

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3935 *Resolución de 16 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Zaragoza n.º 12 a inscribir un testimonio de decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución.*

En el recurso interpuesto por don A. M. V. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 12, doña María Gloria Tejera García-Suelto, a inscribir un testimonio de decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución.

Hechos

I

Por decreto, de fecha 20 de diciembre de 2021, dictado por doña M. L. G. F., letrada de la Administración de Justicia de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Zaragoza, en el procedimiento de ejecutoria penal número 19/2015, dimanante del procedimiento abreviado número 51/2014, se adjudicó en subasta a don A. M. V. M. la finca registral número 6.991 del Registro de la Propiedad de Zaragoza número 12.

II

Presentado el día 15 de julio de 2022 en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 12 testimonio del citado decreto, en unión de mandamiento librado por duplicado por dicha letrada ordenando la cancelación de la anotación o inscripción de gravamen que había dado origen a la adjudicación en la citada ejecutoria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento/Diario: 1373/25 Entrada: 1049/2022.

Hechos:

El día 15 de julio de 2022 se presenta a las 10 horas y treinta minutos en el registro de la Propiedad de Zaragoza N.º 12, causando el asiento de presentación N.º 1373 del Diario 25, Testimonio del Decreto de adjudicación librado el 20 de enero de 2022 y firmado electrónicamente por Doña M. L. G. F., Letrado de la Administración de Justicia de la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza, en procedimiento de Ejecutoria Penal 19/2015, dimanante de Procedimiento Abreviado 51/14, por el que se adjudica en subasta a Don A. M. V. M., con N.I.F. (...), la finca registral 6991, de la Sección de Villamayor de este Registro; en unión de Mandamiento librado por duplicado por dicha Letrado ordenando la cancelación de la anotación o inscripción de gravamen que ha dado origen a la adjudicación en la citada ejecutoria. Se acompaña Mandamiento expedido con fecha de 6 de julio de 2022 por el mismo Letrado de la Administración de Justicia, con firma electrónica, en el que se incorporan algunos datos necesarios para practicar la inscripción en el Registro que no constan en la documentación anterior.

Se suspende la inscripción en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

No consta la justificación de haber hecho las oportunas notificaciones para el ejercicio del derecho de adquisición preferente que corresponde al arrendatario.

La constancia de la situación arrendaticia, es un requisito formal para la inscripción, por lo tanto, su omisión es calificada por la Ley como defecto subsanable. Con esta exigencia, se intenta garantizar los derechos de adquisición preferente que los terceros arrendatarios, tienen en relación con dicha transmisión en cuanto que la finalidad de la Ley, es dar acceso al dominio al arrendatario cuando se produzca el cambio dominical a causa de una transmisión inter vivos. El artículo 22 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre de Arrendamientos Rústicos, en la redacción dada por la Ley 26/2005 de 30 de noviembre, dispone que “En toda transmisión íter vivos de fincas rústicas arrendadas... de porción determinada o de una participación indivisa de aquéllas, el arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.2, tendrá derecho de tanteo y retracto...” por tanto, se establece la obligación de que el transmitente notifique de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y los elementos esenciales del contrato, precisando el apartado cuarto que “...Para inscribir en el Registro de la propiedad los títulos de adquisición íter vivos de fincas rústicas arrendadas, deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior...”.

El artículo 11.1, de la Ley, de Arrendamientos Rústicos establece que “la escritura pública de enajenación de finca rústica deberá expresar la circunstancia de si ésta se encuentra o no arrendada, como condición para su inscripción en el Registro de la Propiedad”. Esta manifestación sobre la libertad de arrendamientos, tal y como exige la ley, tiene que ser una declaración expresa y específica, e inequívoca y en consecuencia que no puede inferirse indirectamente o interpretarse de otros datos o manifestaciones del documento (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de diciembre de 1986, 10 de noviembre de 1987, 22 de marzo de 1999).

En el presente supuesto, tratándose de una venta judicial, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha entendido (Resolución de 22 de marzo de 1999) que no debe exigirse que dicha manifestación la haga el transmitente, ya que la venta no se realiza por un acto de voluntad sino de autoridad; debiendo bastar en estos supuestos la declaración realizada por el nuevo propietario, bien en las actuaciones judiciales, bien en un acto posterior. En este caso, es el propio ejecutado el que realiza tal manifestación ante el Juzgado, indicando que la finca se encuentra “ocupada por él mismo, así como por su hijo J. N. P., que paga un alquiler sin que exista contrato de arrendamiento”. Por tanto, es necesario acreditar que se ha producido la notificación de forma fehaciente a los arrendatarios para que puedan, en su caso, ejercer el derecho de retracto que les concede a ley. (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de octubre de 2005).

A efectos de la constancia del domicilio como una de las circunstancias personales del adjudicatario, que debe reflejar el asiento de inscripción, no se cumplen los requisitos de domicilio civil donde se ejercen los derechos y obligaciones y que constituye la sede jurídica y legal de las personas.

Se indica en el Mandamiento con fecha de 6 de julio que el adjudicatario tiene su domicilio en “(...)”, señalando un apartado de correos a efectos de comunicaciones.

El domicilio indicado es genérico, y, por lo tanto, no cumple con los requisitos de domicilio civil y el principio de especialidad y determinación exigido en nuestro Derecho Inmobiliario. A efectos de la constancia del domicilio exigida por los artículos 51 del Reglamento Hipotecario y el 156 del Reglamento Notarial no basta con señalar un domicilio impreciso y accidental, pues esta expresión es contradictoria, ya que según el artículo 40 del Código Civil, el domicilio es la residencia habitual. (Artículos 9, 18 de la Ley Hipotecaria; artículos 51 del Reglamento Hipotecario y el 156 del Reglamento Notarial; artículos 40 y ss del Código Civil y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 1998, 29 de noviembre de 2004).

Para subsanar el defecto, es necesario que se indique un domicilio del adjudicatario que cumpla el requisito de determinación, y que se corresponda con la habitualidad que debe reunir el domicilio civil. Este domicilio se puede indicar en una diligencia que complemente el Mandamiento, o mediante instancia del adjudicatario con ratificación de

firma ante el Registrador. (Artículo 65 de la Ley hipotecaria; artículo 110 del Reglamento Hipotecario).

Acuerdo suspender la inscripción solicitada por los Fundamentos de Derecho expresados, 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.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Zaragoza, a 3 de agosto de 2022.–La registradora (firma ilegible), Fdo. María Gloria Tejada García-Suelto.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. V. M. interpuso recurso el día 14 de octubre de 2022 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero. Inexistencia de arrendamiento sobre la finca enajenada.

No consta en el procedimiento judicial ni en el mandamiento que dio origen al asiento causante de la calificación negativa dato o hecho alguno que acredite la pendencia de arrendamiento sobre la finca enajenada. La única referencia en este sentido es una manifestación del propietario sujeto de la ejecución judicial, recogida en el mandamiento de la Audiencia Provincial, que dice que “en la actualidad la finca se encuentra ocupada por él mismo, así como por su hijo J. N. P., que paga un alquiler sin que exista contrato de arrendamiento”.

Es doctrina consolidada en el ordenamiento jurídico la ausencia de valor probatorio de toda manifestación que beneficie, favorezca, reconozca o confiera algún derecho o beneficio hacia familiares de primer grado, a no ser que dicha manifestación vaya afianzada por hechos externos objetivos y comprobados, elemento de prueba que resulta esencial y necesario para dar crédito y validez a una manifestación en favor de familiares de tan inmediato vínculo con el declarante.

Y en el asunto en litigio ninguna prueba acompaña la manifestación del ejecutado judicial, que es a quien corresponde legalmente la carga de la prueba para sostener sus afirmaciones.

Tengamos en cuenta, además, que la designación por el anterior propietario de la finca a su hijo como arrendatario, y por lo tanto acreedor del derecho de adquisición preferente, beneficia directamente la posición de este sujeto, pues posibilita que la finca se mantenga dentro de la órbita familiar, y por lo tanto le permitiría seguir haciendo uso de una propiedad que legalmente le ha sido arrebatada.

La atribución del pretendido arrendamiento a su hijo por el anterior propietario, obligado a ejecución judicial, comporta un movimiento desesperado de última hora, la última oportunidad y la última ratio de este sujeto para mantener dentro de su familia y dentro de sus alcances el dominio y uso de una propiedad que ha perdido a través de un procedimiento válido, legal y con todas las garantías; por lo que resulta a todas luces un arrendamiento ficticio o simulado.

Un simple acto de manifestaciones por quien es interesado en el asunto, y además a favor de un familiar en primer grado, no puede constituir título o prueba de la existencia de arrendamiento sobre una finca, decayendo automáticamente cualquier derecho que pudiera acrecerle.

No existiendo arrendamiento en la finca cuya inscripción ha sido calificada negativamente por el registrador, procede la inscripción del dominio a nombre del adjudicatario judicial, ahora recurrente, Sr. V.

Segundo. El sujeto de la ejecución judicial Don H. N. D. expresa en su manifestación ante la Audiencia que “en la actualidad la finca se encuentra ocupada por él mismo así como por su hijo J. N. P., que paga un alquiler sin que exista contrato de arrendamiento”.

La referencia a “en la actualidad” ha de entenderse cronológicamente acotada a la fecha de expedición del Mandamiento calificado negativamente por el registrador, esto es, al 06 de julio de 2.022, o a los días inmediatamente anteriores, que es cuando el ejecutado judicial realiza sus manifestaciones. Lo que en modo alguno manifiesta el Sr. N. D. es que en la fecha de enajenación de la finca por título de adjudicación judicial, que se materializa el 20 de diciembre de 2.021, la finca estuviera arrendada a su hijo, por lo que siendo rigurosos –declaración expresa, específica e inequívoca–, (en los mismos términos que se expresa la calificación negativa), el ejecutado judicial no manifiesta, y menos aún prueba, que la finca estuviera arrendada el 20 de diciembre de 2.021, fecha de la enajenación, que es cuando eventualmente nacería el derecho de retracto para el pretendido arrendatario.

Otro motivo más que enerva la calificación negativa dictaminada por el registrador, y correlativamente atrae la inscripción de la finca a nombre del Sr. V.

Tercero. El domicilio del adjudicatario es (...) El hecho de que en el Mandamiento conste un apartado de correos se debe a que la Audiencia Provincial ha transcrito los datos que obran en el portal de subastas respecto de la dirección del adjudicatario, lo cual no significa que el domicilio del mismo sea un apartado de correos. Ocurre que la residencia del adjudicatario radica en zona rural, en el extrarradio de Totana, y que este lugar no está cubierto por el servicio de reparto de Correos, por lo que existe la necesidad de habilitar un espacio físico donde el servicio de Correos deposite la correspondencia. No existe pues ninguna incompatibilidad con el lugar de domicilio civil determinado en el art. 40 del Código Civil, ni es, en consecuencia, motivo de calificación negativa, como sorpresivamente ha dictaminado el registrador a quo.»

IV

Notificada la interposición del recurso a la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Zaragoza, remitió al Registro de la Propiedad la siguiente diligencia de fecha 25 de octubre de 2022:

«A la vista de la comunicación recibida del Registro de la Propiedad n.º 12 de Zaragoza, se pone en conocimiento del mismo que la vía de apremio contra la Finca Urbana, sita en (...), Finca Registral n.º 6991 del Registro de la Propiedad n.º 12 de Zaragoza; inscrita al folio 34, tomo 1651, libro 117. CRU 50028000070521, ref. catastral 000900400XM81E0001DM, ha sido tramitada en el [sic] términos previstos en la LEC. En el edicto de publicación de la subasta expresamente se indica respecto del bien subastado que no consta en el expediente judicial la situación posesoria del inmueble.

Suspendida la inscripción del decreto de adjudicación de la finca, entre otros motivos, por “no constar la manifestación sobre la libertad de arrendamientos en relación con la finca adjudicada”, por diligencia de ordenación de fecha siete de abril de dos mil veintidós, se acuerda la subsanación del referido defecto y en comparecencia de fecha 21 de abril de dos mil veintidós, D. H. N. D. manifiesta que él junto con su actual pareja viven en una parte de la finca y en otra parte de la misma vive J. N. P., que es su hijo de su exmujer, pagando por ello un alquiler “sin que exista contrato de arrendamiento”, en la comparecencia no ha aportado justificante alguno del referido pago en concepto de alquiler, se une a la presente, copia del edicto de publicación de subasta, y la comparecencia de fecha 21 de abril de 2022 a la que se hace referencia.

Quedando cumplimentado el traslado acordado.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 7 de noviembre de 2022 y, por mantener la calificación impugnada, elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 21, 65 y 326 de la Ley Hipotecaria; 11 y 22 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos; 40 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de diciembre de 1986, 10 de noviembre de 1987, 14 de octubre de 1998, 22 de marzo de 1999, 29 de noviembre de 2004 y 5 de octubre de 2016.

1. Presentado en el Registro de la Propiedad el testimonio de un decreto de adjudicación de determinada finca rústica en procedimiento de ejecutoria penal, la registradora suspende la inscripción porque considera que el título presentado adolece de dos defectos: primero, no consta la justificación de las oportunas notificaciones para el ejercicio del derecho de adquisición preferente que corresponde al arrendatario, y, segundo, no se indica un domicilio del adjudicatario que cumpla el requisito de determinación, y que se corresponda con la habitualidad que debe reunir el domicilio civil.

2. Por lo que se refiere al primero de los defectos, relativo a la justificación de la notificación al arrendatario, debe confirmarse el criterio de la registradora.

El artículo 11.1 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, en la redacción dada por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, dispone que la escritura pública de enajenación de finca rústica deberá expresar la circunstancia de si ésta se encuentra o no arrendada, como condición para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Añade el artículo 22 de la citada ley que: «(...) En toda transmisión ínter vivos de fincas rústicas arrendadas (...) de porción determinada o de una participación indivisa de aquéllas, el arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.2, tendrá derecho de tanteo y retracto (...)».

Al efecto, se establece, en el mismo artículo la obligación de que el transmitente notifique de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y los elementos esenciales del contrato, precisando el apartado cuarto que «para inscribir en el Registro de la propiedad los títulos de adquisición ínter vivos de fincas rústicas arrendadas, deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior».

En el presente caso consta en el mismo testimonio del decreto de adjudicación que la finca está arrendada a las personas que se indican. Por ello, debe acreditarse que se ha notificado de forma fehaciente a los arrendatarios para que puedan, en su caso, ejercer el derecho de retracto que les concede, sin que a esta conclusión pueda oponerse la manifestación del recurrente sobre el carácter ficticio o simulado de dicho arrendamiento, circunstancia ésta sobre la que puede decidirse en reducido marco de este expediente de recurso.

3. En relación con el segundo defecto expresado por la registradora, relativo a la indicación del domicilio del adquirente, el artículo 21 de la Ley Hipotecaria determina que los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción deben contener todas las circunstancias necesarias para la práctica de la misma. Por tanto, deben constar las circunstancias personales de la persona a cuyo favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, entre las cuales se encuentra «el domicilio con las circunstancias que lo concreten» -cfr. artículo 51.9.ªa) del Reglamento Hipotecario-.

En el presente caso, debe confirmarse el defecto, dada la indeterminación del domicilio del adjudicatario, si bien podrá ser objeto de determinación por instancia privada, pues no hay que olvidar que los defectos subsanables para los que no se requiera documentación pública pueden rectificarse en virtud de mera instancia privada

acompañada de la documentación en su caso acreditativa de las circunstancias personales (cfr. artículo 110 del Reglamento Hipotecario) sin necesidad por tanto de rectificación del mandamiento.

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

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

Madrid, 16 de enero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.