

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21733 *Resolución de 24 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almería n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña L. M. D., en nombre y representación de la entidad «Hipoges Iberia, S.L.», que actúa como apoderada de la mercantil «Batur SPV 2023, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almería número 5, don Juan Cavallé Herrero, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 18 de marzo de 2025, se otorgó ante la notaria de Madrid, doña Rocío Rodríguez Martín, con el número 1.066 de protocolo, escritura de compraventa de diversos inmuebles en la que se hacía constar que un inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad de Almería número 5 era una vivienda y se encontraba arrendado, incorporando a la escritura un documento expedido por la parte vendedora que, según se manifestaba en la escritura, era el enviado a los arrendatarios.

Posteriormente, por diligencia de fecha el 24 de febrero de 2026 de la notaria autorizante, se incorporaba el resguardo acreditativo de una notificación efectuada por burofax a la parte arrendataria, del que resultaba que la notificación había sido efectivamente entregada a su destinatario, y el contenido del burofax, que constaba de una carta, en la que la sociedad compradora informaba a la parte arrendataria que había comprado la finca en esa escritura; y un testimonio autorizado por la misma notaria autorizante de la escritura, en el que se explicaba que en esa escritura se habían vendido varias fincas por determinadas sociedades vendedoras a una determinada sociedad compradora, que entre las fincas objeto de la compraventa se encontraba la finca en cuestión, y el precio atribuido.

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 27 de febrero de 2026 a las 10:55, según el asiento de presentación número 457 del diario de 2026, he resuelto suspender la inscripción solicitada, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Se presenta en el Registro la escritura pública autorizada el 18 de marzo de 2025 por la notaria de Madrid doña Rocío Rodríguez Martín con el número 1066 de su protocolo, en la que se formaliza la compraventa de un conjunto de fincas. Solo se solicita que se practiquen los asientos correspondientes a la finca registral número 45.838 del término municipal de Almería.

Dicha finca registral número 45.838 del término municipal de Almería es una finca urbana, consistente en una vivienda, y está incluida en el anexo 5 de la escritura, lo que significa (según se explica en la página 46 de la misma escritura) que se encuentra arrendada y que en el correspondiente contrato de arrendamiento la parte arrendataria no renunció a los derechos de adquisición preferente que le atribuye la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En las páginas 46 y 47 de la escritura consta que la parte vendedora manifiesta a la notaria autorizante que ha remitido a la parte arrendataria una notificación, que figura protocolizada en el anexo 6 de la escritura (notificación en la que se expresan el precio atribuido a la finca y las demás condiciones esenciales de la compraventa proyectada); y que desde su remisión ha transcurrido el plazo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos para que la parte arrendataria pudiera ejercitar su derecho de tanteo legal, sin que la parte arrendataria le haya notificado su voluntad de ejercitarlo. Es, por tanto, la parte vendedora (y no el notario autorizante) quien realiza estas manifestaciones, sin que lo manifestado se acredite mediante documento público.

Y en una diligencia incorporada a la escritura el 24 de febrero de 2026 por la notaria autorizante ésta da fe de que una representante de la sociedad compradora le entrega el resguardo acreditativo de una notificación efectuada por burofax a la parte arrendataria. En dicha diligencia figuran protocolizados además el mencionado resguardo (del que resulta que la notificación ha sido efectivamente entregada a su destinatario) y el contenido del burofax, que consta de una carta (en la que la sociedad compradora informa a la parte arrendataria de que ha comprado la finca en esa escritura) y un testimonio autorizado por la misma notaria autorizante de la escritura (en el que se explica que en esa escritura se han vendido varias fincas por determinadas sociedades vendedoras a una determinada sociedad compradora, que entre las fincas objeto de la compraventa se encuentra la finca en cuestión y que el precio atribuido a ésta asciende a 29.237 euros). Por tanto:

- La notificación a la que se refiere esta diligencia de 24 de febrero de 2026 no se ha realizado bajo la fe de la notaria, pues ni la ha entregado ella personalmente ni la ha remitido ella a través de Correos, sino que se ha realizado privadamente por la parte compradora y la notaria se ha limitado a dar fe de que la parte compradora le ha entregado el resguardo de la notificación ya realizada.

- Y en la notificación no se ha incluido una copia de la escritura de compraventa, sino un testimonio notarial en el que se explican algunas de las circunstancias de la compraventa celebrada.

Por otra parte, sin ser ésta la razón en que se fundamenta esta calificación negativa, me permito destacar aquí la oscuridad de la notificación remitida a la parte arrendataria, en lo que respecta a la finalidad con la que se le remite esa notificación: “le remitimos la presente por si fuera menester realizar las comunicaciones previstas en la ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos o cualesquiera otros efectos legales que pudieren corresponder”; “para el caso de que desee realizar cualquier tipo de contacto o manifestación a cualesquiera efectos”; “en el caso de que, transcurrido el plazo de 30 días naturales a contar desde la recepción de la presente comunicación, sin que se haya tenido noticias a través de los canales indicados porque no desee realizar manifestación alguna, entenderá esta parte que puede proceder a realizar las gestiones pertinentes o el ejercicio de las acciones de cualquier índole que pudieran ser procedentes”.

Fundamentos de Derecho.

El artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos regula los derechos de tanteo y retracto del arrendatario en caso de venta de la vivienda arrendada, estableciendo en sus primeros apartados lo siguiente:

“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 (...)

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.”

En el presente caso:

– La declaración contenida en las páginas 46 y 47 de la escritura, según la cual la parte vendedora manifiesta a la notaria autorizante que ha remitido a la parte arrendataria una notificación a efectos de que pudiera ejercitar su derecho de tanteo legal, no da fe (bajo la responsabilidad de la notaria) de que efectivamente se haya remitido a la parte arrendataria esa notificación y efectivamente su contenido sea el que consta en el documento protocolizado en el anexo 6 de la escritura; sino que solo da fe de que la parte vendedora así lo manifiesta: dicha notificación previa a la compraventa no se ha realizado, por tanto, de forma fehaciente, como exige el apartado 2 del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

– Y la diligencia de 24 de febrero de 2026, según la cual una representante de la sociedad compradora entrega a la notaria autorizante el resguardo acreditativo de una notificación efectuada por burofax a la parte arrendataria con posterioridad a la compraventa, tampoco da fe (bajo la responsabilidad de la notaria) de que efectivamente se haya remitido a la parte arrendataria esa notificación y efectivamente su contenido sea el que consta en el documento protocolizado en la misma diligencia; sino que solo da fe de que la parte compradora así lo manifiesta: dicha notificación posterior a la compraventa tampoco se ha realizado, por tanto, de forma fehaciente, como exige el apartado 3 del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Y, además de lo anterior, no resulta de esa diligencia que se haya remitido a la parte arrendataria una copia de la escritura en que se formalizó la compraventa, como exige el mismo apartado, sino que en su lugar se le ha remitido un testimonio notarial explicativo de algunas circunstancias de la compraventa.

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, fecha de la firma electrónica.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Huércal-Overa, doña María de la Asunción Fernández Aguirre, quien confirmó, el día 30 de marzo de 2026, la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almería número 5.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña L. M. D., en nombre y representación de la entidad «Hipoges Iberia, S.L.», que actúa como apoderada de la mercantil «Batur SPV 2023, S.L.», interpuso recurso el día 13 de abril de 2026 mediante escrito en el que hacía constar lo siguiente:

«Expone.

Que habiendo recibido Acuerdo de calificación de fecha 10/03/2026, que causó asiento 457 de Diario 2026, del Registro de la Propiedad n.º 5 de Almería por el que se suspende el asiento (...), y objeto de calificación sustitutoria confirmatoria de 30/03/2026 del Registro de la Propiedad de Huércal-Overa, notificada en 31/03/2026 (...), interesa el derecho a esta parte, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66 y 324 de Ley Hipotecaria, interponer recurso gubernativo, en base a las siguientes:

Alegaciones.

Previo.—Título objeto de inscripción: escritura pública autorizada el 18 de marzo de 2025 por la notaría de Madrid doña Rocío Rodríguez Martín con el número 1066 de su protocolo, en la que se formaliza la compraventa de un conjunto de fincas. Solo se solicita que se practiquen los asientos correspondientes a la finca registral número 45.838 del término municipal de Almería,

Primero.—En el presenta [sic] caso el Sr Registrador califica los documentos reseñados en el Previo del presente recurso del siguiente modo:

– La notificación a la que se refiere esta diligencia de 24 de febrero de 2026 no se ha realizado bajo la fe de la notaría, pues ni la ha entregado ella personalmente ni la ha remitido ella a través de Correos, sino que se ha realizado privadamente por la parte compradora y la notaría se ha limitado a dar fe de que la parte compradora le ha entregado el resguardo de la notificación ya realizada.

– Y en la notificación no se ha incluido una copia de la escritura de compraventa, sino un testimonio notarial en el que se explican algunas de las circunstancias de la compraventa celebrada.

Segundo.—Entendemos que es equivocada la calificación impugnada siendo que por lo que respecta a la notificación al arrendatario siendo correcta la vía utilizada y el modo, tal y como admite la jurisprudencia, en concreto:

La Sentencia de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, núm. 493/2022 de 22 de Junio confirma la dictada por la Audiencia Provincial dando por bueno un requerimiento de pago del propietario al arrendatario de vivienda hecho por burofax. Aunque se trata de una reclamación de rentas en este caso también es aplicable pues la

sentencia se pronuncia sobre si el burofax puede considerarse medio fehaciente de requerimiento y sobre si éste puede tenerse por practicado pese a no haber llegado a poder del destinatario, respondiendo afirmativamente en ambos casos. De este modo determina el termino fehaciencia respecto de la comunicación al arrendatario:

FD tercero.

3.2 “No ofrece duda que el requerimiento de pago de la renta debe llevarse a efecto de manera fehaciente a través de un medio que permita dejar constancia de su realización. Dicho de otra forma, que dé crédito a la realidad de su práctica En este caso, el procedimiento empleado por la parte arrendadora reúne dicho requisito, en tanto en cuanto el burofax remitido es un instrumento idóneo a los pretendidos efectos, en tanto en cuanto acredita el contenido literal de la comunicación enviada, así como la identidad del remitente, del destinatario, del lugar o domicilio al que se dirige, así como el resultado de la entrega”.

La doctrina de esta sentencia, que tiene precedentes, viene a confirmar que el burofax es medio adecuado para practicar un requerimiento fehaciente (lo mismo sería si se tratara de una notificación) siempre que reúna los requisitos que detalla el fundamento transcrito.

Creo que conviene recordar, respecto del valor del burofax como medio fehaciente de notificación o requerimiento, que no será eficaz cuando la ley exija que se practique judicialmente o por medio de notario. Así lo dijo la STS 315/2011, de 4 de julio: “razones ligadas con la especial protección que otorga el CC a las transmisiones de bienes inmuebles, que se traducen, por ejemplo, en la subsistencia de especiales solemnidades (artículos 1280.1.º CC y 633 CC), unidas a la conveniencia de entender el precepto en sus estrictos términos, en tanto que no cabe interpretar extensivamente un presupuesto que, de darse, va a impedir que el comprador haga uso de la facultad de pagar después de expirado el plazo, la cual se le reconoce expresamente en la citada norma y constituye la razón fundamental de su especialidad, aconsejan a esta Sala, reunida en Pleno, mantener el criterio tradicional y fijar doctrina jurisprudencial en el sentido de que no procede reconocer válidos efectos resolutorios en el ámbito del artículo 1504 CC al requerimiento efectuado mediante burofax, por continuar siendo imprescindible en la actualidad -el legislador ha tenido oportunidad de mitigar el rigor del precepto y no lo ha hecho que el conocimiento fehaciente del hecho notificado cuente con la singular garantía que le otorga la supervisión de la autoridad judicial o de un fedatario público notarial”.

El burofax cuando se envía con certificado de su contenido y acuse de recibo reúne todos los requisitos necesarios para que pueda ser considerado como medio de notificación fehaciente. Acredita la remisión, el contenido de lo remitido y la recepción. La Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 1997 delimita que debemos entender por fehaciente: “Fehaciente equivale a lo que es evidente y cierto y, tratándose de notificaciones de actos y acuerdos, supone puesta en conocimiento de algo que interesa. Hay que entender, conforme al principio de la recepción, que resultan fehacientes sólo cuando materialmente llegan de forma demostrada a su destino y aunque no sea en forma directa al interesado, pero éste pueda siempre tomar conocimiento de modo normal o esté en situación de lograr su alcance, sin la concurrencia de impedimentos acreditados que lo obstaculicen, con lo que se excluye que la notificación haya de ser necesariamente notarial o por medio de funcionario público, bastando que se lleve a cabo y sea efectiva en cuanto pueda llegar su contenido a ser sabido debidamente por el destinatario”.

Por otro lado, la normativa es flexible en la entrega: no es obligatorio que firme el titular del contrato personalmente. El aviso es válido si lo recoge cualquier persona que se encuentre en el domicilio y se identifique (familiares, compañeros de piso, empleados). Se presume legalmente que quienes comparten la convivencia comunicarán la llegada del documento al interesado, cerrando así el círculo de la notificación fehaciente.

Asimismo, solo las notificaciones efectuadas por el prestador del servicio postal universal (la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, SA, es decir, Correos) gozan de fehaciencia en lo relativo a la distribución, entrega y recepción o rehúse o imposibilidad de entrega (párrafo primero del art. 22.4 Ley 43/2010). No quiere ello decir que las notificaciones efectuadas por otros operadores carezcan de autenticidad, pero esta no podrá ser apreciada por notarios o registradores, sino que habrá de serlo en el ámbito judicial (y teniendo en cuenta que estas notificaciones se regirán por la normativa de derecho común y surtirán efecto de conformidad con lo establecido en la Ley RJAPPAC 30/1992, hoy LPACAP 39/2015; así resulta tanto del párrafo segundo de la Ley 43/2010 como del art. 39 del RD 1829/1999, de 3-12). En el ámbito notarial y registral, como se ha dicho, solo las notificaciones efectuadas a través de Correos gozarán, sin necesidad de mayor demostración, de la presunción de fehaciencia.

Este criterio es confirmado por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en distintas resoluciones, cabe destacar la de fecha 30 de abril de 2024 (BOE de 16 de mayo), que en sus fundamentos de derecho tres y cuatro afirma:

“Dicha doctrina se refiere al valor que dentro del procedimiento registral tiene una notificación llevada a cabo por determinado prestador de servicios de confianza y si la misma puede servir de base, por sí sola o como documento complementario, para la práctica de asientos en el Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles.

Esta Dirección General abordó la cuestión en su Resolución de 2 de enero de 2019 en términos que, por su trascendencia, se transcriben de forma literal: ‘(...) la promulgación de Ley 43/2010, de 30 de diciembre, del Servicio Postal Universal, de los derechos de los usuarios y del mercado postal, derivó de la necesidad de transponer, antes del 31 de diciembre de 2010, la Directiva 2008/6/CE, de 20 de febrero de 2008, por la que se modifica la Directiva 97/67/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 15 de diciembre de 1997, relativa a las normas comunes para el desarrollo del mercado interior de los servicios postales en la Comunidad y la mejora de la calidad del servicio. Y en el preámbulo de la citada ley se expresa lo siguiente: «...se pretende proporcionar un nuevo marco legal que, al tiempo que incorpora a nuestro ordenamiento interno la citada Directiva postal 2008/6/CE, garantiza los derechos de los ciudadanos a recibir un servicio postal universal de amplia cobertura territorial y elevada calidad y eficiencia y refuerza la sostenibilidad financiera de este servicio que se encomienda a la sociedad estatal Correos y Telégrafos, SA». Añade que «Respecto a la calidad de los servicios incluidos en el ámbito del servicio postal universal, la ley tiene como objetivo garantizar que el operador designado en España para la prestación de dicho servicio alcance en su prestación unos estándares de calidad similares a los de los países más avanzados en esta materia en el conjunto de los 27 Estados miembros de la Unión Europea...».

Se ha afirmado, por ello, que se trata de un sector que se encuentra liberalizado, con reglas que permiten la libre concurrencia, posibilitando que otras entidades colaboren con el operador al que se haya encomendado la prestación del servicio postal universal, siendo este último necesario -se añade- para garantizar un servicio de amplia cobertura territorial, y elevada calidad y eficiencia Y en la disposición adicional primera se designa por un período de 15 años a la ‘Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, Sociedad Anónima’ (Correos), como operador al que se encomienda la prestación del servicio postal universal, al ser la única entidad que está en condiciones de prestar este servicio con la calidad y extensión requeridas, y se establece la suscripción de un contrato regulador de la prestación del citado servicio, que se celebrará por sucesivos períodos quinquenales, entre los Ministerios de Economía y Hacienda y Fomento y el operador designado, y en el que se determinarán los derechos y obligaciones atribuidos a las partes.

Pero hay que resaltar, respecto del prestador del servicio postal universal (‘Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, SA’), que, como resulta del artículo 22.4 de la 43/2010, únicamente las notificaciones efectuadas por éste gozan de ‘la presunción de veracidad y fehaciencia en la distribución, entrega y recepción o rehúse o imposibilidad de entrega

tanto las realizadas por medios físicos, como telemáticos'. Por lo demás la misma ley, en su artículo 22.4, párrafo segundo, establece que 'Las notificaciones practicadas por los demás operadores postales surtirán efecto de acuerdo con las normas de derecho común y se practicarán de conformidad con lo previsto en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común'; referencia esta última que ha de ser actualizada a la vista de la posterior Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Ley que prevé, por ejemplo, que cuando la notificación se practique en el domicilio del interesado, de no hallarse presente éste en el momento de entregarse la notificación, podrá hacerse cargo de la misma cualquier persona mayor de catorce años que se encuentre en el domicilio y haga constar su identidad. Que, si nadie se hiciera cargo de la notificación, se hará constar esta circunstancia en el expediente, junto con el día y la hora en que se intentó la notificación; intento que se repetirá por una sola vez y en una hora distinta dentro de los tres días siguientes. Y que en caso de que el primer intento de notificación se haya realizado antes de las quince horas, el segundo intento deberá realizarse después de las quince horas y viceversa, dejando en todo caso al menos un margen de diferencia de tres horas entre ambos intentos de notificación; si el segundo intento también resultara infructuoso, se procederá en la forma prevista en el artículo 44 de la misma.

En este ámbito administrativo, ciertamente diferente al notarial y registral pero que puede ser de utilidad a la hora de resolver el presente recurso, se ha entendido que del actual marco regulador de los servicios postales no se deduce que otros operadores distintos al operador postal universal no puedan llevar a cabo válidamente la notificación de actos administrativos, sino que éstos no disfrutan del efecto reforzado que establece la norma en cuanto a la fehaciencia que la ley otorga a la notificación efectuada por el operador que presta el servicio postal universal, así como que la prueba de la notificación infructuosa o del rechazo de la misma resulta fortalecida cuando la hace el operador postal universal, pero no por ello la notificación resultaría inválida. Eso sí, cuando se trate de notificaciones llevadas a cabo por otros operadores distintos del operador postal universal, sus efectos se regirán por las normas de derecho privado en lo referido a su valor probatorio (cfr. artículo 39 del Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, aprobado por Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre).

Este Reglamento dedica unas disposiciones generales a la entrega de notificaciones en su artículo 41. Conforme a este precepto, en la documentación del empleado del operador postal y, en su caso, en el acuse de recibo que acompañe a la notificación, se deberá hacer constar la fecha, identidad, número del documento nacional de identidad o del documento que lo sustituya y firma del interesado o persona que pueda hacerse cargo de la notificación. También deberá firmar el aviso de recibo y hacer constar su identificación el empleado del operador postal. Del mismo modo, el artículo 42 prescribe las formalidades por observar en el segundo intento de entrega cuando el primero resulta infructuoso.

En el caso examinado, vistos los datos fácticos que conforman el recurso, se trata de una actuación en un ámbito incardinable en el derecho privado; y en el seno del procedimiento registral, que tiene unas singularidades legalmente reconocidas, pues tanto él, como la actuación notarial, han de desenvolverse con parámetros distintos a los de los tribunales a la hora de la apreciación y valoración de los elementos probatorios que en su caso puedan aportarse en el seno de un proceso con contradicción. Y es que notarios y registradores carecen del 'imperium' (juzgar y hacer ejecutar lo juzgado) que es inherente a la jurisdicción, lo que sin duda incide muy especialmente a la hora de valorar la prueba de la actuación de un operador postal distinto del universal; valoración que, al margen del proceso, quedará sujeta a las normas del derecho privado en cuanto a la eficacia y validez probatoria de la documentación generada una vez cursada la pretendida notificación, y que en los campos notarial y registral necesita sin duda el plus que proporciona la fehaciencia (en este caso legalmente reconocida)".

Y con respecto al segundo pronunciamiento de la calificación donde indica “o se ha incluido una copia de la escritura de compraventa”, señalar que se envió una copia parcial testimoniada con la siguiente información esencial:

- Datos del Sr. Notario firmante.
- Protocolo notarial.
- Fecha compraventa.
- Datos del vendedor y comprador.
- Finca transmitida.
- Precio compraventa.

Hay que tener en cuenta que se trata de una compraventa de múltiples fincas en varios registros de la propiedad de toda España (como confirma el propio Registro cuando señala indicando: “en la que se formaliza la compraventa de un conjunto de fincas”), por lo que hace imposible tanto por protección de datos como por volumen y complejidad enviar una copia completa de la escritura como demanda el Registro que califica. Con la copia parcial testimoniada el arrendatario puede entablar las acciones pertinentes o solicitar una copia completa en la notaría donde se encuentra protocolizada, cumpliendo de este modo las exigencias de la Ley de Arrendamientos Urbanos y facilitándole la lectura de la misma sin perder los datos esenciales de la transmisión, pues otros pactos no esenciales son innecesarios por cuanto se trata de una escritura compleja que nada impiden al arrendatario realizar las acciones de tanteo y retracto respecto de la transacción efectuada, sin provocar indefensión para en ello y preservando sus derechos (...)

Tercero.–En conclusión, en el presente caso se produce la notificación al arrendatario conforme a lo prevenido en el artículo 25.3 de la LAU, es decir, con la notificación fehaciente a través de Correos con certificado de contenido y justificante de recepción y entrega de copia de la escritura de compraventa a través de una copia parcial testimonio conforme hemos indicado en el anterior punto.

Solicito, que, teniendo por presentado este escrito, lo admita a trámite y dé por interpuesto recurso gubernativo contra el Acuerdo de calificación de fecha 10/03/2026, que causó asiento 457 de Diario 2026, del Registro de la Propiedad n.º 5 de Mérida [sic], y en base a lo expuesto, estime el recurso y en su virtud acuerde requerir al citado Registro de la Propiedad a fin de que inscriba a favor de Batur SPV 2023, SL la titularidad de la finca registral 45.838.»

V

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. Dado traslado del recurso interpuesto a la notaría autorizante del título calificado, no ha formulado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1511, 1518 y 1525 del Código Civil; 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 8 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; 6.1.c) del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos); 202 a 204 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo número 1133/1997, de 9 de diciembre, 479/2007, de 24 de abril, 828/2010, de 17 diciembre, 315/2011, de 4 de julio, 683/2016, de 21 de noviembre, y 493/2022 de 22 de junio; la sentencia de 29 de marzo

de 2017 de la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de octubre de 2002, 17 de marzo y 11 de mayo de 2005, 30 de enero de 2012, 30 de mayo, 11 de julio y 5 de octubre de 2016, 21 de febrero y 4 de julio de 2018 y 29 de agosto de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de junio de 2020, 3 de octubre de 2023, 30 de abril de 2024, 22 de enero de 2025 y 16 de enero de 2026.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

El día 18 de marzo de 2025, se otorga escritura de compraventa en la que se hace constar que el inmueble sobre el que recae la calificación, finca registral número 45.838 del Registro de la Propiedad de Almería número 5, que es una vivienda, se encuentra arrendado, incorporando a la escritura prueba de entrega expedido por el Servicio de Correos y un documento expedido por la parte vendedora que, según consta en la escritura, «acreditativo de la notificación de la transmisión».

En diligencia de fecha 24 de febrero de 2026, se incorporan a la escritura un resguardo de la notificación efectuada a los arrendatarios, así como el contenido del burofax, que contiene una carta expedida por la parte compradora y un testimonio de la notaria autorizante con el precio de la compraventa del inmueble.

La escritura es calificada negativamente porque, a juicio del registrador, no se han cumplido las formalidades exigidas para la comunicación de la compraventa, previstas en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. Así las cosas, ha de dilucidarse en este expediente si las notificaciones efectuadas se han realizado de forma fehaciente, cumpliendo todos los requisitos exigidos por la Ley.

El artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece para el caso de «venta de la vivienda arrendada», en concreto en sus apartados 2 y 3 lo siguiente: «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 1518 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».

Y el aspecto registral se contempla en el apartado 5 del mismo artículo 25, a cuyo tenor: «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».

3. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), la regulación de los requerimientos y notificaciones en los ámbitos hipotecario y notarial ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva, en los términos que la misma es entendida por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional.

Y siendo la finalidad de la notificación poner en conocimiento del destinatario la existencia hecho, acto o procedimiento notificado, a fin de que pueda adoptar la posición

jurídica que resulte más conforme con sus intereses, es forzoso concluir que los requisitos exigidos por la norma en cada caso aplicable, sobre la concreta forma de practicar la notificación, deben interpretarse no como requisitos sacramentales, sino atendiendo a su finalidad funcional, esto es, garantizar el efectivo conocimiento del destinatario.

Este mismo criterio es el que resulta de la jurisprudencia del Tribunal Supremo; en particular, en el concreto supuesto de la notificación fehaciente de la decisión de vender la finca arrendada que a los efectos del correspondiente derecho de tanteo prevé el artículo 25.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Así, en su Sentencia número 479/2007, de 24 de abril, afirma que «el artículo 25.3 de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos -aplicable al supuesto de hecho contemplado en el caso de autos-, regula, bajo la denominación “derecho de adquisición preferente”, el derecho de retracto que confiere al arrendatario, en el caso de venta de la vivienda arrendada, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1518 del Código Civil, cuando no se le hubiere hecho la notificación fehaciente de la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones de la transmisión, o cuando se hubiere 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 caduca a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente debe 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 se formalice. La jurisprudencia de esta Sala ya había modulado el rigor del mandato contenido en el apartado segundo del artículo 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, que constituye el precedente legislativo del actual artículo 25.3 de la vigente ley locativa, afirmando que, no obstante los tajantes términos del precepto, devenía innecesaria la práctica de la notificación en forma cuando aparecía probado que el arrendatario ya había tenido pleno y exacto conocimiento de la venta o transmisión y de sus condiciones, a partir de cuyo momento debía contarse el plazo de caducidad establecido en la norma. Este criterio jurisprudencial, recogido, entre otras, en las sentencias de 6 de marzo de 2000, 14 de noviembre de 2002, 13 de marzo de 2004, y 14 de diciembre de 2006, mantiene plenamente su vigencia tras la publicación de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y es aplicable a los retractos ejercitados con arreglo a sus disposiciones».

El mismo criterio se sigue en la Sentencia del Tribunal Supremo número 828/2010, de 17 diciembre, en la que, con cita de la anteriormente transcrita, se afirma: «debe modularse el rigor del mandato contenido el artículo 25.3 LAU, en el sentido de que pese a que el precepto establece que el derecho de retracto caduca a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente debe hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, tal notificación no resulta necesaria cuando aparezca probado que el arrendatario ha tenido pleno y exacto conocimiento de la venta o transmisión y de sus condiciones». Y, según la Sentencia número 683/2016, 21 de noviembre, «para que comience a correr el plazo de caducidad para el ejercicio del retracto, es necesario que la adquirente cumpla escrupulosamente la exigencia contenida en el artículo 25.3 LAU o que acredite de modo indubitado que el retrayente contaba con toda la información necesaria para poder optar por el ejercicio de su derecho y no simplemente que estaba en condiciones de obtenerla».

También en relación con la notificación fehaciente de la intención de vender a los efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo legal previsto en el citado artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, 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 número 142/2017, de 29 de marzo, de la Sección Novena de la Audiencia Provincial de

Madrid, 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».

4. De lo anterior resulta la importancia que se atribuye al conocimiento real, no meramente ficticio o formal, de las condiciones esenciales de la transmisión para poder ejercitar los derechos de adquisición preferentes, ajustándose así a la función social que se les atribuye, permitiendo al arrendatario acceder a la propiedad en las mismas condiciones que la parte vendedora haya acordado con la compradora, facilitando así la posibilidad de acceder a la vivienda, cuyo derecho está reconocido en el artículo 47 de la Constitución.

No se trata, por tanto, como ampliamente trata la recurrente, de dilucidar si la forma de la notificación a través del Servicio de Correos tiene el carácter de notificación fehaciente, dado que el problema, en el presente caso, se plantea en torno a su contenido (de aquélla).

En la escritura cuya calificación se impugna, a efectos de ejercicio del derecho de tanteo se hace constar que se incorpora un documento, que la parte vendedora manifiesta que es el que se ha remitido al arrendatario; y aunque se aporte prueba de entrega, que acredita que efectivamente se ha entregado un documento o carta a la persona destinataria, no se aporta el certificado correspondiente acreditativo del contenido; cuya posibilidad se permite por Correos, al permitir el envío de burofax con certificación de contenido (en el que la entidad certifica cuál es el contenido de lo entregado), lo que habría permitido acreditar de fehaciencia dicha notificación, con todos sus requisitos (al no haber utilizado la vía del acta notarial), y habiéndose realizado por el vendedor.

De ahí que, al incorporar a la escritura ese documento, no haya forma de acreditar qué es lo que realmente se ha remitido al arrendatario, sino solamente que se ha enviado y recibido algo.

5. Por otro lado, en cuanto a la notificación a efectos de ejercicio del derecho de retracto (que sin duda procede al no haberse realizado la notificación del tanteo, tal como, implícitamente, reconocen las partes al otorgar la diligencia con la comunicación), se hace referencia a un testimonio remitido por la notaria autorizante respecto del inmueble transmitido y el precio de venta.

El artículo 25, en su apartado 3, al referirse al derecho de retracto, exige la entrega de la copia de la escritura en que se haya formalizado la venta. Y como sí sucede en el apartado 2 para el tanteo, no alude a una notificación que haya de indicar finca transmitida, precio de la venta y condiciones esenciales de la misma; sino que exige la copia de la escritura, con la finalidad de que el arrendatario pueda conocer la totalidad de las circunstancias de la venta, las cargas que pueda tener el inmueble, la forma de pago acordada, los gastos de otorgamiento. En suma, que el arrendatario pueda conocer, por completo, todas las circunstancias de la finca transmitida y de los pactos acordados entre vendedor y comprador; por lo que no parece suficiente un testimonio en que se haga referencia a quién ha sido el notario autorizante, número de protocolo, fecha, datos de vendedor y comprador, finca y precio, por cuanto obligaría al arrendatario a acudir a la notaría a los efectos de solicitar la copia completa para conocer las circunstancias antes descritas.

Tampoco son suficientes los argumentos esgrimidos por la recurrente de que se hace imposible, por su volumen y complejidad, enviar una copia completa de la escritura; amén de por protección de datos en base al artículo 8 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, en relación con el artículo 6.1.c) del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos); pues el artículo 25.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos indica que hay que entregar copia de la escritura al arrendatario y la escritura de compraventa constituye un documento notarial único, por lo que no se aprecia vulneración a la normativa de protección de datos.

De ahí que, aclarado lo anterior, el notario pueda optar: bien por una copia autorizada parcial, con omisión solamente de los datos de las fincas no afectadas por el derecho de adquisición preferente, y haciendo constar, bajo su responsabilidad, que en lo omitido no hay nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto; y sin perjuicio de que también pueda hacerse extracto o relación breve de aquello.

O bien por una única copia, que puede ser en papel, o bien una copia autorizada electrónica (de las conocidas como copias QR), con código seguro de verificación que permita, mediante la entrega de dicho código a su destinatario, el acceso al contenido completo de dicha copia. Y en todo caso, procediendo el notario a su notificación de forma fehaciente en los términos, (advertencias y menciones inclusive) previstos en los artículos 202 a 204 del Reglamento Notarial, pues ello asegura, en el mayor grado posible, la recepción de dicha copia por su destinatario.

Por consiguiente y en el supuesto que motiva este recurso, no se entiende cumplido el requisito del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en lo tocante a la notificación a efectos del ejercicio del derecho de adquisición preferente; debiendo remitirse una copia de la escritura de compraventa que permita al arrendatario conocerla de forma suficiente y poder ejercitar así, debidamente, su derecho.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 24 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.