

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**15624** *Resolución de 8 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra el asiento practicado de la nota marginal de los derechos de tanteo y retracto de determinada finca por la registradora de la propiedad de Picassent n.º 1.*

En el recurso interpuesto por don C. M. L. contra el asiento practicado de la nota marginal de los derechos de tanteo y retracto de determinada finca por la registradora de la Propiedad de Picassent número 1, doña Nuria Raga Sastre.

#### Hechos

##### I

El día 2 de diciembre de 2024 se hizo constar por nota marginal los derechos de tanteo y retracto en la finca registral número 35.892 de Picassent a favor de la Generalitat Valenciana, conforme al párrafo a) del artículo 10.1 del Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, por razón de la transmisión que consta en la inscripción 8.<sup>a</sup> por escritura pública de compraventa.

##### II

Contra la anterior nota marginal, don C. M. L. interpuso recurso el día 8 de abril de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«1.º Que el pasado 2 de diciembre de 2024, adquiero mediante compraventa un inmueble en Picassent, (Valencia) procedente de reestructuración bancaria, cuya administración autónoma tiene un derecho de tanteo y retracto que no ejerce según consta en la escritura con protocolo 2900, en la notaria de don Diego Simo Sevilla.

2.º Que la Registradora [sic] titular del Registro n.º 1 de Picassent, inscribe como cargas el derecho de la Generalidad Valenciana como indefinido estos derechos.

3.º Que se me cobran por dichos asientos 48,08€ y además 6,01€ de comunicación telemática a la citada Administración autonomía.

4.º Que en el momento, a la funcionaria, ya me opuse a esto de forma verbal, explicándole que había adquirido otros inmuebles de la misma forma y que nunca, un derecho caduco conste como una carga. A lo que me mandó a asesorarme externamente.

5.º A día de hoy, pretendo hipotecar la vivienda para otros fines que no vienen en caso de esta reclamación, y me encuentro con trabas en búsqueda de esta financiación por parte e [sic] los bancos.

6.º Que no encuentro cabida jurídica en que se haya inscrito dicha carga. Con todo y con eso, me pongo en contacto con la notaria hoy 4/04/2025 para explicar lo ocurrido, respondiéndome la Oficial que llevo mi compraventa, que no es una práctica nada habitual y que ella no lo había visto nunca.

7.º Adjunto la documentación que acreditan estos hechos.

Solicita:

- 1.º Que se admita mi escrito y se remite por los cauces legales al Registro de la Propiedad n.º 1 de Picassent, Valencia.
- 2.º Que se rectifique el asiento de cargas.
- 3.º Que se me abone la diferencia.»

### III

Mediante escrito, de fecha 9 de abril de 2025, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe hacía constar lo siguiente:

- «1.º Como resulta del propio escrito de alegaciones, la inscripción está practicada.
- 2.º En el Registro siempre informamos a cualquier persona que lo solicita sobre cualquier cuestión. Así mismo, el registrador que suscribe atiende personalmente a cualquiera que lo solicita. No remitimos a externos para que los ciudadanos se informen.
- 3.º En el exponen 1.º reconoce el interesado que la transmisión de la finca ya inscrita a su favor estaba sujeta a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Generalitat Valenciana. Además:

1. En la escritura de compraventa hicieron constar los otorgantes expresamente la sujeción a los derechos de tanteo y retracto de la Generalitat Valenciana regulados por el Decreto 6/2020:

– Consta también en la escritura el documento de renuncia de la Generalitat Valenciana al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto para esa concreta transmisión. En este documento se advierte expresamente que se expide conforme al art. 2.5 del Decreto ley 6/2020, el cual dispone: “5. Transcurrido el plazo previsto para el ejercicio de tanteo conforme a los preceptos anteriores sin que la Generalitat notifique su voluntad de ejercer el derecho, la persona titular podrá transmitir la vivienda en las mismas condiciones que hubieren sido notificadas y de acuerdo al régimen que le resulte de aplicación.

La Generalitat podrá comunicar a la persona transmitente su renuncia motivada a ejercer el derecho de tanteo antes de que finalice el plazo previsto para su ejercicio.

Los efectos liberatorios derivados de la notificación de la transmisión de la vivienda y del transcurso del plazo para su ejercicio caducarán a los seis meses desde que se hubiera realizado la notificación. Cualquier transmisión que se realice transcurrido este plazo requerirá una nueva notificación y, de no realizarse, se entenderá transmitida la vivienda sin notificación a efectos del ejercicio del derecho de retracto.”

- 3.º La constancia de los derechos de tanteo y retracto por nota marginal, dado que se aplicarán a las “sucesivas transmisiones” (ex art. 10 del Decreto 6/2020 y apartado Tercero de las Circulares n.º 1 de 2020 y 2021 de la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana, para la aplicación del Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto) ha sido defendida por Resolución del CORPME en materia de honorarios de fecha 29 de junio de 2021, con los siguientes argumentos:

– La nota practicada es esencial para que futuros adquirientes puedan conocer la existencia de los derechos de tanteo y de retracto a favor de la Generalitat Valenciana, para el caso de que, al tiempo de la futura adquisición, el municipio esté integrado en un área de necesidad de vivienda o en su caso influencia. De este modo, bastará la petición de nota simple para su conocimiento.

– De igual modo, la nota marginal posibilitará al registrador la calificación sobre las necesarias notificaciones que deban realizarse a favor de la Generalitat Valenciana en futuros negocios jurídicos.

– También posibilita una mayor claridad registral y seguridad jurídica, ya que el Decreto establece un régimen transitorio especialmente amplio, por lo que numerosas fincas quedan sujetas al mismo sin constancia registral alguna.

Y los derechos de tanteo y retracto siguen vigentes para cualquier transmisión futura que comprenda los requisitos del decreto.

4.º Si, en contra de lo manifestado en la escritura y en la Comunicación de la Generalitat Valenciana, el interesado considera que la vivienda no está sujeta a los derechos de tanteo y retracto, puede obtener la rectificación del Registro presentando, entre otros medios que considere procedentes, informe de la Generalitat acreditativa de que la vivienda no está sujeta a tales derechos.»

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 40, 66, 217, 219, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de mayo de 2018 y 14 de marzo de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de febrero de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 2 de diciembre de 2024 ante el notario de Valencia, don Diego Simó Sevilla, con el número 2.900 de protocolo, que fue presentada en el Registro de la Propiedad Picassent número 1 causando el asiento de presentación número 1.127 del Diario 2024, la entidad mercantil «Promontoria Coliseum, S.L.» vende a don C. M. L. la finca registral 35.982.

Dicho documento fue objeto de inscripción, haciendo constar por nota marginal que la finca está sujeta a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Generalitat Valenciana conforme al párrafo a) del artículo 10.1 del Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell.

El recurrente solicita en su escrito de recurso que se rectifique el asiento ya que no procede su práctica.

2. El presente recurso ha de ser inadmitido.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas la Resolución de 17 de mayo de 2018 o 14 de marzo de 2019), con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria determina que «si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública». Y concordante con ello, el artículo 324 de la Ley Hipotecaria establece que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado». Por su parte, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria señala que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos (...)».

Además, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Tampoco son objeto de este recurso las cuestiones relativas a honorarios que se impugnan ante la Junta Nacional del Colegio de Registradores (cfr. regla sexta del Anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de

los Registradores de la Propiedad). Contra dicho acuerdo podrá interponerse recurso ante esta Dirección General.

3. Sostiene el recurrente «que no encuentro cabida jurídica en que se haya inscrito dicha carga».

En la escritura otorgada ante el notario de Valencia, don Diego Simó Sevilla, protocolo 2.900, se hizo constar lo siguiente: «En virtud del Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunidad Valenciana se establecen unos derechos de tanteo y retracto a favor de la citada Comunidad, estando el inmueble incluido en el ámbito de aplicación del Decreto Ley 6/2020 y por ello, la vendedora manifiesta que en fecha 15 de febrero de 2024, como titular transmisor, realizó la notificación prevista en dicha norma legal a la Administración de la Generalitat Valenciana para el ejercicio del referido derecho de tanteo y retracto. A tal efecto, los comparecientes me exhiben un documento expedido por don J. V. A. D., Jefe de S.T. de Vivienda y Arquitectura Bioclimática de Valencia, de fecha 27 de febrero de 2024, del que resulta que ésta no ejercerá el derecho de tanteo sobre la finca objeto de la presente escritura. Dicho documento, que me entregan e incorporo a la presente, firmado digitalmente por Don J. V. A. D., habiendo comprobado yo, el Notario, por los medios telemáticos habilitados al efecto, la autenticidad de dicha firma, por lo que la considero legítima».

Los derechos de tanteo y retracto, en caso de vivienda pública, vienen regulados en el Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, y son de aplicación a la primera y sucesivas transmisiones. El artículo 10.4 dispone, a este respecto, lo siguiente: «Este derecho de adquisición preferente afecta a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas y edificios previstos en el apartado primero mientras los municipios en los que se ubiquen continúen incluidos en las áreas de necesidad de vivienda declaradas por la Generalitat, o en sus áreas de influencia si han sido declaradas, o en las áreas de necesidad de vivienda declaradas por los municipios».

Ciertamente en la escritura se incorpora una certificación expedida por la Vicepresidencia y Consellería de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda en la que se expone lo siguiente: «Vista su notificación de derecho de tanteo y retracto sobre la vivienda de referencia, se tiene por realizada de forma fehaciente la citada notificación en fecha 23/10/2024. Por la presente le comunicamos que la Generalitat Valenciana no va a ejercer el derecho de tanteo y retracto del que es titular sobre la citada vivienda».

De la indicada certificación se deduce que en el presente caso la Generalitat Valenciana no va a ejercer los derechos de tanteo y retracto, pero ello no significa que dichos derechos hayan quedado necesariamente extinguidos, por lo que no procede, en tanto no se acredite su extinción, proceder a la cancelación solicitada de la nota marginal.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso.

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, 8 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.