

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15778 *Resolución de 19 de noviembre de 2020, 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 Badajoz n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M.L.B.V. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad número 2 de Badajoz, don Juan Enrique Pérez y Martín, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Badajoz don Agustín Sanabria Crespo, de fecha 4 de mayo de 2020, se otorgó compraventa de una casa compuesta, conforme se describe en el título, de dos pisos o desvanes, en la que, en la parte de situación arrendaticia, consta lo siguiente: «Arrendada en parte a doña MEGG, en virtud de contrato de arrendamiento de fecha 1 de marzo de 1987, a quien se le comunicó el día 27 de abril de 2020, mediante burofax, la intención de vender la finca. No obstante lo anterior y de conformidad con el artículo 25.7 de la Ley de arrendamientos Urbanos, al venderse la totalidad del inmueble, no habría lugar a los derechos de tanteo y retracto». En la escritura no existe ninguna otra referencia al contrato de arrendamiento, ni se acompaña copia del burofax de notificación referido en el expositivo.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad número 2 de Badajoz el día 4 de mayo de 2020 y de nuevo, tras la liquidación de impuestos el 21 de julio, y fue objeto de calificación negativa de 11 d agosto que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«Antecedentes de hecho:

Uno. Por la escritura citada en el párrafo anterior, Doña T. C. G. G. vende una casa (...), finca registral 4.062 de Albuquerque, a los cónyuges don J. F. B. D. y doña M. L. B. V., que la adquieren con carácter ganancial, solicitándose la cancelación de la prohibición de disponer impuesta por Don M. G. R. a Doña P. G. G., insertándose en la escritura certificado de defunción del citado Don M. G. R., expedido el veintitrés de abril de dos mil veinte, por el Registro Civil de Albuquerque.

Dos. En el apartado situación arrendataria de la escritura, consta: Arrendada en parte a Doña M. E. G. G., en virtud de contrato de arrendamiento de fecha 1 de marzo de 1987, a quien se le comunicó el día 27 de abril de 2020, mediante burofax, la intención de vender la finca. No obstante, lo anterior, y de conformidad con el artículo 25.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al venderse la totalidad del inmueble, no habría lugar a los derechos de tanteo y retracto.

Fundamentos de Derecho:

Primero: Que la competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir el documento presentado le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes.

Segundo: El artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en sus apartados 2 y 3 establece lo siguiente: "2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión. Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma. 3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada". Disponiendo en el apartado 5 del dicho artículo 25: "Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos". Y en el apartado 7 de citado artículo 25: «No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos. Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo».

Tercero: La regulación citada en el anterior apartado, tiene como precedentes los artículos 47, 48 y 55 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por la que se rigen los contratos celebrados con anterioridad a 1 de enero de 1995: Artículo 47: I. En los casos de ventas por pisos, aunque se transmitan por plantas o agrupados a otros, podrá el inquilino o arrendatario utilizar el derecho de tanteo sobre el piso o locales que ocupare, en el plazo de sesenta días naturales, a contar del siguiente al en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender o ceder solutoriamente la vivienda o local de negocio arrendado, el precio ofrecido por cada piso o local de negocio, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador. 2. Cuando en la finca sólo existiere una vivienda o local de negocio, su arrendatario tendrá el mismo derecho. 3. De igual facultad gozará el inquilino en caso de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común, exceptuados los supuestos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado, y de adquisiciones realizadas antes de 1 de enero de 1947. En la escritura deberá consignarse el precio asignado a cada vivienda. Artículo 48: I. En los mismos casos a que se refiere el artículo anterior podrá el inquilino o arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el artículo precedente o se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultare inferior el precio efectivo de la transmisión, menos onerosas las restantes condiciones esenciales de ésta o la transmisión se realizare a persona distinta de la consignada en la notificación para el tanteo. 2. El derecho de retracto caducará a los sesenta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que, en forma fehaciente, deberá hacer en todo caso el adquirente al inquilino o arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la

transmisión, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada. Artículo 55.–1. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los documentos de adquisición de las fincas urbanas a que se refiere este capítulo, deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los artículos 47 y 48, con los requisitos exigidos. La falta de justificación constituirá derecho subsanable con suspensión de la inscripción, pudiéndose tomar anotación preventiva con vigencia de 180 días naturales que se convertirá en inscripción si dentro de dicho plazo de vigencia se acreditare haberse practicado las notificaciones en forma legal. 2. Cuando el piso transmitido no estuviere arrendado, para que sea inscribible la adquisición, deberá el transmitente declararlo así en la escritura de venta, bajo pena de falsedad en documento público.

Cuarto: Por la manifestación que consta en el apartado situación arrendataria de la escritura, se desprende que, al haberse realizado la comunicación de la intención de la venta de la finca al arrendatario, el contrato de arrendamiento, a la fecha de la escritura objeto de la presente calificación, se encuentra vigente.

Quinto: El principio de especialidad, exige la claridad y concreción en el contenido de los imprescindible para proporcionar una correcta publicidad, el derecho real inscribible, que habrá de estar perfectamente delimitado en todos sus elementos (artículo 21 de la Ley Hipotecaria).

Vistos los preceptos mencionados y demás de aplicación, este Registrador de la Propiedad número dos de Badajoz,

Acuerda:

Primero: Suspender la inscripción interesada por los siguientes defectos de carácter subsanable: 1.º– Por existir contradicción en el apartado situación arrendaticia de la escritura, al manifestarse que se ha comunicado al arrendatario de parte de la finca, por burofax, la intención de vender dicha finca y declarar a continuación que, al venderse la totalidad de inmueble, no habría lugar a los derechos de tanteo y retracto. Si el arrendatario, según criterio expuesto en la escritura, no tiene derecho de tanteo y retracto, no tendría sentido la comunicación al mismo de la intención de vender la finca. 2.º– La mera manifestación de la comunicación al arrendatario de la intención de la venta de la finca por burofax, no acredita la existencia del mismo, ni el contenido de la comunicación, ni si la misma ha sido recibida por el arrendatario, siendo su contenido ambiguo, no cumpliéndose, por tanto, el requisito de notificación fehaciente al arrendatario del artículo 25 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, necesario para posibilitar la inscripción. 3.º.–No se acredita si el contrato, al manifestarse que es de fecha 1 de marzo de 1987, se rige por texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, que debe regirse por lo expuesto en el apartado TERCERO de los FUNDAMENTOS DE DERECHO, o si el mismo ha sido adaptado por la partes a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 29 de noviembre, que debe regirse por lo expuesto en el apartado SEGUNDO de los FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Segundo: Notificar esta calificación... (...)».

III

El día 24 de agosto de 2020 se solicitó calificación sustitutoria que correspondió a la registradora de la Propiedad de Don Benito don José Luis Azuara Muslera, que con fecha 14 de septiembre, confirmó la calificación del registrador de Badajoz número 2.

IV

El día 30 de septiembre, doña M.L.B.V. interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente:

«1. Que Doña P. G. G. en marzo de 1987, arrendó solo una parte de la casa, la cochera. Cabe recordar que nos encontramos ante una casa que está compuesta (documentalmente) por dos pisos o desvanes (y en realidad además por una cochera), siendo la cochera lo que estaba arrendada, es decir registralmente no aparece la parte objeto del arrendamiento. Por tanto, es evidente la inexistencia de derecho alguno de adquisición preferente a favor de la inquilina, y si el derecho no existe nada importa lo que la escritura contenga respecto al burofax.

2. Con respecto, al supuesto derecho de adquisición preferente del inquilino. De su inexistencia. En relación a los derechos de adquisición preferente para uso distinto de vivienda el artículo 31 de la LAU, remite a lo establecido en el artículo 25 de la LAU. El tanteo y retracto arrendaticio supone la posibilidad de que el arrendatario pueda adquirir con preferencia a un tercero, en las mismas condiciones, el local objeto de arrendamiento. De lo dispuesto en el artículo 25 de la LAU, se puede derivar que, cuando la vivienda o local vendido no estuviesen arrendados, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público. A lo que añade que, no habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando el local arrendado se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble. Esta interpretación es la que viene fijando la doctrina por unanimidad, señalando por la de la Sentencia n.º 22112017 de Madrid (sección 100) de 17 de mayo, la Sentencia 21112009 de la AP de Valencia (sección 70) de 29 de abril que aplica la doctrina del Tribunal Supremo manifestando que «al presente caso le sería de aplicación el Art. 25. 7 pues en unidad de acto se transmitieron tanto la vivienda arrendada por el recurrente como otra vivienda del mismo edificio» (documentos 1 y 4 de la contestación a la demanda de retracto). Conforme a la norma citada, artículo 25.7 de la vigente LAU, "no habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble".

Así el Tribunal Supremo en la sentencia de 27 nov. 2001 (RJ 2001, 9529) declaró: «El art. 25. 7 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 es contundente al señalar que no habrá lugar a los derechos de tanteo y retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble. El retrayente ha de serlo de toda la finca transmitida, de modo que cuando el arrendador enajena una porción de finca mayor que la que el arrendatario tenía arrendada, no resulte posible el derecho de retracto". No obstante, a lo establecido anteriormente, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador no deberá comunicar al arrendatario su intención de vender. Una sentencia ilustrativa a este respecto es la AP Soria, Sección 1, n.º 81/2004, de 12/05/2004, Rec. 107/2004, que establece que "la parte arrendataria del local carece de derecho de adquisición preferente sobre el mismo, por haberlo acordado así mediante estipulación expresa del contrato de arrendamiento suscrito para el caso de venta del local arrendado, siendo dicha renuncia válida al amparo de la ley". Por lo tanto, en base a lo argumentado anteriormente, si no asiste al arrendatario el derecho de tanteo o retracto, cuando el local arrendado se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble, no cabe exigir comunicación u ofrecimiento de clase alguna, como en el presente caso. Todo esto, además, constatado en el propio registro (y en escritura de compraventa) que la transmisión es de la totalidad de un inmueble, solo arrendado en parte, y obrando en la

propia escritura de venta tal declaración, (como sucede en los supuestos de que no estuviesen arrendados) debe ser suficiente para que sea inscribible la adquisición.

3. En relación a la mera manifestación, la referencia a un burofax en el que se comunica la venta, y no acredita la existencia del mismo. Ambos registradores deducen que la comunicación a la que hace referencia la escritura es un ofrecimiento del derecho de adquisición, de donde deduce una incongruencia interna en el título. Pero esa comunicación bien podría ser la de la transmisión a efectos de que los derechos del arrendador se han transmitido al comprador. Pero en todo caso, si no sirve la mera manifestación para acreditar la existencia del burofax, tampoco podrá servir para intuir su contenido, y menos aún para denegar la inscripción.

4. En el presente caso, la legislación aplicable es indiferente, ya que la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, también establecía la improcedencia del tanteo y retracto en caso de venta conjunta del edificio. Concretamente el artículo 47 de la Ley de Arrendamiento Urbanos de 1964 concedía al arrendatario un derecho de adquisición "en los casos de ventas por pisos, aunque se transmitan por plantas o agrupados a otros" y extendía este derecho a los supuestos de dación del inmueble en pago. Esto resultó siempre confuso, ya que, el derecho de tanteo y retracto procedía también cuando el propietario del edificio lo vendiera conjuntamente. Es decir, si la procedencia del tanteo cuando se vendieran "agrupados por plantas" equivalía a la procedencia del tanteo en todo caso de venta conjunta de edificio, que ocurría cuando existían uno o varios arrendatarios de pisos o locales singulares. En base a esto, la jurisprudencia siempre ha interpretado de la manera más favorable al propietario rechazando la procedencia del tanteo arrendaticio. Tal y como establecen las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 1982 y 27 de marzo de 1989, "El retrayente ha de serlo de toda la finca transmitida, de modo que cuando el arrendador enajena una porción de finca mayor que la que el arrendatario tenía arrendada, no resulte posible el derecho de retracto". Incluso si lo vendido es una sola finca (en sentido material), aun teniendo abiertamente, una distribución y aspecto que permiten atribuir a cada vivienda o local el rango de finca independiente y existan accesos propios para cada una de ellas, ello no comporta la realidad de tantas fincas como unidades de viviendas o locales puedan allí existir, y no puede de nuevo darse el derecho a retracto de cada uno de ellos como dispuso el Tribunal Supremo en su Sentencia de 6 de marzo de 1971. De igual importancia, el fundamento de la excepción del derecho de retracto constituido por la venta de un edificio, no estaba en la falta de individualización jurídica de los elementos vendidos, si no en la causa económica de la transmisión. De hecho, no tenía ninguna importancia que la finca arrendada fuera una finca registral propia en un régimen de propiedad horizontal o que no estuviera inscrito este régimen ni importaba si el edificio unitario constituía o no una finca registral. Es decir, no existía ningún condicionamiento mutuo entre el concepto de "finca" utilizado en la LAU y el concepto de finca (SAP Badajoz 10–2–2007/2196). Los derechos de tanteo y retracto de los arrendatarios de fincas urbanas "ex" artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre, tiene declarado el TS que "constituye doctrina consolidada la relativa a que en el ámbito de los arrendamientos urbanos, el derecho de retracto opera cuando en la finca sólo exista una vivienda o local de negocio, y en los casos de venta por pisos, aunque los mismos se transmitan por plantas o agrupados a otros, lo que no sucede cuando el objeto de la compraventa es la totalidad del edificio o de la finca, de cuya doctrina son exponentes, entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de mayo de 1988, 27 de marzo de 1989 y 31 de enero de 1992 que dispone que "la posibilidad del ejercicio de retracto en esa adjudicación que refiriéndose a una finca completa, está fuera de las previsiones del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos conforme a la doctrina de esta Sala Sentencias 30 junio de 1962 y 24 mayo 1982– que mantiene el criterio de que cuando el arrendador– en este caso la Sociedad «Inversiones y Construcciones, S.A.»– enajena una porción de finca mayor que la que el arrendatario tiene arrendada, no resulta posible el derecho de retracto" (Sentencia de 27 de marzo de 1989), y que "el derecho de retracto legal... en el

ámbito de los arrendamientos urbanos opera, entre otros supuestos, cuando en la finca sólo exista una vivienda o local de negocio y en los casos de venta por pisos, aunque los mismos se transmitan por plantas o agrupados a otros, lo que no sucede cuando el objeto del convenio de compraventa es la totalidad del edificio como es el supuesto de autos, al tratarse de una finca que constituye una unidad física, representada por una casa de planta baja con su corral trasero, conformada de dos locales construidos, dedicados, con la conveniente separación, a los respectivos negocios de joyería y bar, sometidos a contratos locativos diferentes e incluso aunque actualmente no se hallase este último explotado. Así mismo la finca presenta unidad jurídica y registral, con la adecuada constancia en el Registro de la Propiedad" (Sentencia de 31 de enero de 1992). Esta doctrina se ha recogido en ulteriores sentencias de 8 de octubre de 1998 y 22 de octubre de 2004, la primera descartó la procedencia del retracto en un supuesto de venta de la casa en su totalidad, mientras que la segunda insistió, con cita de la SSTS de 31 de enero de 1992, 25 de abril de 1994, en negar el derecho de adquisición preferente establecido en los arts. 47 y 48 de la LAU "a quién no ostente un derecho arrendaticio sobre la totalidad del inmueble transmitido, cuando éste constituye una unida patrimonial de la que el demandante solo detenta, como inquilino o arrendatario, una de sus partes integrantes". Es doctrina jurisprudencial que el inquilino no tiene posibilidad de ejercitar derecho de tanteo y retracto, bajo la vigencia del LAU 1964, cuando el arrendador enajena una porción de la finca mayor que la que detenta el arrendatario. Sirve de ejemplo, y por todas, la STS (Sala Primera) 787/2007 de 26 de junio, dictada en el recurso 3431/2000, cuando en su FD 3º afirma:"....Por tanto, nos encontramos ante una compraventa, con el fin de enajenar el conjunto del edificio y un terreno anexo, siendo evidente que el objeto de tal compraventa fue todo el edificio, como un conjunto unitario, no cada uno de los pisos y locales de forma individualizada, careciendo a estos efectos de relevancia el que se hiciera mención al importe que se fijaba para cada piso y el local, pues se estableció un precio conjunto, como también recogió la sentencia de segunda instancia. Pues bien, en relación con la aplicación de los derechos de tanteo y retracto de los arrendatarios de fincas urbanas "ex" artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre, tiene declarado esta Sala que "constituye doctrina consolidada la relativa a que en el ámbito de los arrendamientos urbanos, el derecho de retracto opera cuando en la finca sólo exista una vivienda o local de negocio y en los casos de venta por pisos, aunque los mismos se transmitan por plantas o agrupados a otros, lo que no sucede cuando el objeto de la compraventa es la totalidad del edificio o de la finca, de cuya doctrina son exponentes, entre otras, las Sentencias de 26 mayo 1988, 27 marzo 1989 y 31 enero 1992 " (Sentencia de 25 de abril de 1994), habiéndose considerado también que "la posibilidad del ejercicio de retracto en esa adjudicación que refiriéndose a una finca completa, está fuera de las previsiones del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos conforme a la doctrina de esta Sala – Sentencias 30 junio 1962 y 24 mayo 1982 – que mantiene el criterio de que cuando el arrendador –en este caso la Sociedad «Inversiones y Construcciones, S. A.»– enajena una porción de finca mayor que la que el arrendatario tiene arrendada, no resulta posible el derecho de retracto" (Sentencia de 27 de marzo de 1989), y que "el derecho de retracto legal... en el ámbito de los arrendamientos urbanos opera, entre otros supuestos, cuando en la finca sólo exista una vivienda o local de negocio y en los casos de venta por pisos, aunque los mismos se transmitan por plantas o agrupados a otros, lo que no sucede cuando el objeto del convenio de compraventa es la totalidad del edificio como es el supuesto de autos, al tratarse de una finca que constituye una unidad física, representada por una casa de planta baja con su corral trasero, conformada de dos locales construidos, dedicados, con la conveniente separación, a los respectivos negocios de joyería y bar, sometidos a contratos locativos diferentes e incluso aunque actualmente no se hallase este último explotado. Así mismo la finca presenta unidad jurídica y registral, con la adecuada constancia en el Registro de la Propiedad" (Sentencia de 31 de enero de 1992). Esta doctrina se ha recogido en ulteriores

sentencias de 8 de octubre de 1998 y 22 de octubre de 2004, la primera descartó la procedencia del retracto en un supuesto de venta de la casa en su totalidad, mientras que la segunda insistió, con cita de las SSTs de 31 de enero de 1992 y 25 de abril de 1994, en negare/ derecho de adquisición preferente establecido en los arts. 47 y 48 LAU «a quién no ostente un derecho arrendaticio sobre la totalidad del inmueble transmitido, cuando éste constituye una unidad patrimonial de la que el demandante solo detenta, como inquilino o arrendatario, una de sus partes integrantes».

En conclusión, la jurisprudencia ha venido atendiendo a la finalidad claramente social que caracteriza el retracto en la legislación arrendaticia de 1964 –aplicable en el presente supuesto–, pero sin extender el derecho de adquisición preferente a las ventas de todo el edificio, con sus elementos comunes, en las que interesa y motiva al comprador adquirir aquella unidad patrimonial y no la de los elementos independientes, por lo que en el presente caso, al efectuarse la transmisión del conjunto del edificio a los adquirentes, no se dan los presupuestos para la acción de retracto ejercitada." Además, así lo tiene entendido la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras la Resolución de 20 de Julio de 2020, (en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Castuera a inscribir una escritura de compraventa. Publicado en: «BOE» núm. 211, de 5 de agosto de 2020, páginas 64170 a 64179) en donde sostiene con total rotundidad que no hay lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando el local arrendado se vende conjuntamente con el resto de los locales o viviendas propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble, es decir, el arrendatario de una parte, no tiene derecho de adquisición sobre el todo. Por lo tanto, si la arrendataria (conforme a la jurisprudencia del TS no tiene posibilidad de ejercitar derecho de tanteo y retracto, bajo la vigencia del LAU 1964, cuando el arrendador enajena una porción de la finca mayor que la que detenta el arrendatario) no tiene el derecho de tanteo ni de retracto, decaen las otras causas de suspensión de la inscripción, referidas tanto a la manifestación de la escritura respecto a la comunicación a la inquilina e incluso, como hemos alegado, a la legislación aplicable».

V

Remitido el recurso al notario autorizante el 2 de octubre, hasta la fecha no se ha producido alegación alguna.

Mediante escrito con fecha de 15 de octubre, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el mismo día).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4 del Código Civil; 326 de la Ley Hipotecaria; 7, 14, 25 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 47, 48 y 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964; Sentencias del Tribunal Supremo –Sala Primera– de 30 de abril de 1985, 27 de marzo de 1989, 6 febrero 1991, 4 de febrero, 25 de abril y 24 de junio de 1994, 6 de abril y 8 de junio de 1995, 8 de octubre de 1998, 27 de noviembre de 2001, 24 de abril de 2007, 11 de julio de 2012 y 4 de marzo de 2015, y –de la Sala Tercera– de 22 de mayo de 2000; y Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 17 de enero de 1989, 5 septiembre 1991, 24 de julio de 1995, 16 de octubre de 1999 y 11 de mayo de 2005, 7 de octubre de 2002, 17 de marzo de 2005, 30 de enero y 11 de julio de 2012 y 17 de septiembre de 2012 –sistema notarial–, 28 de enero, 3 de junio y 16 de diciembre de 2013, 13 de octubre de 2014, 11 de enero y 11 de julio de 2016, 21 de julio, 3 de agosto y 27 de noviembre de 2017, 4 de julio y 31 de octubre de 2018, y 14 de mayo, 29 de agosto y 4 de julio de 2019 y 20 de julio y 5 de agosto de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa de una casa en la que concurren las circunstancias siguientes: se trata de

una casa compuesta, según descripción del título y del Registro, de dos pisos o desvanes; en el expositivo relativo a la situación arrendaticia, consta lo siguiente: «Arrendada en parte a doña MEGG, en virtud de contrato de arrendamiento de fecha 1 de marzo de 1987, a quien se le comunicó el día 27 de abril de 2020, mediante burofax, la intención de vender la finca. No obstante lo anterior y de conformidad con el artículo 25.7 de la Ley de arrendamientos Urbanos, al venderse la totalidad del inmueble, no habría lugar a los derechos de tanteo y retracto»; no hay referencia alguna más al contrato de arrendamiento ni copia del burofax de la referida notificación.

El registrador señala como defectos lo siguiente: 1.º Que hay contradicción en el apartado situación arrendaticia de la escritura, al manifestarse que se ha comunicado al arrendatario de parte de la finca, por burofax, la intención de vender dicha finca y declarar a continuación que, al venderse la totalidad de inmueble, no habría lugar a los derechos de tanteo y retracto; ya que si el arrendatario, según el criterio expuesto en la escritura, no tiene derecho de tanteo y retracto, no tendría sentido la comunicación al mismo de la intención de vender la finca. 2.º Que la mera manifestación de la comunicación al arrendatario de la intención de la venta de la finca por burofax, no acredita la existencia del mismo, ni el contenido de la comunicación, ni si la misma ha sido recibida por el arrendatario, siendo su contenido ambiguo, no cumpliéndose, por tanto, el requisito de notificación fehaciente al arrendatario del artículo 25 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, necesario para posibilitar la inscripción. 3.º. Que no se acredita si el contrato, al manifestarse que es de fecha 1 de marzo de 1987, se rige por el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, o si el mismo ha sido adaptado por las partes a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 29 de noviembre.

La recurrente alega lo siguiente: que se trata de una casa que está compuesta documentalmete por dos pisos o desvanes, y, en realidad además por una cochera, siendo la cochera lo que estaba arrendado, es decir registralmente no aparece la parte objeto del arrendamiento; que por tanto, es evidente la inexistencia de derecho alguno de adquisición preferente a favor de la inquilina; que no ha lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble; que la comunicación bien podría ser la de la transmisión a efectos de que los derechos del arrendador se han transmitido al comprador.

2. Como aclaración previa, dados los antecedentes y los documentos aportados al Registro en el momento de la presentación, con los que se ha practicado la calificación, y los que ahora reseña la recurrente en su escrito de interposición –incluido el contrato de arrendamiento– hay que recordar la doctrina reiteradísima de este Centro Directivo –por todas, la Resolución de 11 de julio de 2012–, según la cual, solo los documentos que se presentan en el Registro son los que se tendrán en cuenta por el registrador a los efectos de la calificación, conforme lo dispuesto por la Ley Hipotecaria.

Como ha afirmado esta Dirección General de forma reiterada, 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, no pueden ahora valorarse los documentos que se aportan con el escrito de recurso y no se presentaron en el momento de la calificación impugnada, pues, con base en dicho precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los registradores de la propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho.

Por tanto, la resolución de este recurso habrá de basarse exclusivamente en la documentación presentada en el Registro al tiempo de emitirse la calificación impugnada.

3. El primero de los defectos señalados en la calificación impugnada es que, a juicio del registrador, existe contradicción en el apartado de la escritura relativo a la situación arrendaticia, al manifestarse que se ha comunicado al arrendatario de parte de la finca, por burofax, la intención de vender dicha finca y declarar a continuación que, al venderse la totalidad de inmueble, no habría lugar a los derechos de tanteo y retracto, ya que si el arrendatario, según el criterio expuesto en la escritura, no tiene derecho de tanteo y retracto, no tendría sentido la comunicación al mismo de la intención de vender la finca.

Frente a esta objeción debe tenerse en cuenta que cabe que se notifique al arrendatario la intención de venta de la total finca a efectos distintos de los del posible ejercicio de un derecho de tanteo o retracto; por ejemplo, para dar conocimiento al arrendatario de los datos de su arrendador para que le pague la renta. Por ello, debe concluirse que no hay tal incongruencia, y debe estimarse en este punto el recurso.

4. Según el segundo de los defectos expresados en dicha calificación, no se ha cumplido el requisito de notificación fehaciente al arrendatario del artículo 25 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, a efectos del ejercicio del derecho de adquisición preferente del arrendatario, pues no se acredita la existencia del burofax referido, ni el contenido de la comunicación, ni si la misma ha sido recibida por el arrendatario.

Para resolver esta cuestión debe tenerse en cuenta que, como ha puesto de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de julio de 2020, del artículo 25.7, i.i., de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículo al que se refiere expresamente la calificación impugnada) resulta inequívocamente que no hay lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda –o el local– objeto del arrendamiento arrendado se vende conjuntamente con los restantes locales o viviendas propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble. La contundencia de estas normas ha sido reconocida por la jurisprudencia (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo número 1107/2001, de 27 de noviembre de 2001, y las citadas en la misma, entre ellas la de 8 de octubre de 1998 –que, a su vez, cita las de cita las sentencias de 30 de abril de 1985, 31 de enero de 1992, 4 de febrero, 25 de abril y 24 de junio de 1994 y 6 de abril de 1995– sobre improcedencia del retracto porque la venta se había efectuado de la totalidad del inmueble siendo el recurrente arrendatario del local bajo). Y se confirma por las mismas normas, al reconocer el derecho de retracto únicamente para el caso de que en el inmueble sólo existiera una vivienda o un local (vid. artículos 25.7, segundo párrafo, y 31).

Como puso de relieve el Tribunal Supremo en Sentencia número 450/2012, de 11 de julio de 2012, respecto de la identidad entre el inmueble vendido y el que es objeto del derecho de adquisición preferente, «el derecho arrendaticio y, por extensión, el derecho de retracto legalmente establecido, queda determinado en su realidad o existencia por la finca material o espacio del inmueble que las partes configuren como objeto del contrato arrendaticio ya como uso de vivienda, o bien como local de negocio». Añade que «en el ámbito del derecho de retracto arrendaticio, y sin perjuicio de las operaciones registrales que puedan llevarse a cabo, lo decisivo es la realidad de la finca material configurada como objeto del contrato arrendaticio, y no la finca registral» (de modo que «para que la "unidad registral" tenga eficacia o valor decisorio en este ámbito resulte necesario que las partes hayan delimitado el objeto de la cosa arrendada en atención a dicha referencia registral»); y, en relación con la venta del inmueble como excepción al ejercicio del derecho de retracto, concluye dicha sentencia que «los condicionamientos que usualmente se exigen para confirmar este supuesto, es decir, la unidad física o arquitectónica del inmueble y su unidad jurídica, no se establecen solo para constatar la mera diferencia con la cosa arrendada, sino porque constituyen la base material de la peculiaridad de este objeto de venta que permite que el nuevo adquirente, propietario de todo el inmueble, pueda desarrollar plenamente el destino económico y la explotación del mismo, como facultad normal o natural del propietario, y con ello justificar la excepción

que representa este supuesto para el ejercicio legal del derecho de retracto arrendaticio».

Es evidente que si el derecho de adquisición preferente del arrendatario no existe, no es exigible ninguna notificación al arrendatario para inscribir la transmisión de la finca arrendada. Y, como concluyó este Centro Directivo en Resolución de 11 de julio de 2016, «si se admite a efectos de inscripción como suficiente la manifestación del vendedor de que la finca está o no arrendada o la identidad del arrendatario, no hay razón alguna para que la validez de dicha manifestación no se extienda a otros elementos del contrato como es la existencia o no de los derechos de adquisición preferente» (cfr., en el mismo sentido, las Resoluciones de 11 de enero de 2016 y 4 de julio de 2018).

En el presente caso, debe por tanto considerarse suficiente la mera manifestación del vendedor sobre el hecho de que sólo está arrendada una parte del inmueble vendido (pues no resulta contradicha por los asientos del Registro ni por el resto del título objeto de calificación). Por ello, debe concluirse que, al no existir el derecho de adquisición preferente del arrendatario, no es necesaria la notificación establecida a efectos del ejercicio de tal derecho en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y, por ende, debe revocarse el segundo defecto expresado en la calificación recurrida.

5. Por último, las consideraciones precedentes conducen también a la revocación del tercero de los defectos invocados por el registrador, relativo a la falta de acreditación de la ley aplicable al contrato, sea la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 o la de 1994, a los efectos del derecho de adquisición preferente. Y es que, aun dejando al margen el hecho de que se incurre en contradicción en la propia calificación (toda vez que, al expresar el segundo defecto, el registrador se refiere al artículo 25 de la Ley de 1994), lo cierto es que, al no existir derecho de adquisición preferente regulado en ambas leyes, es intrascendente dicha cuestión.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de noviembre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.