

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

22455 *Resolución de 3 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Almería n.º 5 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña A. G. C., abogada, en nombre y representación de don J. M. S. G., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Almería número 5, don Juan Cavallé Herrero, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 20 de abril de 2023 se autorizó por el notario de Almería, don Cristóbal Salinas Clemente, con el número 1.266 de protocolo, escritura de compraventa de una finca rústica, haciéndose constar que estaba arrendada a determinada persona por contrato de fecha 1 de septiembre de 2013. En dicha escritura, el vendedor manifestaba que el día 9 de febrero de 2023 comunicó a la arrendataria, mediante el documento que se incorporaba, su decisión de vender el inmueble a los efectos de que pudiese ejercitar el derecho de adquisición preferente que le correspondía, habiendo transcurrido el plazo de treinta días para dicho ejercicio sin que la arrendataria hubiera manifestado su intención de adquirir el inmueble. Dicho documento era una certificación expedida por determinado operador postal distinto de la «Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A.» relativa a la remisión por burofax por la sociedad vendedora a la arrendataria de un escrito en que se indicaban el propósito de vender la finca, el precio (y forma de pago: cheque a favor del vendedor al otorgamiento de la escritura de compraventa), que los gastos de la compraventa eran a cargo de la parte compradora y que «el inmueble se vende como cuerpo cierto en su estado físico, jurídico y documental». Se añadía lo siguiente: «De acuerdo a las disposiciones citadas en el artículo 25 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, le informamos del derecho de tanteo que Vd. tiene para adquirir en las mismas condiciones el citado inmueble, y que podrá ejercitar en el plazo de treinta días naturales a partir de la notificación de la presente».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Almería número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado el documento precedente, que fue presentado en este Registro el 20 de abril de 2023 a las 13:32 horas según el asiento de presentación número 279 del tomo 98 del diario, he resuelto suspender la inscripción solicitada, con base en los siguientes hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos.

Se presenta en el Registro una escritura pública de compraventa una finca, autorizada el 20 de abril de 2023 por el notario de Almería don Cristóbal Salinas Clemente con el número 1226 de su protocolo.

La finca objeto de la compraventa, que es una finca rústica, se encuentra arrendada a una señora, según se manifiesta en la escritura. Figuran protocolizados en ésta varios resguardos relativos a sendas notificaciones dirigidas por burofax por la sociedad

vendedora a la arrendataria, todas ellas anteriores a la compraventa, en las cuales se indican el propósito de vender la finca y el precio y demás condiciones esenciales de la compraventa proyectada; pero (independientemente de las muchas objeciones que se podrían realizar acerca de esas notificaciones previas, en vista de esos resguardos) no se acredita que, después de haberse celebrado la compraventa, se haya notificado a la arrendataria la escritura de compraventa, a efectos de que pueda ejercitar, si procede, su derecho de retracto: en la cláusula decimoquinta de la escritura la parte compradora manifiesta que comunicará fehacientemente a la arrendataria la compraventa celebrada y en qué términos se la notificará, pero (independientemente, también, de las objeciones que se podrían realizar acerca de los términos de la notificación que se transcriben en esa cláusula) no consta que esa comunicación anunciada se haya realizado.

Fundamentos de Derecho.

El artículo 11.1, párrafo tercero, de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 26 de noviembre de 2003 (en su redacción actual, introducida por la Ley de 30 de noviembre de 2005) 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”. Y, para el caso de que la finca sí se encuentre arrendada, el artículo 22 dispone lo siguiente:

– En su apartado 2, que “En toda transmisión ínter vivos de fincas rústicas arrendadas (...), 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, el transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato (...).”

– En su apartado 3, que “En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario, al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición, si las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa. El mismo derecho tendrá si no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa (...).”

– Y en su apartado 4, 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.”

Por tanto, la notificación fehaciente que según el apartado 4 debe acreditarse en el Registro de la propiedad para que se pueda inscribir en éste la compraventa de la finca arrendada es la notificación que establece el apartado anterior, es decir, la notificación, prevista en el apartado 3, de la compraventa ya celebrada, con remisión de una copia de la escritura de compraventa, a efectos de que pueda ejercitar, si procede, su derecho de retracto: a estos efectos resulta indiferente, por tanto, que se haya notificado o no antes al arrendatario la compraventa proyectada, en cumplimiento del apartado 2 del mismo artículo.

La presente calificación negativa provoca la prórroga del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde que se practique la última de las notificaciones de la misma exigidas por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (artículo 323). Dicha calificación podrá (...)

Almería, 12 de junio de 2023. El registrador, Juan Cavallé Herrero (firma).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. G. C., abogada, en nombre y representación de don J. M. S. G., interpuso recurso el día 12 de julio de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. *De la compraventa y la Nota de Calificación Negativa.*

Que, se presentó para su inscripción en el Registro de la Propiedad número 5 de Almería, Escritura de compraventa de fecha 20 de abril de 2023 otorgada por el Notario don Cristóbal Salinas Clemente, con número de protocolo 1226, por medio de la cual mi representado, D. J. M. S. G. adquiere la finca rústica inscrita en el Registro de la Propiedad número 5 de Almería en el tomo 285, libro 100, folio 143, finca 1475, inscripción 8.^a

El Sr. Registrador resuelve en el sentido de suspender la inscripción solicitada por considerar lo siguiente:

“La finca objeto de la compraventa, que es una finca rústica, se encuentra arrendada a una señora, según se manifiesta en la escritura. Figuran protocolizados en ésta varios resguardos relativos a sendas notificaciones dirigidas por burofax por la sociedad vendedora a la arrendataria, todas ellas anteriores a la compraventa, en las cuales se indican el propósito de vender la finca y el precio y demás condiciones de la compraventa proyectada; pero (independientemente de las muchas objeciones que se podrían realizar acerca de esas notificaciones previas, en vista de esos resguardos) no se acredita que, después de haberse celebrado la compraventa, se haya notificado a la arrendataria la escritura de compraventa, a efectos de que se pueda ejercitar, si procede, su derecho de retracto (...)” (...)

Sin embargo, como se explicará, este derecho de retracto no puede ser ejercitado por la arrendataria, como venimos a desarrollar.

Segundo. *De la procedencia de la inscripción en el Registro de la Propiedad.*

Que, el Sr. Registrador basa la calificación negativa en la inexistencia de notificación del derecho de retracto. Sin embargo, obvia que sí se notificó la voluntad de vender de forma previa a la arrendataria con el fin de que ejercitara su derecho de tanteo. De la siguiente forma consta en la Escritura de compraventa aportada al presente:

“Declara el vendedor que la transmisión del Inmueble no está sujeta a ningún derecho de tanteo y retracto convencional, legal o urbanístico, a excepción del derecho de tanteo arrendaticia. A este respecto el vendedor desea señalar que el 9 de febrero del año en curso el vendedor comunicó al arrendatario del Inmueble en virtud del documento que se incorpora adjunto a la presente, su decisión de vender el Inmueble a los efectos de que dicho arrendatario pudiese ejercitar el derecho de adquisición preferente que le corresponde en su calidad de arrendatario, habiendo transcurrido el plazo de treinta días para dicho ejercicio sin que el arrendatario haya manifestado su intención de adquirir el Inmueble, el vendedor ha procedido a la venta del mismo a favor del comprador de acuerdo con lo establecido en esta Escritura.”

De igual forma constan las notificaciones fehacientes efectuadas en los domicilios y direcciones conocidas por el anterior propietario por medio de burofaxes.

Debemos acudir al artículo 22.2, 3 y 4 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, que establece lo siguiente:

“2. En toda transmisión íter vivos de fincas rústicas arrendadas, incluida la donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquiera otra distinta de la compraventa, de su nudo propiedad, 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, el transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato y, a falta de precio, una estimación del que se considere justo, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 11 y teniendo en cuenta los criterios establecidos en la disposición adicional segunda de esta ley.

El arrendatario tendrá un plazo de sesenta días hábiles desde que hubiera recibido la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, y lo notificará al enajenante de modo fehaciente. A falta de notificación del arrendador, el arrendatario tendrá derecho de retracto durante sesenta días hábiles a partir de la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión. (...)

3. En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario, al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición, si las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa. El mismo derecho tendrá si no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa. En este caso, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de sesenta días hábiles a partir de la notificación.

4. 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.”

El propio artículo 22.3 establece como condición para que se deba notificar la compraventa a efectos del derecho de retracto, el que las condiciones de la compraventa fueran distintas a las expresadas en la notificación previa o que no se hubiera notificado el derecho de tanteo por el arrendador en la forma prevista en el propio artículo.

Al haberse cumplido con los requisitos exigidos en cuanto al derecho de tanteo; coincidiendo las mismas condiciones en los burofaxes enviados a la arrendataria con las condiciones de la compraventa así como se efectuó la notificación fehaciente en la forma exigida y siendo este un hecho que no se discute en la Nota de Calificación Negativa, es procedente la inscripción del derecho de propiedad D. J. M. S. G., no cabiendo, por tanto, el ejercicio del derecho de retracto.

En este sentido, se pronuncia la Audiencia Provincial de Guadalajara en su Sentencia 20/2016, de 5 de febrero, que aúna la doctrina jurisprudencial existente en este sentido:

“La doctrina jurisprudencial es pues que a partir del momento en que se produce la comunicación de la [sic] arrendadoras seguida del abono del precio, cuando el tanteo tiene efectividad a lo que unir que solo cuando el derecho de tanteo se ha ejercitado y resulta frustrado es cuando cabe el ejercicio del derecho de retracto.

En este sentido cabe apuntar la S Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, de 30 de junio de 1994, Rec. 2233/1991 que recoge como “el retracto derecho de adquisición preferente que se concede cuando no hubo oportunidad de ejercitar el tanteo en las condiciones establecidas para la venta.” Define con claridad esta relación de subsidiariedad la Sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo, Sección 1.ª, Sentencia 29/2007 de 15 de Febrero de 2007, Rec. 215/2006 “El derecho de tanteo es previo al de retracto, constituyendo una primera fase del ejercicio de un mismo derecho como previo a la transmisión luego realizada, siendo ejercido por el arrendatario para adquirir la finca, cuando el propietario tiene concertado un precontrato de transmisión con un futuro adquirente y tantea al arrendatario por si deseara adquiría en las mismas condiciones pactadas con ese futuro adquirente, explorando así su voluntad porque la ley le da derecho de convertirse en el nuevo dueño, consolidando de ese modo la propiedad con la posesión de la finca que ya tenía por el arrendamiento.”

En cuanto a la notificación fehaciente de la intención de vender a los efectos de un posible ejercicio de tanteo, es necesario acudir a la Resolución de 21 de febrero

de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Villarreal número 1, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa, que establece que:

“(…) nuestros tribunales han equiparado la recepción de la notificación y el conocimiento efectivo del propósito de venta con los supuestos en que la falta de recepción o conocimiento de la notificación sea consecuencia de la pasividad o falta de diligencia del destinatario. Así, la sentencia 142/2017, de 29 de marzo, de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Novena), con cita de otras anteriores de la misma Audiencia (sentencia de 16 de marzo de 2011, recurso número 678/2010) y con apoyo en la doctrina reiterada de nuestro Tribunal Constitucional, declara que ‘(en relación con el derecho de traspaso regulado en el artículo 32 de la antigua LAU de 1964,) el concepto de notificación fehaciente viene acotado por la propia finalidad que justifica su mención en el precepto aludido, en orden a la salvaguarda de los intereses en juego, esto es, el ejercicio por el arrendador notificado del derecho de tanteo, o en su defecto dejar expedito al arrendatario y tercero subrogado en sus derechos, la constitución de ese negocio jurídico del traspaso. Por tanto, ese concepto de notificación fehaciente precisa de la constancia indubitada de haberse producido por cualquiera de los medios existentes al respecto, generalmente atribuidos a la intervención de terceros investidos de esa fe pública ;–Notarios– o propia de la actuación administrativa, a través del servicio oficial de correos, siempre que quede constancia efectiva de la remisión, recepción y contenido de la notificación cursada. En este sentido, no obstante la indiscutida naturaleza recepticia de la notificación, lo cierto es que la pasividad del destinatario de la comunicación en ningún caso puede perjudicar el derecho de la otra parte, por ser doctrina constitucional reiterada (Sentencias del Tribunal Constitucional 82/2000, de 27 de marzo, 145/2000, de 29 de mayo), que los actos de comunicación producen plenos efectos cuando su frustración se debe únicamente a la voluntad expresa o tácita de su destinatario, o a la pasividad, desinterés, negligencia, error, o impericia de la persona a la que va destinada’.”

Y a todo lo anterior, se une el hecho de que la decisión de ejercitar judicialmente ese supuesto derecho de retracto por parte de la arrendataria si finalmente le efectúa, no puede impedir la inscripción del título de compraventa de mi representado, que puede verse perjudicado en caso de no inscribirse su título por derechos de otros terceros de buena fe que pudieran tener acceso al Registro de la Propiedad.

Tercero. *De la existencia de procedimiento civil por incumplimiento de contrato de arrendamiento y solicitud de resolución del dicho contrato.*

Que, en fecha 9 de diciembre de 2020, entre la D.^a E. M. P. R. y D. D. S., se firma contrato de subarrendamiento de finca rústica.

La existencia de este contrato de subarriendo implica un incumplimiento del contrato de arrendamiento, en tanto se formalizó sin cumplir los requisitos que al efecto se señalan en la Ley de Arrendamientos Rústicos, en su artículo 23. Ante el conocimiento por esta parte del incumplimiento del contrato de arrendamiento y de la ley de Arrendamientos Rústicos, esta parte procedió a presentar en fecha 4 de julio de 2023, demanda de resolución de contrato de arrendamiento por subarriendo inconstituido e ilícito así como de nulidad del contrato de subarriendo, frente a la arrendataria y al subarrendatario (...).»

IV

Mediante escrito, de fecha 31 de julio de 2023, el registrador de la propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4 del Código Civil; 11 y 22 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos; la Sentencia del Tribunal Supremo número 223/1981, de 20 de mayo, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de agosto de 2019.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, otorgada el día 20 de abril de 2023, se formaliza la venta de una finca rústica, haciéndose constar que está arrendada a determinada persona por contrato de fecha 1 de septiembre de 2013. En dicha escritura el vendedor manifiesta que el día 9 de febrero de 2023 comunicó a la arrendataria, mediante el documento que se incorpora, su decisión de vender el inmueble a los efectos de que pudiese ejercitar el derecho de adquisición preferente que le corresponde, habiendo transcurrido el plazo de treinta días para dicho ejercicio sin que la arrendataria haya manifestado su intención de adquirir el inmueble. Dicho documento es una certificación expedida por determinado operador postal distinto de la «Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A.» relativa a la remisión mediante burofax por la sociedad vendedora a la arrendataria de un escrito en que se indican el propósito de vender la finca, el precio (y forma de pago: cheque a favor del vendedor al otorgamiento de la escritura de compraventa), que los gastos de la compraventa son a cargo de la parte compradora y que «el inmueble se vende como cuerpo cierto en su estado físico, jurídico y documental».

El registrador suspende la inscripción por entender que –dejando al margen las objeciones que podría oponer acerca de esa notificación previa– no se acredita que, después de haberse celebrado la compraventa, se haya notificado a la arrendataria la escritura de compraventa, a efectos de que pueda ejercitar, si procede, su derecho de retracto.

El recurrente sostiene que, al haberse cumplido con los requisitos exigidos en cuanto al derecho de tanteo; coincidiendo las mismas condiciones notificadas fehacientemente a la arrendataria con las condiciones de la compraventa, no cabe el ejercicio del derecho de retracto.

2. 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.

El artículo 22, en su apartado 2, de la misma ley añade que: «En toda transmisión inter 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 (...)». Y, al efecto, impone al transmitente la obligación de notificar de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y los elementos esenciales del contrato, de modo que el arrendatario tendrá un plazo de sesenta días hábiles desde que hubiera recibido la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones. Además, el mismo apartado 2 del artículo 22 establece que «a falta de notificación del arrendador, el arrendatario tendrá derecho de retracto durante sesenta días hábiles a partir de la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión».

Para resolver la cuestión debatida en el presente recurso debe tenerse en cuenta que, según el apartado 3 del artículo 22, también se atribuye derecho de retracto al arrendatario «si las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa»; e, igualmente, «si no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa».

Por ello, tiene sentido que, como sostiene el registrador en su calificación, se apliquen las normas del apartado 3, i.i., del mismo artículo 22, según el cual, «en todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario, al

efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto», y la del apartado 4, que dispone 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».

Empleando los términos de alguna Sentencia del Tribunal Supremo, puede afirmarse que la notificación «ha de ser clara y precisa, como es necesario al interés de los particulares para saber en cada caso dónde empiezan y dónde terminan sus respectivos derechos como compradores y retrayentes», pues «el retrayente ha de conocer las condiciones esenciales (...), para decidir con conocimiento de causa y sin necesidad de acudir a otras averiguaciones sobre la conveniencia o no de retraer, conocimiento no sólo del precio, sino también de las modalidades de pago a efectos de determinar si es asequible a sus disponibilidades económicas; en definitiva, que el conocimiento que el comprador está obligado a proporcionar al arrendatario sobre las condiciones de la venta ha de ser pleno, cabal, cierto, completo, exacto, perfecto, de las condiciones esenciales» (Sentencia número 223 de 20 de mayo de 1981).

En el presente caso, a la vista de la forma de la notificación del propósito de vender la finca así como del contenido de aquella (en los términos reseñados en los antecedentes de hecho de esta resolución), está justificada la exigencia expresada por el registrador, toda vez que mediante la notificación fehaciente del contenido de la escritura de enajenación podrá la arrendataria conocer íntegramente las condiciones esenciales de la venta, de suerte que si no coinciden con las contenidas en la notificación previa realizada por el vendedor, o en esta se han omitido, o no se ha realizado dicha notificación de forma fehaciente, podrá la arrendataria ejercitar el derecho de retracto, sirviendo la posterior notificación para fijar el *dies a quo* a efectos del cómputo del plazo de ejercicio de tal derecho.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida respecto del defecto objeto de impugnación.

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, 3 de octubre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.