

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8890** *Resolución de 10 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad n.º 28 de Madrid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don R.B.P., en nombre y representación de la entidad IBERCONS, Proyectos e Instalaciones SL, contra la calificación del registrador de la Propiedad número 28 de Madrid, don José Luis Aragón Aparicio, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Alcázar de San Juan, doña Alicia Ortega Lanzarot, de fecha 30 de septiembre de 2019, se otorgó compraventa de un piso vivienda por parte de la SAREB a favor de la entidad IBERCONS, Proyectos e Instalaciones SL. Interesa a los efectos de este expediente, que, en el apartado de «arrendatarios y ocupantes», figura lo que sigue: «El inmueble objeto de esta compraventa se encuentra ocupado, hecho que la compradora conoce, acepta y asume expresamente. Asimismo, la parte compradora declara haber comprobado previamente y por sus propios medios la situación ocupacional y arrendaticia en que se halla el inmueble cuya propiedad adquiere, extremo que ha sido determinante del precio pactado y de las manifestaciones contenidas en el presente instrumento, por cuyo concepto renuncia expresamente a nada pedir ni reclamar de la parte vendedora. Declara la vendedora que el expediente se encuentra inmerso en el Procedimiento declarativo 22/2019, del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid. La vendedora, en el día de hoy, desiste de las gestiones procesales o extraprocesales encaminadas a obtener la posesión del inmueble, asumiendo el comprador el resultado de dichas gestiones cualquiera que fuese su resultado. De esta circunstancia es conocedora la parte compradora, que la asume y compromete a hacerse cargo de la situación posesoria una vez transmitido el inmueble objeto del presente contrato sin que tenga que reclamar nada por este concepto a la vendedora».

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad número 28 de Madrid el día 1 de octubre de 2019, y fue objeto de calificación negativa de 11 de noviembre de 2019, notificada el día 15 de noviembre, que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«Hechos: El día 1 de octubre de 2019, se presenta por fax en el Registro de la Propiedad número 28 de Madrid, copia autorizada de la escritura autorizada en Alcázar de San Juan, el treinta de septiembre de 2019, ante la notaria doña Alicia Ortega Lanzarot, número 615 de su protocolo, que acusó el asiento 1284 del Diario 89. Fue consolidado el asiento de presentación por vía telemática el día 4 de octubre de 2019, y el 18 del mismo mes y año, se aporta copia en papel y se acredita el pago de los impuestos correspondientes.

En la escritura presentada, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria SA, vende la finca que se describe a la sociedad Ibercons Proyectos e Instalaciones, SL, en el precio que se indica.

En la escritura se hace constar que la finca se encuentra ocupada, hecho que conoce la compradora y asume expresamente. No se aclara si está o no arrendada.

Es preciso que conste con claridad si la finca transmitida está o no arrendada, y en caso afirmativo, que se han practicado las notificaciones previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos al objeto del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, o la renuncia a los mismos por parte del arrendatario.

Fundamentos de Derecho: El artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, establece un derecho de tanteo y retracto a favor del arrendatario en caso de venta de la finca arrendada. Este derecho puede ser objeto de renuncia por el arrendatario, pero, mientras esto no conste, en la venta de la finca ha de constar si la finca está o no arrendada, y, si lo está, que se han practicado las notificaciones al arrendatario a efectos del ejercicio de este derecho.

Por lo expuesto se suspende la inscripción.... (Oferta de recursos)».

### III

No se solicitó calificación sustitutoria.

### IV

El día 2 de diciembre de 2019, mediante presentación telemática en la Sede Electrónica de la Oficina del Registro General del Ministerio de Justicia, don R.B.P., en nombre y representación de la entidad IBERCONS, Proyectos e Instalaciones SL, interpuso recurso contra la calificación, lo que se traslada al Registro con fecha 13 de febrero de 2020, y en el que en síntesis alega lo siguiente:

1. Que, en la escritura referida, se hace constar lo siguiente: «Arrendamientos y ocupantes: El inmueble objeto de esta compraventa se encuentra ocupado, hecho que la compradora conoce, acepta y asume expresamente ... Declara ... que el expediente se encuentra inmerso en el Procedimiento declarativo 22/2019, del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid.».

2. Que, el ocupante del inmueble adquirido no es arrendatario en los términos del artículo 1546 del Código Civil, no existiendo contrato de arrendamiento del inmueble y por ende no haber adquirido el derecho a usar del bien material, que conllevaría el cumplimiento de la vigente LAU, además de la realización de pagos mensuales por el tiempo acordado, de ahí que en la referida escritura pública no se recoja expresamente, en los términos a que se refiere el artículo 25 de la LAU, el derecho de adquisición preferente del arrendatario o su renuncia.

3. Que, el Procedimiento 22/2019, del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, es precisamente por la ocupación ilegal del inmueble, habiéndose solicitado por su legítimo propietario, la SAREB, quien tiene la legitimación activa, transferida a la mercantil adquirente, quien ha iniciado los trámites correspondientes ante el Juzgado indicado, el desalojo de los ignorados ocupantes y recuperación de la posesión del inmueble.

4. Que, por todo ello, estimado que los ignorados ocupantes no son arrendatarios de la vivienda que se pretende inscribir, al no concurrir en ellos ninguna de las prescripciones de la vigente LAU, y teniendo en tramitación un procedimiento civil para el desalojo y recuperación de la posesión de la vivienda, se insta la inscripción del título de propiedad, al no es aplicable el artículo 25 de la LAU.

V

El 27 de febrero de 2010 se da traslado del escrito de interposición de recurso a la notaría autorizante, sin que hasta la fecha se haya producido alegación alguna.

Mediante escrito con fecha de 5 de marzo de 2020, el registrador de la propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el mismo día).

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1546 del Código Civil y 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: en el apartado de «arrendatarios y ocupantes», figura lo que sigue: «El inmueble objeto de esta compraventa se encuentra ocupado, hecho que la compradora conoce, acepta y asume expresamente. Asimismo, la parte compradora declara haber comprobado previamente y por sus propios medios la situación ocupacional y arrendaticia en que se halla el inmueble cuya propiedad adquiere, extremo que ha sido determinante del precio pactado y de las manifestaciones contenidas en el presente instrumento, por cuyo concepto renuncia expresamente a nada pedir ni reclamar de la parte vendedora. Declara la vendedora que el expediente se encuentra inmerso en el Procedimiento declarativo 22/2019, del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid. La vendedora, en el día de hoy, desiste de las gestiones procesales o extraprocesales encaminadas a obtener la posesión del inmueble, asumiendo el comprador el resultado de dichas gestiones cualquiera que fuese su resultado. De esta circunstancia es conocedora la parte compradora, que la asume y compromete a hacerse cargo de la situación posesoria una vez transmitido el inmueble objeto del presente contrato sin que tenga que reclamar nada por este concepto a la vendedora».

El registrador señala como defecto que en la escritura se hace constar que la finca se encuentra ocupada, hecho que conoce la compradora y asume expresamente pero no se aclara si está o no arrendada, por lo que es preciso que conste con claridad si la finca transmitida está o no arrendada, y, en caso afirmativo, que se han practicado las notificaciones previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos al objeto del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, o la renuncia a los mismos por parte del arrendatario.

El recurrente alega lo siguiente: que el ocupante del inmueble adquirido no es arrendatario, por lo que en la escritura no se recoge expresamente, en los términos a que se refiere el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el derecho de adquisición preferente del arrendatario o su renuncia; que, el procedimiento judicial referido es precisamente por la ocupación ilegal del inmueble, habiéndose iniciado los trámites correspondientes para el desalojo de los ignorados ocupantes y recuperación de la posesión del inmueble; que los ignorados ocupantes no son arrendatarios de la vivienda, al no concurrir en ellos ninguna de las prescripciones de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y estando en tramitación un procedimiento civil para el desalojo y recuperación de la posesión de la vivienda, no es aplicable el artículo 25 de la citada Ley.

2. El artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos es claro en la regulación del derecho de adquisición preferente: en caso de venta de la finca arrendada tendrá el arrendatario derechos de tanteo y retracto. Por lo tanto, solo el arrendatario y no cualquier ocupante es a quien corresponde el ejercicio de estos derechos.

Por otra parte, el mismo artículo 25, en su número 5 establece lo siguiente: «Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público». En el supuesto concreto de este expediente, no se discute la naturaleza de la ocupación del inmueble, sino la claridad con la que se ha reflejado la condición del

ocupante: si efectivamente es un arrendatario, procede la notificación a los efectos de tanteo y retracto; si se trata de un ocupante en precario o ilegal, no hay necesidad de hacerla, pero, hay que expresar de forma clara y precisa que la finca no está arrendada. El registrador entiende que no consta con claridad si la finca está o no arrendada, por lo que solicita se aclare a los efectos de, en caso de serlo, proceder a la notificación. El recurrente alega en el escrito de impugnación que no se trata de un arrendatario sino de un ocupante ilegal, y detalla las circunstancias del procedimiento en el que está incurrido para el lanzamiento de este ocupante. Realmente, conforme el 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, capacidad de otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas presentadas a inscripción, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Por lo tanto, tan solo a los documentos que obren en el Registro en el momento de la presentación y del contenido del Registro deberemos atenernos.

Así, de la escritura resulta que el inmueble está ocupado; que «la parte compradora declara haber comprobado previamente y por sus propios medios la situación ocupacional y arrendaticia», y menciona que existe un procedimiento declarativo 22/2019, del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, sin explicar ni detallar ninguna otra circunstancia del mismo. En la escritura no hay ninguna manifestación relativa a que no haya arrendatarios. Ciertamente, de acuerdo con la documentación presentada en el Registro, no es clara la situación y el título o concepto en virtud del cual se ocupa la vivienda, ni resulta que esté libre de arrendatarios. Bastaría que las detalladas informaciones que se hacen en el escrito de interposición de recurso constaran en documento público fehaciente presentado debidamente en el Registro, para aclarar la situación. En consecuencia, dado que la aclaración se ha hecho en el escrito de interposición de recurso y no en el documento idóneo, mientras no se aclare o subsane en documento auténtico la situación arrendaticia del inmueble, ha de confirmarse la calificación.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, 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, 10 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.