia entre la realidad física de la finca y su reflejo registral, mientras que el contrato de arrendamiento inscrito refleja una situación tabular de la que surge un haz de nuevos derechos y obligaciones, incluyendo el uso y disfrute del inmueble en cuestión, lo que hace ineludible para su inscripción que se otorgue con el consentimiento de ambos cónyuges titulares registrales, pues afecta directamente al ejercicio de sus facultades dominicales sobre la finca durante el plazo de vigencia del referido arrendamiento.

Por tanto, también debe confirmarse este defecto y exigir el consentimiento del cónyuge para la inscripción del arrendamiento.

No se entra a valorar la referencia contenida en el informe del registrador a los asientos de presentación número 1.605, 1.606 y 1.607/2024 –sin concretar la fecha de presentación, si bien se deduce que esta habrá tenido lugar con posterioridad a la de la escritura que motiva este recurso, correspondiente al asiento 738/2024–, por no haberse hecho constar en la nota de calificación recurrida. Según se señala en el informe, dichos asientos se refieren a «escrituras de compraventa otorgadas por los administradores concursales, de las que resulta en lo que nos afecta, que, en el concurso iniciado en 2008, se llegó a un convenio en el año 2010, que por auto de 29 de julio de 2014, se declaró incumplido el convenio y suspendidas las facultades de administración y disposición de don C. Que por auto de 17/01/2015 modificado por otro de 16/10/2017 se aprobó el plan de liquidación y se acordó que se proceda a la subasta extrajudicial de los bienes. Y que por auto de 22 de febrero de 2024, se hacen constar entre otras cosas que con fecha 7 de octubre de 2022, la recurrente doña G. presento un escrito ante el notario ante el cual se había efectuado la subasta, argumentando que con fecha 27 de julio de 2017 don C. y doña G. habían pactado capitulaciones matrimoniales y que por tanto las fincas le pertenecían a ella al 50 %, alegaciones inadmitidas por el Juzgado que conocía del procedimiento, que en el mismo auto autoriza al administrador concursal formalizar la adjudicación de los bienes subastados mediante escritura pública de compraventa».

5. Por último, en cuanto al concurso declarado sobre don C. B. R., esposo de la ahora recurrente y cotitular registral de algunas de las fincas objeto del expediente que nos ocupa, debe notarse que dicho concurso, iniciado en el año 2008, accedió al



Registro en el año 2009, mediante inscripción de declaración de concurso voluntario. Según consta en el auto judicial aportado a este recurso y referido en el párrafo anterior, existe un plan de liquidación aprobado el día 27 de enero de 2015 y modificado el día 16 de octubre de 2017, sin que se haga referencia alguna al convenio aludido en la nota de calificación y en el informe. En fase de liquidación y, existiendo plan de liquidación, regulado en los antiguos artículos 416 a 420 del Real Decreto Legislativo 1/2020, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, y suprimidos por la reforma operada por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, habrá que estar a lo dispuesto en este, conforme al artículo 415, y por ello habrá de aportarse al registrador para que este pueda tenerlo en cuenta en su labor de calificación. En este sentido, señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero de 2018 que «la calificación del título presentado a inscripción exige que el registrador tenga a la vista el plan aprobado, sea el originariamente presentado por la administración concursal, sea el modificado por el juez». Y según añade la de 5 de diciembre de 2019 que «conforme a la normativa vigente, no puede ponerse en duda que el registrador, al analizar una operación de liquidación inscribible en el Registro, debe calificar si la operación es o no conforme con el plan de liquidación aprobado por el juez, con o sin modificaciones, o, en defecto de aprobación o de específica previsión, con las reglas legales supletorias (...) en el caso objeto de este expediente, debe aportarse el testimonio del plan de liquidación para que el registrador verifique que para este tipo de bienes está prevista la posibilidad de venta directa».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 18 de marzo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.