

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21903** *Resolución de 15 de septiembre 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 Madrid n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don A. M. P., abogado, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 2, doña María Belén Martínez Gutiérrez, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

El día 31 de marzo de 2023, se autorizó por la notaria de Talavera de la Reina, doña Lourdes Salinero Cid, con el número 1.575 de protocolo, una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa, de fecha 19 de febrero de 2004, por el que don E. E. G. vendió a A. M. P. «una cuarta parte indivisa de cada uno de los pisos bajo y cuarto» de un edificio situado en Madrid. El vendedor había adquirido dichas participaciones indivisas por herencia de su padre, según constaba en escritura otorgada el día 14 de marzo de 1996 ante el notario de Fuenlabrada, don José Ordoñez Cuadros, con el número 1.096 de protocolo. En esa escritura de herencia se formalizó el título de propiedad horizontal del inmueble, que se encontraba compuesto de 5 pisos-vivienda.

En la citada escritura de elevación a público del referido documento privado de compraventa se manifestaba, en la parte expositiva, que «los dos pisos, en el momento del otorgamiento del contrato privado de compraventa, se encontraban arrendados con contratos indefinidos», y, en las estipulaciones relativas al precio, se añadía que «a fin de justificar el precio de venta convenido en su día, se hace constar por las partes, que en el momento del otorgamiento del contrato privado de compraventa que se eleva a público: el piso vivienda bajo se encontraba arrendado mediante contrato de renta antigua de fecha 1 de julio de 1936, que se aportará si fuera requerido; y el piso vivienda cuarto se encontraba arrendado mediante contrato de arrendamiento, de fecha 1 de enero de 1976, que se aportará si fuera requerido (...) Y que ambos pisos se encontraban arrendados en el momento del otorgamiento del contrato privado de compraventa elevado a público, sin que a día de hoy se esté cobrando renta alguna por parte del vendedor o comprador por ninguno de ellos».

II

Presentada dicha escritura de elevación a público de documento privado de compraventa en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al Art. 19 bis, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria se extiende la siguiente nota de calificación: suspendida la inscripción del precedente documento –escritura de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés, protocolo n.º 1575/2023 del Notario de

Talavera de la Reina doña Lourdes Salinero Cid–, presentado en este Registro el 27 de abril de 2023, bajo el asiento 583 del Diario 150, por el siguiente defecto subsanable:

Hecho: Se manifiesta en el precedente documento, que las fincas registrales 79315 y 79323 de esta demarcación, “en el momento del otorgamiento del contrato privado de compraventa –19 de febrero de 2004–, se encontraban arrendadas”.

Al ser elevado a público dicho contrato privado con fecha 31 de marzo de 2023, fecha en la que adquiere fehaciencia el citado documento, es necesario que se manifieste el estado arrendaticio de las fincas, en el momento de la elevación a público.

Debiendo practicarse las notificaciones fehacientes oportunas a los arrendatarios, en el caso de que dichas fincas se encuentren arrendadas en la actualidad.

Fundamento de derecho: Artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

No se toma anotación preventiva por no haber sido solicitada, conforme al Art. 65 de la Ley Hipotecaria (...)

La Registradora

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Belén Martínez Gutiérrez registrador/a de Registro de la Propiedad de Madrid número 2 a día veintidós de mayo de dos mil veintitrés.»

### III

Solicitada por don A. M. P., abogado, calificación conforme al cuadro de sustituciones, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de San Fernando de Henares, doña María de las Mercedes Bereincua Gandarias, quien, el día 2 de junio de 2023 emitió calificación confirmando la calificación de la registradora sustituida, en los siguientes términos:

«(...) Alega el recurrente en su escrito que, de conformidad con lo dispuesto en el número 7 del artículo 25 de la 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”, supuesto dice “se ajusta escrupulosamente al documento objeto de calificación sustitutoria ya que una persona vende conjuntamente las dos viviendas de que es propietario y que forman parte de un mismo inmueble”.

No obstante, el hecho de que don A. M. P. solamente fuera dueño de las participaciones indivisas de las dos viviendas que se transmitieron en el contrato privado de compraventa y sin que ostentara ninguna otra titularidad en el resto del inmueble, a efecto de la posible aplicación del número 7 del art. 25 de la LAU, no puede deducirse ni del contrato privado de compraventa ni de la escritura en la que ha sido elevado a público (único documento que constituyó el objeto de la calificación de la registradora sustituida), razón por la cual considero que debe aplicarse a éste supuesto lo dispuesto en el núm. 5 del citado artículo.

De conformidad con lo anterior, y como registradora sustituta, he resuelto confirmar el defecto expresado en la nota de calificación por la registradora sustituida.»

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don A. M. P., abogado, interpuso recurso el día 15 de junio de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes:

I. (...)

Calificación sustitutoria que, pese a no ser el objeto del presente recurso que, conforme a Ley, ha de restringirse a la impugnación de la primera calificación, resulta sorprendente y, a mi juicio y en términos de defensa, improcedente conforme a Ley.

En primer lugar, porque no es en el comprador (A. M. P.) en quien ha de concurrir la condición de vender conjuntamente todos los inmuebles de que sea propietario en el mismo edificio, sino en el vendedor, Don E. E. G.

Y, en segundo lugar, porque es sorprendente que se confirme la calificación, porque entienda esta segunda Registradora que, con el contrato privado no puede deducirse que el vendedor no “ostentara ninguna otra titularidad en el resto del inmueble”, cuando: se le aportó junto a la escritura calificada, copia de la escritura de herencia donde se le adjudica al vendedor, exclusivamente el proindiviso de esas  $\frac{1}{4}$  parte de dos pisos-vivienda, y cuando en la instancia de calificación, éste comprador, solicitaba al Registrador sustituto, “requiera al registrador sustituido que informe cuales son los inmuebles de los que el vendedor es titular en ese edificio” (requerimiento que evidentemente no ha hecho y al que venía obligado. sin necesidad de instarlo el solicitante. por así ordenarlo el artículo 6 del RD. 1039/2003, que dispone:

“2 [sic]. El registrador sustituto deberá notificarlo al registrador sustituido en el mismo día de su recepción, o el hábil siguiente, al domicilio, fax o dirección de correo electrónico del registro, solicitando al mismo tiempo de aquél la información registral completa necesaria para el adecuado ejercicio de la función calificadora.

3. El registrador sustituido deberá suministrar al registrador sustituto la información el mismo día de la recepción de la solicitud o el día hábil siguiente. Durante los 10 días hábiles siguientes a la recepción de la comunicación, el registrador sustituido seguirá informando, de forma gratuita y continuada, sobre cualquier circunstancia que pudiera afectar al despacho del asiento solicitado.” (...)

Cuestiones que evidencian que:

a) o bien la Sr. Registradora sustituta, no cumplió con su obligación, y no solicitó la información registral completa para efectuar la calificación, que en éste caso, necesariamente habría comprendido el solicitar el historial registral de todo el inmueble de la C/ (...) de Madrid, para verificar si D. E. E. G. (vendedor), era o había sido propietario de otras viviendas o inmuebles en dicho edificio, o única y exclusivamente (con es el caso) era propietario de estos dos  $\frac{1}{4}$  parte indivisas de los dos pisos-vivienda vendidos.

b) O, lo que resultaría aún más grave, que habiendo comprobado este hecho y el historial registral del edificio, confirma la primera calificación de forma arbitraria y corporativista, a sabiendas de que dicha resolución es contraria a la Ley (Ya que de haber solicitado el historial registral de la finca sita en C/ (...) de Madrid. habría comprobado, sin ningún género de duda, que D. E. E. G. era propietario únicamente del proindiviso de las dos viviendas objeto de venta y, por tanto, incluido en el supuesto del apartado 7 del artículo 25 de la LAU)

V. Llegados a este punto, no queda a quien suscribe, sino interponer el presente Recurso, ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública o, en su caso, ante los Tribunales de Justicia, si no se atiende al amparo en el presente recurso, ante lo que parece una flagrante vulneración de derechos, por tratarse de un supuesto que se ajusta escrupulosamente al tenor literal.

Recurso de que tiene su fundamento en los siguientes hechos:

Primero. Calificación objeto de impugnación.

La calificación de fecha 22 de Mayo de 2023, dictada por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad núm. 2 de Madrid, suspendió la inscripción de la aludida escritura pública de fecha 31 de Marzo de 2023, otorgada ante la Notario D.<sup>a</sup> Lourdes Salinero Cid, bajo el núm. 1575 de su protocolo, por considerar que han de practicarse las notificaciones fehacientes a los arrendatarios, de conformidad con el art. 25 de la L.A.U.

Siendo el tenor literal de la Calificación impugnada, el siguiente:

“Registro de la Propiedad de Madrid n.º 2.

Conforme al Art. 19 bis, párrafo 20 de la Ley Hipotecaria se extiende la siguiente nota de calificación: suspendida la inscripción del precedente documento –escritura de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés, protocolo n.º 1575/2023 del Notario de Talavera de la Reina doña Lourdes Salinero Cid–, presentado en este Registro el 27 de abril de 2023, bajo el asiento 583 del Diario 150, por el siguiente defecto subsanable:

Hecho: Se manifiesta en el precedente documento, que las fincas registrales 79315 y 79323 de esta demarcación, ‘en el momento del otorgamiento del contrato privado de compraventa –19 de febrero de 2004–, se encontraban arrendadas’.

Al ser elevado a público dicho contrato privado con fecha 31 de marzo de 2023, fecha en la que adquiere fehaciencia el citado documento, es necesario que se manifieste el estado arrendaticio de las fincas, en el momento de la elevación a público.

Debiendo practicarse las notificaciones fehacientes oportunas a los arrendatarios, en el caso de que dichas fincas se encuentran arrendadas en la actualidad.

Fundamento de Derecho: Artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

No se toma anotación preventiva por no haber sido solicitada, conforme al Art. 65 de la Ley Hipotecaria (...)

En este sentido, ha de precisarse, lo que sobradamente conoce esa Dirección General, que el hecho de que el recurso deberá recaer, exclusivamente, sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación registral, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos.

Cuestión que impide que tanto la Dirección General, como la Sra. Registradora de la Propiedad, pueda introducir nuevos argumentos o razones que se aparten de la calificación recurrida. Y que, en el presente caso, se circunscribe al artículo 25 de la LAU en relación a la necesidad que la Sra. Registradora considera. de notificar la venta a los arrendatarios. a los efectos de posibilitarles sus derechos de tanteo y retracto.

Segundo. Motivo de impugnación.

Establece el artículo 25 de la LAU (único precepto en el que basa la Sra. Registradora para Suspender la calificación), lo siguiente:

“Artículo 25. Derecho de adquisición preferente.

1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.

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 1.518 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.

4. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condeño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

5. 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. 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.

6. Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda.

7. 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.

8. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, 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 deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa”.

Precepto que, según su tenor literal, recoge un derecho de tanteo y retracto, en favor de los arrendatarios, en caso de venta de viviendas arrendadas. Derecho que excepciona, en el apartado 7, para dos supuestos:

a) aquel caso en que el arrendador venda la vivienda, “conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble”.

b) o, aquel caso, en que “se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble”.

Siendo el documento objeto de calificación, precisamente el supuesto anteriormente descrito bajo supuesto núm. a), en el que el arrendador (vendedor), vende conjuntamente y por un precio único y conjunto, todas las viviendas de que es propietario en ese inmueble, sito en C/ (...) de Madrid. No manteniendo la propiedad de ningún otra vivienda o local en el edificio.

Motivo por el que resulta de aplicación este supuesto previsto en el apartado 7 del artículo 25 de la LAU, que niega el derecho de tanteo y retracto a los arrendatarios y que, por tanto, no obliga a realizar las comunicaciones previstas en el [sic] los apartados precedentes de ese mismo precepto legal.

Comunicaciones que, por otro lado, resultan de imposible cumplimiento, ya que ningún derecho de tanteo y retracto podría notificarse, por no existir un precio individualizado sobre cada una de las viviendas, que fueron enajenadas por un precio conjunto.

Siendo el documento privado objeto de ratificación y elevación a público, un documento plenamente válido y eficaz, en el que consta la situación arrendaticia que existía en el momento de la venta, y que goza de plenos efectos jurídicos, como

documento válido para la transmisión de la propiedad (art. 1225 del Código Civil), que le reconoce igual validez que una escritura pública, excepto para algunas cuestiones como es la fehaciencia de la fecha (art. 1227 del Código Civil) o para el acceso a la inscripción registral, que requiere su elevación a público (art. 3 de la Ley Hipotecaria).

Fundamentos de Derecho:

Artículos 3, 9, 10, 18, 19 bis, 66, 322 y ss. de la Ley Hipotecaria y artículo 51 de su Reglamento.

Tercero. Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales deben efectuarse a los arrendatarios las notificaciones para su derechos de tanteo y retracto, previstos en el artículo 25 de la LAU, cuando el apartado 7 de dicho precepto, excepciona este requisito y derecho, para el supuesto en que el arrendador venda todas las vivienda o locales de que es propietario en el inmueble, como concurre en el presente supuesto, donde el arrendador vende todos los inmuebles de que es propietario en el edificio.

Condición de venta de todos los inmuebles de que es propietario el vendedor, que son públicos y notorios para la Sra. Registradora de la Propiedad núm. 2 de Madrid, que realiza la calificación impugnada, como titular del Registro de la Propiedad donde se encuentra inscrita la finca y los que resultan ser todos los propietarios de las distintas fincas que componen el inmueble.

Y que esta parte ha tratado de acreditar documentalmente, con el presente recurso, el historial registral del inmueble de la C/ (...) de Madrid, y de todos sus titulares, a efectos de dejar acreditado que D. E. E. G. únicamente era propietario de las 2/4 partes indivisas de los pisos vendidos, para lo cual procedimos a contactar con el Registro de la Propiedad núm. 2 de Madrid, a fin de solicitarles una Certificación Registral de tal titularidad. Negándonosos telefónicamente la posibilidad de obtener dicha Certificación. Motivo por el cual, éste solicitante ha realizado las únicas actuaciones que tiene a su alcance para acreditar dicha titularidad, que fue:

– Solicitar, a través de la plataforma telemática de los Registros, una búsqueda en el Registro de Índices, respecto de D. E. E. G. y acotada al Registro de la Propiedad 2 de Madrid (...)

– Y solicitar, a través del enlace de esa búsqueda del Registro de Índices, las Notas Simples de todas las fincas de que fuera titular D. E. E. G. en ese Registro, y que acotadas a 3 finca [sic], dio como resultado la petición (...) y que pone de manifiesto que tiene “menos fincas de las que Vd. ha solicitado” y que circunscribe a las dos fincas, cuyas notas Simples se me han expedido (...): Fincas registrales 79323 y 79315, de las cuales D. E. E. G. es dueño de ¼ indivisa. Que es precisamente el objeto de la compraventa.

Documentación que acredita, que D. E. E. G. era propietario, única y exclusivamente, de los dos proindivisos de la vivienda, que fueron objeto de venta, al ser éstos los únicos inmuebles inscritos a su nombre en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Madrid y, necesariamente, en el edificio de la C/ (...) de Madrid.

Reiteramos en este momento, la designación que hacemos del archivo del R.P. núm. 2 de Madrid, e interesamos que previamente a la resolución del presente recurso, esa Dirección General solicite a dicho Registro de la Propiedad, el historial registral del inmueble sito en la C/ (...) de Madrid y de todos sus titulares, y compruebe la certeza de que D. E. E. G. únicamente era propietario de los inmuebles objeto de venta, en el documento objeto de calificación.

Cuarto. Criterio de esa Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Poca doctrina y jurisprudencia requiere el presente caso, a no tener por objeto una interpretación de la norma, ya que se ajusta “escrupulosamente” al tenor literal de la Ley. Es lo que se conoce coloquialmente, un asunto “de libro”, en el cual una persona vende todos los pisos y/o locales de que es propietario en un inmueble, de forma conjunta (art. 25, apartado 7 de la LAU).

Supuesto e [sic] el que el citado precepto, exonera [sic] al vendedor de notificar a sus posibles arrendatarios la intención de venta, por excluir expresamente el derecho de tanteo y retracto de estos posibles arrendatarios.

No obstante, esa DG, ha tratado algún tema similar, entre otras, en su Resolución de 20/7/2022, en la que trataba un supuesto sobre:

Venta de un edificio en que hay un local arrendado y una vivienda libre: de los artículos 31 y 25.7, i.i., de la Ley de Arrendamientos Urbanos resulta inequívocamente que no hay lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando el local arrendado se vende conjuntamente con los restantes locales o viviendas propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble.

Con el siguiente resultado:

“Respecto de la cuestión de fondo planteada, a la vista de las normas legales referidas, el recurso debe ser estimado.

De los artículos 31 y 25.7, i.i., de la Ley de Arrendamientos Urbanos resulta inequívocamente que no hay lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando el local 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. art. 25.7, segundo párrafo, en relación con el 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’...

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.”

Por todo lo expuesto,

Solicito, que se revoque la calificación recurrida y se acuerde que lo procedente es ordenar la inscripción.»

V

El día 28 de junio de 2023, la registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. Afirmaba que se dio traslado del recurso a la notaria autorizante del título calificado para que realizara las alegaciones que considerase oportunas, sin que se hayan presentado.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18.2.º de la Ley Hipotecaria; 25 y 31 y las disposiciones transitorias primera, segunda y cuarta de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; los artículos 47 y 48 y la disposición transitoria primera del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos; las Sentencias del Tribunal Supremo número 1107/2001, de 27 de noviembre, 681/2010, 10 de noviembre, y 450/2012, de 11 de julio; y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 y 20 de julio de 2020.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, otorgada el día 31 de marzo de 2023, se eleva a público un documento privado de compraventa, de fecha 19 de febrero de 2004, por el que don E. E. G. vendió al ahora recurrente una cuarta parte indivisa de cada uno de los pisos bajo y cuarto de determinado edificio en régimen de propiedad horizontal, compuesto de cinco pisos destinados a vivienda.

En dicha escritura se expone que «los dos pisos, en el momento del otorgamiento del contrato privado de compraventa, se encontraban arrendados con contratos indefinidos»; y, en las estipulaciones relativas al precio, se añade que «a fin de justificar el precio de venta convenido en su día, se hace constar por las partes, que en el momento del otorgamiento del contrato privado de compraventa que se eleva a público: el piso vivienda bajo se encontraba arrendado mediante contrato de renta antigua de fecha 1 de julio de 1936, que se aportará si fuera requerido; y el piso vivienda cuarto se encontraba arrendado mediante contrato de arrendamiento, de fecha 1 de enero de 1976, que se aportará si fuera requerido (...) Y que ambos pisos se encontraban arrendados en el momento del otorgamiento del contrato privado de compraventa elevado a público, sin que a día de hoy se esté cobrando renta alguna por parte del vendedor o comprador por ninguno de ellos».

La registradora suspende la inscripción por entender que, al manifestarse que «en el momento del otorgamiento del contrato privado de compraventa -19 de febrero de 2004-, se encontraban arrendadas», y adquirir fehaciencia dicho contrato privado con el otorgamiento de la escritura calificada, es necesario que se manifieste el estado arrendaticio de las fincas, en el momento de la elevación a público de dicho contrato, debiendo practicarse las notificaciones fehacientes oportunas a los arrendatarios, en el caso de que dichas fincas se encuentren arrendadas en la actualidad, por aplicación del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El recurrente sostiene que el artículo 25, apartado 7, de la Ley de Arrendamientos Urbanos (según el cual «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»), lleva a concluir que, en el presente caso, no cabe exigir notificación alguna a los arrendatarios porque el arrendador vende la participación indivisa de las dos viviendas de que es titular en el edificio -sin que sea propietario de ninguna otra, como puede comprobar la registradora-, y, por tanto, no asiste al arrendatario el derecho de tanteo o retracto.

2. Ciertamente, del artículo 25.7, i.i., de la Ley de Arrendamientos Urbanos, resulta inequívocamente que no hay lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se vende conjuntamente con los restantes locales o viviendas propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble. La contundencia de esta norma ha sido reconocida por la jurisprudencia (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo número 1107/2001, de 27 de noviembre, y las citadas en la misma, entre ellas la de 8 de octubre de 1998 –que, a su vez, cita las 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 (vid. artículo 25.7, segundo párrafo). Así lo ha puesto de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de julio de 2020.

En el presente caso tiene especial relevancia la Sentencia del Tribunal Supremo número 681/2010, 10 de noviembre, según la cual:

«Negar el derecho de retracto ejercitado al amparo del LAU 1964, por producirse una enajenación, en bloque, de varios pisos o locales de un edificio, supondría, como indica la citada sentencia de esta Sala de 8 de abril de 2000, así como también la más reciente de 24 de marzo de 2010 (RC 753/2006), dejar en manos del propietario-arrendador y del nuevo adquirente la facultad de decidir si el arrendatario puede ejercitar o no un derecho que tiene legalmente reconocido.

Aunque la LAU 1994 opta por una solución distinta para el mismo supuesto de hecho en su artículo 25.7, al disponer que “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”, el conflicto debe resolverse dentro del marco normativo fijado por el TRLA 1964, cuyos artículos 47 y 48 regulan el derecho de tanteo y retracto, debido a que el contrato de arrendamiento que vincula a las partes es de fecha 11 de marzo de 1987 (DT 4.ª LAU 1994).

La parte recurrente ha ejercitado el derecho de retracto dentro del plazo legalmente establecido. La efectividad del retracto exige la individualización del precio, dado que, conforme a la naturaleza del propio retracto, la determinación del precio se configura como un elemento esencial. En el caso examinado, el precio de venta del local de negocio sobre el que se ejercita el derecho de retracto, no quedó concretado en la escritura de venta, donde únicamente se recoge un precio global por la compra de los diferentes inmuebles que adquirió el aquí recurrido (...)

Se debe reiterar como doctrina jurisprudencial que el derecho de retracto reconocido al arrendatario en el artículo 48 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 se ha de considerar aplicable no sólo en los casos en que se venda un único piso o planta destinados a vivienda o local de negocio, sino también en aquellos otros en que el propietario proceda a la agrupación de dos o más pisos o locales y realice la venta conjunta de los mismos por un solo precio.»

Indudablemente, al manifestarse en la escritura calificada que las viviendas objeto de la compraventa formalizada en la escritura calificada estaban arrendadas, una mediante contrato de renta antigua de 1 de julio de 1936, y otra mediante contrato de arrendamiento de 1 de enero de 1976, no resulta aplicable la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, sino el artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre 1964, según el cual: «1. 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 (...) 3. (...) En la escritura deberá consignarse el precio asignado a cada vivienda» (cfr., asimismo, el artículo 48 y la disposición transitoria primera de la citada Ley de 1964, y las disposiciones transitorias primera, segunda y cuarta de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre). Por ello, debe constar en la escritura calificada si, al tiempo del otorgamiento, dichas viviendas están o no arrendadas mediante un contrato del que, según la ley aplicable, derive derecho de tanteo o retracto arrendaticio; y, de existir tal arrendamiento, ha de acreditarse que se han realizado las notificaciones prevenidas en dicha ley.

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, 15 de septiembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.