

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**2744** *Resolución de 14 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Puerto de la Cruz, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de arrendamiento.*

En el recurso interpuesto por don J. C. I. C., abogado, en nombre y representación de la entidad «Periódico El Baúl, SA», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Puerto de la Cruz, don Ángel Borja Ureta García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de arrendamiento.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 13 de marzo de 2023 por el notario de la Palmas de Gran Canaria, don José Luis Pardo López, se otorgaba elevación a público de un contrato privado de arrendamiento de un inmueble, de fecha 2 de enero de 2007, en el que se señalaba el plazo de duración de un año prorrogable por nueve años más; en el cuerpo de la escritura se ampliaba el plazo de duración del contrato «por un período de 20 años desde la fecha». Interesa a los efectos de este expediente que la entidad arrendataria, la sociedad «Klewermann Canarias Inversiones Inmobiliarias, SL», tenía su número de identificación fiscal revocado. Se aportaba una solicitud de rehabilitación del número de identificación fiscal de la citada entidad, sin que se justificase la efectiva rehabilitación del mismo.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, tras varias calificaciones negativas y complementos de documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho:

Primero. Se presenta bajo el asiento 490 del Diario 58.º, escritura de elevación a público de documento privado autorizada por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, Don José Luis Pardo López, el día trece de Marzo de dos mil veintitrés, número 694 de protocolo, por el que se eleva a público el contrato de Arrendamiento de local de negocio suscrito el día dos de Enero de dos mil siete, ente la Entidad “Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias SL y la Entidad “Periódico El Baúl, SA”, sobre un local sito en Puerto de la Cruz en (...), con una superficie de ciento ochenta metros cuadrados aproximadamente. Número de Entrada: 2.670/2023

Segundo. Dicha escritura fue calificada en defecto con fecha seis de Febrero de dos mil veinticuatro por los siguientes:

Antecedentes de hecho:

Primero. Se presenta bajo el asiento 490 del Diario 58.º, escritura de elevación a público de documento privado autorizada por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, Don José Luis Pardo López, el día trece de Marzo de dos mil veintitrés, número 694 de protocolo, por el que se eleva a público el contrato de Arrendamiento de local de negocio suscrito el día dos de Enero de dos mil siete, ente la Entidad "Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias SL y la Entidad "Periódico El Baúl, SA", sobre un local sito en Puerto de la Cruz (...), con una superficie de ciento ochenta metros cuadrados aproximadamente. Número de Entrada: 2.670/2023

Segundo. Se presenta en unión de Certificación Registral de la finca 31.935 de Puerto de la Cruz, expedida el día tres de Abril de dos mil veintitrés, por Don Ángel Borja Ureta García, Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, por la que hacen constar la finca objeto de arrendamiento.–

Tercero. En el documento comparece Don J. C. I. C., como persona física de la Administradora Única en nombre y representación de la Entidad "Klewerman Canarias [sic] Inversiones Inmobiliarias, SL" y como apoderado de la Entidad "Periódico El Baúl, SA". Se aporta fotocopia de escritura de nombramiento de cargo autorizada por la Notario de Las Palmas de Gran Canaria, Doña Amalia Isabel Jiménez Almedia el día dieciocho de Diciembre de dos mil quince, número 1.968 de protocolo, por la que Don J. C. I. C., actúa como Administrador Único de la Entidad "Estudio Jurídico Carlos Ibáñez, SL", a su vez Administradora Unica de la Entidad "Periódico El Baúl, SA".

Cuarto. Se aporta escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por Notario de Las Palmas de Gran Canaria, por la que se elevan a público los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria y Universal de la Entidad "Klewerman Canarias, Inversiones Inmobiliarias, SL, en su reunión de uno de Abril de dos mil veintidós y recogidos en la certificación que se protocoliza.

Quinto. En el documento aportado y en su Estipulación Segunda consta: "Así mismo, las partes acuerdan expresamente la ampliación del plazo de duración del contrato que por la presente se protocoliza, por un período de 20 años desde la fecha"

Quinto [sic]. La Entidad "Klewermann Canarias Inversiones Inmobiliarias, SL" tiene el CIF revocado por la A.E.A.T.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro."

Procedo a la calificación negativa del documento en base a los siguientes.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Se produce el cierre registral del negocio de arrendamiento al constar la revocación del C.I.F. de la titular registral "Kewermann Canarias Inversiones Inmobiliarias, SL", por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Determina la Disposición Adicional Sexta, apartado 4 de la Ley General Tributaria que "Cuando la revocación se refiera al número de identificación fiscal de una entidad, su publicación en el 'Boletín Oficial del Estado' implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal. El registro público en el que esté inscrita la entidad a la que afecte la revocación, en función del tipo de entidad de que se trate, procederá a extender en la hoja abierta a

dicha entidad una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse inscripción alguna que afecte a aquella, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal”.

Constando el NIF de uno de los otorgantes como revocado, no procede la toma de razón.

Segundo. De acuerdo con la Resolución de la D.G.R.N. de 22 de Mayo de 2012 “ la reseña identificativa que el notario ha de hacer del documento representativo debe comprender la mención expresa de la licencia para autocontratar, como parte esencial del título legitimador de la actuación del representante. De no hacerlo así, el juicio de suficiencia resultaría incongruente, y por tanto insuficiente para entender acreditada la representación”.

Es preciso, por tanto, que el Notario autorizante haga constar que el poder por el que Don J. C. I. C. representa a la Entidad “Periódico El Baúl, SA”, contempla la figura jurídica de la autocontratación, doble o múltiple representación o existan intereses contrapuestos, pues la autocontratación debe salvarse expresamente en el propio poder o posteriormente mediante ratificación, Art. 1259 Código Civil.–

En este caso se presenta fotocopia de escritura de nombramiento, de forma que el obligatorio juicio de suficiencia, único aspecto del apoderamiento que el Registrador tiene competencias para calificar, sigue incompleto en este sentido, a los efectos del artículo 98 de la ley 24/2001.

Tercero. Es preciso hacer contar expresamente la fecha desde la cual se acuerda la ampliación del plazo de duración del contrato.

Con arreglo al artículo 21, “Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.”; la consecuencia de su incumplimiento está prevenida por el artículo 30, en cuanto ordena que las inscripciones de los títulos expresados en los artículos segundo y cuarto serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo nueve, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores. También resulta exigible de conformidad con el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, según el cual “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, (...) 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.”.

Tercero [sic]. Con fecha uno de junio de dos mil veinticuatro al objeto de subsanar los defectos observados se aporta:

1. Escritura de nombramiento de cargo autorizada por la Notario de Las Palmas de Gran Canaria, Doña Amalia Isabel Jiménez Almedia el día dieciocho de Diciembre de dos mil quince, número 1.968 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil.–

2. Solicitud de Rehabilitación de C.I.F. de la Entidad “Kewermann Canarias Inversiones Inmobiliarias, SL.”

Fue nuevamente calificada en defecto en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

Primero. No se aporta la Rehabilitación del C.I.F. de la Entidad “Kewermann Canarias Inversiones Inmobiliarias, SL”, aportándose únicamente la solicitud de Rehabilitación. Se produce el cierre registral del negocio de arrendamiento al constar la revocación del C.I.F. de la titular registral “Kewermann Canarias Inversiones Inmobiliarias, SL”, por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Determina la Disposición Adicional Sexta, apartado 4 de la Ley General Tributaria que “Cuando la revocación se refiera al número de identificación fiscal de una entidad, su publicación en el ‘Boletín Oficial del Estado’ implicará la abstención del notario para

autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal. El registro público en el que esté inscrita la entidad a la que afecte la revocación, en función del tipo de entidad de que se trate, procederá a extender en la hoja abierta a dicha entidad una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse inscripción alguna que afecte a aquella, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal”.

Constando el NIF de uno de los otorgantes como revocado, no procede la toma de razón.

Segundo. Aportada escritura de nombramiento de cargo autorizada por la Notario de Las Palmas de Gran Canaria, Doña Amalia Isabel Jiménez Almedia el día dieciocho de Diciembre de dos mil quince, número 1.968 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, de acuerdo con la Resolución de la D.G.R.N. de 22 de Mayo de 2012 “la reseña identificativa que el notario ha de hacer del documento representativo debe comprender la mención expresa de la licencia para autocontratar, como parte esencial del título legitimador de la actuación del representante. De no hacerlo así, el juicio de suficiencia resultaría incongruente, y por tanto insuficiente para entender acreditada la representación”.

Es preciso por tanto, que el Notario autorizante haga constar que el poder por el que Don J. C. I. C. representa a la Entidad “Periódico El Baúl, SA”, contempla la figura jurídica de la autocontratación, doble o múltiple representación o existan intereses contrapuestos, pues la autocontratación debe salvarse expresamente en el propio poder o posteriormente mediante ratificación, Art. 1259 Código Civil.

Tercero. Es preciso hacer contar expresamente la fecha desde la cual se acuerda la ampliación del plazo de duración del contrato.

Con arreglo al artículo 21, “Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.”; la consecuencia de su incumplimiento está prevenida por el artículo 30, en cuanto ordena que las inscripciones de los títulos expresados en los artículos segundo y cuarto serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo nueve, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores. También resulta exigible de conformidad con el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, según el cual “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, (...) 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.”.

Cuarto. Al objeto de subsanar los defectos observados el veinte de Agosto de dos mil veinticuatro se presentan los documentos anteriormente aportados:

1. Certificación Registral de la finca 31.935 de Puerto de la Cruz, expedida el día tres de Abril de dos mil veintitrés, por Don Ángel Borja Ureta García, Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, por la que hacen constar la finca objeto de arrendamiento.

2. Escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por Notario de Las Palmas de Gran Canaria, por la que se elevan a público los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria y Universal de la Entidad “Klewerman Canarias, Inversiones Inmobiliarias, SL, en su reunión de uno de Abril de dos mil veintidós y recogidos en la certificación que se protocoliza.

3. Escritura de nombramiento de cargo autorizada por la Notario de Las Palmas de Gran Canaria, Doña Amalia Isabel Jiménez Almedia el día dieciocho de Diciembre de dos mil quince, número 1.968 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil.

Y además:

1. Solicitud de Rehabilitación de C.I.F. de la Entidad “Kewermann Canarias Inversiones Inmobiliarias, SL.”
2. Fotocopia de escritura de poder autorizada por la Notario de Las Palmas de Gran Canaria, Doña Amalia Isabel Jiménez Almeida, el día diez de Septiembre de dos mil nueve, número 1.895 de protocolo.

Procedo a la calificación negativa del documento en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

Primero. No se aporta la Rehabilitación del C.I.F. de la Entidad “Kewermann Canarias Inversiones Inmobiliarias, SL”, aportándose únicamente la solicitud de Rehabilitación. Se produce el cierre registral del negocio de arrendamiento al constar la revocación del C.I.F. de la titular registral “Kewermann Canarias Inversiones Inmobiliarias, SL”, por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Determina la Disposición Adicional Sexta, apartado 4 de la Ley General Tributaria que “Cuando la revocación se refiera al número de identificación fiscal de una entidad, su publicación en el ‘Boletín Oficial del Estado’ implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal. El registro público en el que esté inscrita la entidad a la que afecte la revocación, en función del tipo de entidad de que se trate, procederá a extender en la hoja abierta a dicha entidad una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse inscripción alguna que afecte a aquella, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal”.

Constando el NIF de uno de los otorgantes como revocado, no procede la toma de razón.

Segundo. Es preciso hacer contar expresamente la fecha desde la cual se acuerda la ampliación del plazo de duración del contrato.

Con arreglo al artículo 21, “Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.”; la consecuencia de su incumplimiento está prevenida por el artículo 30, en cuanto ordena que las inscripciones de los títulos expresados en los artículos segundo y cuarto serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo nueve, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores. También resulta exigible de conformidad con el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, según el cual “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, (...) 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.”.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, Don Ángel Borja Ureta García, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, resuelve:

- 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y los artículos 40 a 46 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 dicha calificación (...)

El Registrador, Fdo.: Ángel Borja Ureta García. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ángel Borja Ureta García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz a día diecinueve de septiembre del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, J. C. I. C., abogado, en nombre y representación de la entidad «Periódico El Baúl, SA», interpuso recurso el día 18 de octubre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. En referencia a la revocación del C.I.F. de la entidad mercantil Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, SL, que dicha mercantil se encuentra rehabilitando el C.I.F. tal y como se constató con la aportación de la solicitud de rehabilitación del mismo, que siendo dicha rehabilitación un procedimiento administrativo, este conlleva un tiempo para que conste rehabilitado, por lo que se solicita que se proceda a la inscripción de la Elevación a Público, de forma temporal hasta que se pueda aportar la rehabilitación del C.I.F.

II. Que según consta en la Elevación a Público que se pretende inscribir se faculta la autocontratación en el contrato suscrito entre la entidad mercantil Klewerman Canarias Inversiones Inmobiliarias, SL, y la entidad mercantil Periódico El Baúl, SA.

Que la figura de la autocontratación no puede ser incluida en los poderes generales de representación que se le otorgan a don J. C. I. C., todas vez que según la legislación vigente dicha facultad de autocontratación ha de ser autorizada para cada negocio jurídico que se realice, tal y como consta en el presente caso la autorización, conforme al artículo 1259 del Código Civil (nadie puede contratar en nombre de otro sin estar autorizado) siendo necesario que, en la valoración de la suficiencia de las facultades del representante, el Notario (que es a quien le corresponde exclusivamente efectuar esta valoración, y no al registrador) haga mención expresa de la facultad de autocontratar, lo cual se da en el presente caso.

III. En cuanto a la duración del contrato de arrendamiento que se pretende inscribir, en el mismo se expone que la duración es de 20 años desde la firma.

IV. Que dicha calificación registral no es acorde a nuestra legislación por los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

A) Téngase por interpuesto el presente Recurso contra la Calificación del Señor Registrador a través del Art. 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

B) A tenor del Art. 328 del Reglamento Hipotecario. Téngase por hechas las manifestaciones que en el Cuerpo de este Escrito se contienen».

## IV

Mediante escrito, de fecha 12 de noviembre de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

### Fundamentos de Derecho

Vistos, en cuanto a la revocación del número de identificación fiscal, los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria; 131.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades; 119.2 y la disposición final duodécima de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades; la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria; los artículos 23 y 147 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 1979, 26 de mayo y 4 de junio de 1998, 23 de diciembre de 1999, 21 de marzo de 2000, 11 de abril de 2001, 14 de enero, 21 de marzo y 27 de abril de 2002, 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 10 de marzo, 20 de abril, 23 de mayo, 26 de julio y 16 de septiembre de 2005, 20 de enero, 25 de febrero y 20 de mayo de 2006, 31 de enero y 4 de octubre de 2007, 11 de febrero de 2008, 19 de junio y 30 de julio de 2009, 1 y 23 de marzo y 13 de diciembre de 2010, 21 de febrero, 7 y 26 de julio y 21 de septiembre de 2011, 27 de febrero de 2012, 7 de junio, 8 de octubre y 14 de noviembre de 2013, 11 de enero y 16 de septiembre de 2014, 23 de enero, 20 de mayo, 15, ésta del sistema registral en contestación a consulta, y 19 de septiembre y 22 de diciembre de 2015, 18 de mayo de 2016, 18 de enero, 14 de julio y 12 de diciembre de 2017, 11 y 20 de junio de 2018, 17 de enero, 20 de febrero y 22 y 23 de julio de 2019 y 7 y 15 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6, 7 y 19 de febrero, 20 de marzo, 28 de julio y 9 de octubre de 2020 15 de enero, 10 de febrero, 2 de septiembre y 2 y 14 de diciembre de 2021, 29 de julio, 12 de agosto y 28 de noviembre de 2022, 16 y 20 de junio de 2023 y 18 de septiembre y 29 de noviembre de 2024; en cuanto a la duración del arrendamiento, los artículos 1, 4, 515, 1256, 1281, 1543, 1565 y 1581 del Código Civil; 1, 2, 3, 8, 9, 12, 17, 18, 19 bis, 20, 34, 38, 40, 82, 103, 119 y 133 de la Ley Hipotecaria; 149 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 4.2, 26, 28 y 30 y las disposiciones transitorias segunda y tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; los artículos 202 y siguientes del Reglamento Notarial; 7, 9, 14, 51, 54, 216 y 219 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de septiembre de 2014 y 10 de abril de 2017; en cuanto a la motivación de la calificación, el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 20 de julio y 1 de octubre de 2007, 14 de abril, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 26 de enero de y 16 de noviembre de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo, 20 de julio y 10 de diciembre de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de febrero de 2016, 26 de abril, 19 de junio y 12 de diciembre de 2017, 25 de abril y 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo, 20 de junio y 7 de noviembre de 2019 y 7 de enero, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 20 de octubre de 2020 y 18 de febrero y 18 de marzo de 2021, y en cuanto a la duración del arrendamiento, las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de julio de 1979, 3 de abril

de 1981, 9 de diciembre de 1985, 26 de febrero de 1992, 3 de marzo de 1995, 20 de julio de 1998, 16 de diciembre de 2004, 29 de abril de 2005, 22 de abril de 2008, 9 de septiembre de 2009, 14 de julio de 2010, 17 de noviembre de 2011, 12 de noviembre de 2012, 13 de enero y 16 de octubre de 2013, 12 de marzo y 8 de junio de 2015 y 19 de febrero de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de enero de 1927, 27 de marzo de 1947, 20 de septiembre de 1966, 19 de septiembre de 1974, 16 de octubre de 1991, 4 de marzo de 1993, 24 de octubre de 2000, 6 de marzo y 25 de julio de 2001, 19 de febrero de 2002, 4 de mayo de 2009, 12 de mayo y 14 de junio de 2010, 19 de septiembre de 2011, 22 de junio de 2012, 13 de septiembre y 19 de diciembre de 2013, 10 de abril de 2014, 12 de febrero y 19 de mayo de 2015 y 30 de mayo y 2 de noviembre de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de elevación a público de un contrato privado de arrendamiento y prórroga de la duración del mismo en la que concurren las circunstancias siguientes: mediante escritura de fecha 13 de marzo de 2023, se otorga elevación a público de un contrato privado de arrendamiento de un inmueble, de fecha 2 de enero de 2007, en el que se señala el plazo de duración de un año prorrogable por nueve años más; en el cuerpo de la escritura se amplía el plazo de duración del contrato «por un período de 20 años desde la fecha»; la entidad arrendataria, la sociedad «Klewermann Canarias Inversiones Inmobiliarias, SL», tiene su número de identificación fiscal revocado; se aporta una solicitud de rehabilitación del número de identificación fiscal de la citada entidad, sin que se justifique la efectiva rehabilitación del mismo.

El registrador, en la última calificación, señala como defectos los siguientes: a) constando el número de identificación fiscal de uno de los otorgantes como revocado, no procede la toma de razón, y b) es preciso hacer constar expresamente la fecha desde la cual se acuerda la ampliación del plazo de duración del contrato.

El recurrente alega lo siguiente: que la rehabilitación es un procedimiento administrativo y este conlleva un tiempo para que conste rehabilitado, por lo que nada impide la inscripción; que la duración es de 20 años desde la firma.

2. El primero de los defectos señala que, constando el número de identificación fiscal de uno de los otorgantes como revocado, no procede la inscripción.

La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, introdujo reformas en la legislación hipotecaria y notarial con el objetivo fundamental de que la respectiva actuación de los notarios y registradores contribuya activamente en la prevención del fraude fiscal. Como pone de manifiesto la Exposición de Motivos de dicha ley, que constituye un elemento relevante para conocer cuál ha sido la voluntad del legislador, el fraude fiscal es un fenómeno del que derivan graves consecuencias para la sociedad en su conjunto, por lo que frente a los comportamientos defraudatorios, la actuación de los poderes públicos debe encaminarse no sólo a la detección y regularización de los incumplimientos tributarios, sino también a evitar que esos comportamientos se produzcan. En este sentido la citada Exposición de Motivos destaca que el «fortalecimiento del control y la prevención del fraude fiscal es un compromiso del Gobierno» y que, atendiendo a las líneas estratégicas de la lucha contra el fraude se incluyen «un conjunto de medidas tendentes a potenciar las facultades de actuación de los órganos de control, con remoción de los obstáculos procedimentales que pudieran perjudicar la eficacia de la respuesta al fenómeno del fraude». En este contexto general, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su Exposición de Motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquella «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones

de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

3. La regulación del número de identificación fiscal se comprende en Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

El procedimiento de concesión se contempla en su artículo 23 y el de revocación y rehabilitación, que se enmarcan en los procedimientos de comprobación e investigación, en su artículo 147 (reformado en cuanto a la rehabilitación por virtud del artículo 1.29 del Real Decreto 1070/2017, de 29 de diciembre), de cuya regulación resultan las consecuencias y efectos derivados de ambas situaciones. Específicamente el procedimiento de revocación, que obedece al incumplimiento de las obligaciones fiscales que el propio precepto determina, se sujeta al procedimiento en el mismo regulado y culmina con la publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

En este sentido, el apartado 8 del artículo 147 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, modificado por el artículo 1.29 del Real Decreto 1070/2017, de 29 de diciembre, establece lo siguiente: «La Administración tributaria podrá rehabilitar el número de identificación fiscal mediante acuerdo que estará sujeto a los mismos requisitos de publicidad establecidos para la revocación en el apartado 3 de este artículo. Las solicitudes de rehabilitación del número de identificación fiscal sólo serán tramitadas cuando se acredite que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y, en caso de sociedades, se comunique, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar. Careciendo de estos requisitos, las solicitudes se archivarán sin más trámite. La falta de resolución expresa de la solicitud de rehabilitación de un número de identificación fiscal en el plazo de tres meses determinará que la misma se entienda denegada».

Así, en virtud de estos preceptos, el titular de un número de identificación fiscal revocado podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

En este sentido, la doctrina de esta Dirección General al respecto se elaboró sobre la redacción del artículo 131.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo (y en el artículo 137 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, refundido por aquél), que establecía que en caso de baja provisional de una sociedad en el Índice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se imponía un cierre registral prácticamente total del que tan sólo quedaba excluida la certificación de alta en dicho Índice.

4. El referido apartado 4 de la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, había sido añadido por el artículo 5.17 de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, y reformado por el artículo único.61 de la Ley 34/2015, de 21 de septiembre de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, así como por el citado artículo 13.25 de la Ley 11/2021, y tiene importantes consecuencias en el ámbito hipotecario y del Registro Mercantil pues, como puso de relieve la contestación de esta

Dirección General de 15 de septiembre de 2015 a la consulta de la Subdirección General de Verificación y Control Tributario del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de 3 de julio de 2015, se resuelven en la práctica de una nota marginal distinta a la que provoca la baja provisional en el Índice de Sociedades.

Como se puso entonces de relieve, la revocación del número de identificación fiscal obedece a una razón de ser y es objeto de un procedimiento distinto del que provoca la nota marginal de cierre previsto en el artículo 119.2 de la Ley del Impuesto de Sociedades.

En el ámbito del Registro de la Propiedad, el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria dispone que «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen».

5. Alega el recurrente que se ha iniciado el procedimiento administrativo de rehabilitación, y este conlleva un tiempo para que conste rehabilitado, por lo que nada impide la inscripción. Así, tras ese procedimiento administrativo se determinará que han desaparecido las causas que motivaron la revocación, se comunicará quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar, y hasta la finalización de ese procedimiento no cabrá la rehabilitación exigida.

La prohibición que impone la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria antes referida es terminante: la publicación de la revocación del número de identificación fiscal «en el “Boletín Oficial del Estado” implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal (...)».

En definitiva, la disposición establece una doble prohibición: de autorización de cualquier instrumento público y de acceso a cualquier registro público; la primera se aplicará a los instrumentos que pretendan otorgarse con posterioridad a la entrada en vigor de la norma, y la segunda a los que pretendan acceder a cualquier registro público con posterioridad a la entrada en vigor de la norma. Por tanto, esta última prohibición se aplica también (y sobre todo, dada la prohibición de autorizar ningún instrumento) a los instrumentos autorizados con anterioridad a la entrada en vigor de la norma —a los que por tanto no afectaba la prohibición de autorización, pero sí la de acceso a cualquier registro público—.

Queda así vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado (vid., respecto de una venta extrajudicial derivada del ejercicio de la acción hipotecaria, la Resolución de este Centro Directivo de 29 de julio de 2022). Y, precisamente, habida cuenta de los términos en que se establece la prohibición, es aplicable aunque en el momento del otorgamiento de la escritura se haya solicitado la rehabilitación de dicho número de identificación fiscal.

Por tanto, este defecto debe ser confirmado.

6. El segundo defecto señala que es preciso hacer contar expresamente la fecha desde la cual se acuerda la ampliación del plazo de duración del contrato.

La fijación de un plazo al contrato de arrendamiento se impone en el artículo 1543 del Código Civil —«por tiempo determinado»—. Este Centro Directivo ha puesto de relieve (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2015) que la fijación por las partes de un plazo indefinido desnaturalizaría el arrendamiento, es decir, que el plazo de duración del contrato, incluso su conversión en indefinido, no puede quedar al arbitrio del arrendatario, sino que

cualquiera de las dos partes puede reclamar su terminación, oponiéndose a cualquiera de las prórrogas.

Por otra parte, la ambigüedad del Código Civil en la materia de la duración de la prórroga del arrendamiento y la falta de precepto en la legislación especial, que señale el límite de la prórroga convencional, ha hecho que, desde antiguo, doctrina y jurisprudencia hayan debatido la cuestión de la prohibición de las prórrogas indefinidas en los arrendamientos de locales de negocio e industria.

Tras años de jurisprudencia en diverso sentido, las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 septiembre 2009, 17 de noviembre de 2011 y 12 de marzo y 8 de junio de 2015 proporcionan respuesta a la mayoría de las cuestiones planteadas. Según ellas, se puede afirmar que la prórroga convencional es válida siempre y cuando haya sido acordada por las partes libremente y conste de manera clara, inequívoca y coherente en el contrato. Esta prórroga convencional no puede ser potencialmente perpetua y necesita un límite temporal máximo. Si las partes no han fijado uno, el juez puede y debe hacerlo.

En el mismo sentido este Centro Directivo ha recogido esta jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 9 de septiembre de 2009, 17 de noviembre de 2011, 12 de marzo y 8 de junio de 2015) en la Resolución de 2 de noviembre de 2018, que puso de relieve que la prórroga convencional es válida siempre y cuando haya sido acordada por las partes libremente y conste de manera clara, inequívoca y coherente en el contrato; que la prórroga no puede ser potencialmente perpetua, sino que necesita un límite temporal máximo; y que si las partes no han fijado dicho límite temporal máximo, puede y debe hacerlo el juez. En consecuencia, dado que una prórroga ilimitada conculcaría la seguridad jurídica que a los terceros debe ofrecer el Registro de la Propiedad, no es inscribible un arrendamiento pactado en esos términos.

Por último, la importancia del límite de la prórroga ha hecho que la jurisprudencia determine en casos puntuales el término del contrato, y así, para los arrendamientos con prórroga convencional nacidos bajo la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (tanto en su versión original como en la reformada por la Ley 4/2013, de 4 de junio) ha señalado el de 30 años para los arrendamientos de local con arrendatario persona jurídica (cfr. Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 9 de septiembre 2009); la jubilación del arrendatario en arrendamientos de local con arrendatario persona física (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de junio de 2015); y la vida del arrendatario para los arrendamientos de vivienda. Pero estos términos lo son solo a los efectos de determinación por los tribunales de Justicia tras el juicio contradictorio, lo que no sirve para el arrendamiento que se pretenda inscribir, ya que colisiona con el principio de especialidad registral. Por lo tanto, solo existe la posibilidad de que las partes fijen para la prórroga convencional un límite pactado, claro e inequívoco.

7. En el presente supuesto, el recurrente alega que la duración es de 20 años desde la firma. A la vista de la calificación y del escrito de recurso, lo que se plantea es un problema en cuanto a la interpretación de que debe entenderse por «firma del contrato», si la suscripción del documento privado, la finalización de la prórroga originariamente pactada, o el otorgamiento de la escritura.

Efectivamente, son varias las fechas que pueden entenderse como «firma» para tomar como partida el plazo de duración de 20 años: la fecha del otorgamiento de la escritura, única fehaciente –13 de marzo de 2023–; la fecha del documento privado del contrato –2 de enero de 2007–; o cualquiera de las fechas de vencimiento de la prórroga originaria del documento privado según se cuente desde una u otra de ellas. Si el arrendamiento ha comenzado en el año 2007 y la prórroga se entiende desde el otorgamiento de la escritura en el año 2023 –con lo que concluiría en el año 2043–, tendríamos una duración superior a los treinta años admitidos como máximo. Si se cuenta desde el año 2007, pasado el año y los nueve de prórroga, y ahora 20 años más, estaría en el límite. En cualquier caso, no se ha expresado con claridad suficiente para su constancia registral que exige la determinación del plazo máximo de la prórroga. El defecto ha de ser confirmado. Basta, para subsanarlo, un escrito aclarando cuál es la fecha exacta de la duración máxima.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 14 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.