III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24395 *Resolución de 31 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Granada n.º 9, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda arrendada, en razón a la notificación al arrendatario.*

En el recurso interpuesto por don José Ignacio Suárez Pinilla, notario de Armilla, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Granada número 9, doña Laura Rodríguez-Rico Roldán, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda arrendada, en razón a la notificación al arrendatario.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 14 de abril de 2026 por el notario de Armilla, don José Ignacio Suárez Pinilla, con el número 1.062 de protocolo, doña F. P. L. vendió a don R. P. E. y doña J. M. S. Z., para su sociedad de gananciales, la finca registral número 4.802 del término de Maracena, inscrita en el Registro de la Propiedad de Granada número 9 y descrita registralmente como piso primero C en un edificio.

En la escritura se hizo constar que la finca se encontraba arrendada y que la parte transmitente había comunicado fehacientemente al arrendatario su intención de vender la vivienda, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

II

Presentada copia autorizada electrónica de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Granada número 9, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento (art. 18 y 19 bis L. H.).
Notario/autoridad judicial/funcionario: José Ignacio Suarez Pinilla.
Naturaleza: notarial.
N.º protocolo/juicio/procedimiento: 1062/2026.
Fecha de autorización: 14/04/2026.
Fecha de presentación: catorce de abril del año dos mil veintiséis.
Np de entrada: 1031.
Asiento: 465 diario: 2026.

Hechos:

I

El día 14/04/2026, fue presentada telemáticamente copia autorizada en soporte papel de escritura otorgada en Armilla el día catorce de abril del año dos mil veintiséis, número de protocolo 1062/2026, del Notario don José Ignacio Suarez Pinilla, en la que, F. P. L. vende a R. P. E. y J. M. S. Z. la finca número 4802 del término municipal de Maracena, que ha causado el asiento de presentación n.º 465 del Diario 2026.

El día 27 de abril de 2026 se aporta telemáticamente la carta de pago del impuesto.

cve: BOE-A-2026-24395
Verificable en https://www.boe.es

II

Que la registradora que suscribe, en base al principio de calificación registral que dimana del art. 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la propiedad, emite con esta fecha calificación negativa del documento presentado, por el siguiente defecto subsanable:

En la escritura presentada se describe la finca registral 4.802 de Maracena objeto de la compraventa como:

"Urbana. Número nueve. Piso primero C, en la segunda planta del edificio (…) en término de Maracena, calle (…), en la que según catastro hoy se encuentra demarcado con el n.º (…) con entrada por el portal y escalera derecha; destinado a vivienda (...)

Y se señala: "Arrendamientos.–Manifiesta la parte transmitente que la finca descrita se encuentra arrendada a don J. L. T. T., con DNI/NIF: (…), lo que conoce la parte compradora que quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador; y que el arrendador ha comunicado fehacientemente por burofax con contenido, al arrendatario su in tención de vender la vivienda, precio y demás condiciones esenciales de la transmisión, con más de treinta días naturales de antelación a la formalización de la presente compraventa, sin que el arrendatario haya notificado su intención de ejercer el derecho de tanteo, dejando incorporado a esta matriz copia del citado burofax enviado con fecha 03-03-2025, y entregado el 05-03-2025; (…)"

Sin embargo, aunque la finca transmitida se describe como piso primero C y así consta inscrita en este Registro, se observa que en la notificación a efectos del ejercicio del derecho de tanteo arrendaticio regulado en artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que se envía al arrendatario se señala que:

"Dña F. P. L., (…) en calidad de propietaria de la vivienda sita en C/ (…) 1.º A, CP 18200 de Maracena (Granada) actualmente arrendada a su favor, J. L. T. T. (…)" y se notifica a dicho señor la decisión de transmitir la vivienda 1.º A en las condiciones indicadas a fin de que pueda ejercer el derecho de tanteo.

De lo expuesto resulta que la finca registral que es objeto de compraventa es la 4802 de Maracena, que se corresponde con el piso 1.º C del edificio ubicado en Calle (…) y se señala que está arrendado a don J. L. T. T. Sin embargo en la notificación que se hace a dicho arrendatario a efectos del ejercicio del derecho de tanteo del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se describe la finca como piso 1.º A en Calle (…), y se le notifica en dicha dirección, sin que exista coincidencia entre ambos inmuebles, ya que el piso 1.º A se corresponde con otra finca registral perteneciente a otros titulares distintos.

Existe, por tanto, una incongruencia, ya que se ha notificado al arrendatario la intención de vender una finca distinta de la que es objeto de compraventa en la presente escritura, por lo que no se entiende cumplido lo prescrito en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Y ello con arreglo a los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

En base a los principios hipotecarios básicos entre los que se encuentran el principio de especialidad registral (artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), así como los principios de claridad y precisión de los asientos registrales (artículo 98.2 Reglamento Hipotecario).

cve: BOE-A-2026-24395
Verificable en https://www.boe.es

Artículo 25. Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994:

"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 notifique en forma fehaciente 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 condueño 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 llagar. en respectivos casos. las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores. con 'os 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".

Como señala la Resolución de la DGRN de 16 de julio de 2007: "2. A la hora de determinar el ámbito de la calificación registral en materia de interpretación de los documentos calificados, esta Dirección General ha entendido que, de igual forma que, por un lado, el registrador ha de extender la nota de calificación emitiendo juicios inequívocos y concluyentes, sin aventurarse en conjeturas o hipótesis (vid. Resoluciones de 19 de diciembre de 1993 y 20 de enero de 2004), no puede, por otro lado, modificar los términos del negocio calificado para hacer posible su reflejo registral (Resolución de 6 de marzo de 1997), ni suplir la intención o consentimiento de las partes, haciendo deducciones o interpretaciones sobre cuál ha sido su voluntad (Resolución de 5 de abril de 2005)."

Acuerdo

Se suspende la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley hipotecaria.

Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, a la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preceptiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el anterior acuerdo de calificación (…)

cve: BOE-A-2026-24395
Verificable en https://www.boe.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Laura Rodríguez-Rico Roldán registrador/a titular de Registro de la Propiedad Granada n.º 9 a día veintiuno de mayo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Ignacio Suárez Pinilla, notario de Armilla, interpuso recurso el día 27 de mayo de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

1.º Mediante la escritura antes citada, se formalizó la compraventa de la finca registral 10/4802 de Maracena, donde aparece como vivienda 1.º C.

En la escritura se hizo constar expresamente que dicha finca registral tiene asignada la referencia catastral 3982706VG4138A0007QM. En la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura aparece la vivienda catastralmente identificada como 1.º A.

En la propia escritura se vincula la finca registral transmitida con la referencia catastral indicada.

No se transmite una finca catastral autónoma o distinta, sino una finca registral concreta, perfectamente identificada por sus datos registrales.

2.º La vivienda objeto de compraventa se encontraba arrendada y, por ello, se practicó notificación fehaciente al arrendatario a los efectos del derecho de adquisición preferente previsto en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La notificación fue realizada mediante burofax y recepcionada por el propio arrendatario, como resulta de la documentación incorporada a la escritura

La vivienda fue identificada por su identificación catastral, esto es 1.º A, que es la que consta en Catastro, y como veremos en la documentación comunitaria incorporada a la escritura y en La Consejería de Vivienda de la Junta de Andalucía, pues se trataba de una VPO, cuyo plazo de protección había concluido.

La notificación se dirigió por tanto al arrendatario de la vivienda efectivamente arrendada y transmitida.

El arrendatario notificado es la persona que ocupa la vivienda objeto de compraventa y el titular del eventual derecho de adquisición preferente.

No existe, por tanto, confusión material sobre el inmueble arrendado ni indefensión alguna para el arrendatario.

3.º En la propia escritura de compraventa se incorpora certificado expedido por la Presidenta de la Comunidad de propietarios a los efectos previstos en el artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, relativo al estado de deudas con la comunidad de propietarios.

En dicho certificado, la vivienda aparece identificada como 1.º A.

Asimismo, el certificado vincula dicha vivienda con la parte vendedora, haciendo constar que la vivienda 1.º A figura a nombre de la vendedora, y que se encuentra al corriente en el pago de los gastos de comunidad.

Este documento resulta especialmente relevante, pues no procede de Catastro ni de una mera manifestación unilateral de las partes, sino de la comunidad de propietarios del edificio.

Por tanto, confirma que la denominación 1.º A es la utilizada en la realidad comunitaria del inmueble y que dicha vivienda se corresponde con la vivienda transmitida por la parte vendedora.

4.º Como dato aún más concluyente: También se incorpora a la escritura certificado dado por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, acreditativo de que la vivienda ha dejado de ser de VPO por el transcurso del plazo de protección; y en dicho certificado se dice expresamente que la vivienda en calle (…) 1.º A es la finca registral 10/4802.

cve: BOE-A-2026-24395
Verificable en https://www.boe.es

5.º La Registradora suspende la inscripción al entender, en síntesis, que existe una discordancia entre la descripción registral de la finca como 1.º C y la descripción catastral como 1.º A y, considera que son dos fincas distintas y, por ello, concluye que la notificación realizada al arrendatario de la vivienda identificada catastralmente como 1.º A no acredita el cumplimiento del derecho de tanteo respecto de la finca registral descrita como 1.º C.

Con el debido respeto, dicha conclusión no puede compartirse

La diferencia entre la letra registral y la letra catastral no acredita por sí sola la existencia de dos fincas distintas. Se trata de una discordancia descriptiva o de nomenclatura, frecuente en elementos privativos de edificios en régimen de propiedad horizontal, donde pueden coexistir denominaciones registrales, catastrales, municipales, comunitarias o de hecho no plenamente coincidentes.

Junto con la escritura de compraventa se presentó simultáneamente la escritura de préstamo con garantía hipotecaria sobre la misma finca.

Ambas escrituras forman parte de una misma operación económica y registral: compraventa de vivienda y financiación hipotecaria de la adquisición.

En la escritura de hipoteca se incorpora el informe de tasación emitido para finalidad hipotecaria. Dicho informe identifica la finca por sus datos físicos, registrales y catastrales, y la correspondencia entre la finca registral y la referencia catastral.

Además, la tasación afirma expresamente que no existen dudas sobre la identidad de la finca ni sobre su referencia catastral.

Este extremo es de especial relevancia, pues al tiempo de la calificación el Registro disponía de documentación técnica presentada simultáneamente y referida a la misma finca, que confirmaba la identidad entre la finca registral transmitida y la referencia catastral utilizada.

Fundamentos de Derecho

El presente recurso se dirige contra la calificación negativa en cuanto considera insuficiente la notificación al arrendatario por existir una discrepancia entre la denominación registral 1.º C y la denominación catastral 1.º A.

La cuestión debatida no es si procede rectificar la descripción registral ni coordinar gráficamente la finca con Catastro. La cuestión es si dicha discrepancia de denominación basta para considerar que existen dos fincas distintas y, en consecuencia, para negar eficacia a la notificación fehaciente practicada al arrendatario de la vivienda efectivamente transmitida.

El artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos reconoce al arrendatario de vivienda un derecho de adquisición preferente en caso de venta de la vivienda arrendada. El arrendatario puede ejercitar el derecho de tanteo en el plazo de treinta días naturales desde que se le notifique fehacientemente la decisión de vender, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión. Además, para inscribir la venta de viviendas arrendadas debe justificarse que han tenido lugar, en su caso, las notificaciones legalmente previstas.

En el presente caso, dicha notificación se practicó fehacientemente al arrendatario real de la vivienda transmitida.

La notificación identificó suficientemente la vivienda arrendada y permitió al arrendatario conocer la operación y, en su caso, ejercitar su derecho de tanteo.

La finalidad de la notificación no es reproducir de forma sacramental la descripción registral, sino garantizar que el arrendatario conozca la venta proyectada y sus condiciones esenciales.

Esa finalidad se ha cumplido plenamente.

El arrendatario notificado era el ocupante de la vivienda objeto de compraventa.

No existe indefensión.

No existe confusión real.

cve: BOE-A-2026-24395
Verificable en https://www.boe.es

No se ha notificado a un tercero ajeno, sino al arrendatario de la vivienda efectivamente transmitida.

La calificación parte de una premisa que no resulta suficientemente justificada: considerar que, por aparecer la vivienda en el Registro como 1.º C y en Catastro como 1.º A, se trata necesariamente de dos fincas distintas.

Sin embargo, esa conclusión no puede extraerse automáticamente de una discrepancia de letra o denominación.

En elementos privativos de edificios en propiedad horizontal son frecuentes las discordancias entre la denominación registral, la catastral, la municipal, la comunitaria o la utilizada de hecho.

La escritura de compraventa identifica la finca transmitida por sus datos registrales propios y, además, la propia escritura atribuye a esa finca registral la referencia catastral discutida.

Por tanto, la finca objeto de transmisión es una finca registral determinada, no una finca distinta.

La diferencia entre 1.º C y 1.º A constituye, en su caso, una discordancia descriptiva o de nomenclatura que no impide reconocer la identidad sustancial del inmueble cuando existen otros datos concordantes.

La constancia de la referencia catastral en el Registro tiene efectos limitados.

La Dirección General ha reiterado que la referencia catastral no sustituye a la descripción registral de la finca ni implica una incorporación automática al folio real de todos los datos físicos, linderos o superficies que figuren en Catastro.

También ha señalado que la referencia catastral sirve como dato indiciario de localización y que la descripción registral no tiene que ser plenamente concordante con la descripción catastral.

Por ello, si la Registradora entendiera que no procede declarar una correspondencia plena entre Registro y Catastro, la consecuencia no debería ser la suspensión de la compraventa.

En su caso, podría hacerse constar el juicio de correspondencia que proceda o mantenerse la descripción registral vigente.

Pero no debería impedirse la inscripción de la transmisión de la finca registral cuando esta se encuentra perfectamente identificada.

La compraventa no pretende rectificar la descripción registral ni coordinar gráficamente la finca.

La cuestión principal es la inscripción de una transmisión dominical de una finca registral ya inscrita.

Además, el artículo 48.6 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone que las discrepancias en la referencia catastral no afectarán a la validez de la inscripción.

Insistimos en que debe valorarse especialmente, por un lado que la escritura de compraventa incorpora el certificado expedido por la presidenta de la Comunidad e identifica la vivienda como 1.º A y la vincula con la parte vendedora; y por otro, que también se incorpora el certificado de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía a efectos de acreditar que transcurrido el plazo de protección de VPO, donde expresamente dice que la vivienda en calle (…) 1.º A es la finca registral 10/4802.

La coincidencia entre Catastro, comunidad de propietarios y expediente administrativo de VPO, demuestra que la denominación 1.º A no se refiere a una finca distinta, sino a la forma en que la vivienda aparece identificada catastral y comunitariamente.

Frente a ello, la denominación registral 1.º C constituye una denominación histórica o registral distinta, pero no necesariamente una finca diferente.

La calificación recurrida parte de que la discordancia entre Registro y Catastro revela la posible existencia de dos fincas distintas.

cve: BOE-A-2026-24395
Verificable en https://www.boe.es

Sin embargo, esa conclusión, a nuestro juicio, ha quedado desvirtuada por todo lo comentado anteriormente.

La discrepancia es, por tanto, de denominación, no de identidad.

Debe tenerse especialmente en cuenta que, junto con la escritura de compraventa, se presentó escritura de préstamo hipotecario sobre la misma finca.

La hipoteca se constituye precisamente sobre la vivienda adquirida.

La tasación incorporada o acompañada a la escritura de hipoteca identifica la finca por sus datos registrales, físicos y catastrales, y concluye que no existe duda sobre su identidad.

La tasación hipotecaria no es una simple manifestación privada sin valor técnico.

La Orden ECO/805/2003 exige, para determinar el valor de tasación, realizar comprobaciones necesarias para conocer las características y situación real del objeto de valoración. Entre esas comprobaciones se incluye la identificación física del inmueble mediante localización e inspección ocular por técnico competente, comprobando si su superficie y características coinciden con la documentación utilizada para la tasación.

Asimismo, para realizar la tasación debe disponerse de la documentación necesaria para una identificación completa del objeto de valoración, incluyendo documentación registral y catastral.

Por tanto, si un documento técnico presentado simultáneamente al Registro afirma que no existe duda sobre la identidad de la finca y sobre su referencia catastral, la calificación no puede sostener, sin una motivación reforzada, que se trata de dos fincas distintas por la sola diferencia entre la letra registral y la letra catastral.

No se pretende que la tasación sustituya el juicio registral.

Lo que se sostiene es que la duda registral debe estar suficientemente fundada, motivada y apoyada en criterios objetivos.

En este caso, la duda queda desvirtuada por la documentación presentada.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que los Registradores califican, bajo su responsabilidad, por lo que resulte de las escrituras públicas presentadas y de los asientos del Registro.

La Dirección General ha declarado que, cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria ordena calificar los documentos presentados por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro, deben tenerse en cuenta no solo el título principal, sino también los documentos complementarios, conexos o relacionados, por su presentación simultánea, por pertenecer al mismo asiento de presentación o por estar vinculados al título principal o a la misma finca.

En este caso, la escritura de hipoteca y la tasación no son documentos ajenos.

Son documentos directamente conexos con la compraventa.

La hipoteca recae sobre la finca adquirida.

La tasación se emite para valorar esa misma finca.

Y ambos documentos fueron presentados simultáneamente o en unidad de operación.

Por tanto, la tasación debía ser tenida en cuenta al valorar si la duda de identidad era real, objetiva y suficientemente fundada.

La calificación no puede prescindir de un documento técnico presentado al Registro que confirma precisamente aquello que la nota cuestiona: la identidad entre la finca registral y la referencia catastral utilizada.

La duda de identidad debe ser real, objetiva y fundada.

En el presente caso, la calificación identifica una segunda finca registral concreta: el 1.º A registral, que pertenece a otros dueños, por lo que en realidad la propia Registradora está confirmando todo lo anteriormente dicho, esto es, que la finca registral 1.º C se corresponde con la finca catastral 1.º A, ya que tampoco señala que la referencia catastral corresponda a otra finca registral determinada ni se invoca invasión de finca ajena, doble inmatriculación, oposición de tercero o perjuicio para otro titular.

Hay que recordar, que la Dirección General ha señalado la conveniencia de mantener la validez de los actos jurídicos en la medida en que no lesionen ningún interés

cve: BOE-A-2026-24395
Verificable en https://www.boe.es

legítimo, así como la necesidad de facilitar la fluidez del tráfico jurídico, evitando la reiteración de trámites costosos e innecesarios que no proporcionan garantías adicionales.

También ha considerado que una mera discrepancia no debe magnificarse innecesariamente cuando del conjunto del título resulta clara la identidad del dato controvertido.

Aplicando dicha doctrina, no resulta proporcionado suspender la inscripción de la compraventa por una mera diferencia de nomenclatura entre Registro y Catastro cuando:

la finca registral está identificada,
la referencia catastral consta atribuida a dicha finca en la escritura,
el certificado comunitario identifica la vivienda como 1.º A y la vincula con la vendedora,
el certificado de la Junta de Andalucía de VPO identifica la vivienda 1.º A con la finca registral objeto de la escritura,
el arrendatario ha sido notificado fehacientemente,
la hipoteca presentada recae sobre la misma finca,
y la tasación técnica confirma que no existe duda sobre la identidad.

Exigir en este caso una nueva notificación al arrendatario, o una previa rectificación catastral, o una rectificación de la descripción registral, supondría imponer un trámite adicional costoso y carente de utilidad práctica.

El arrendatario ya ha sido informado.
La finca registral ya está determinada.
La comunidad identifica la vivienda como 1.º A.
La tasación confirma la identidad.
No se aprecia perjuicio para tercero.
Por tanto, la discrepancia no debe elevarse a defecto obstativo de la inscripción.

Aunque la Registradora entendiera que no procede afirmar una plena correspondencia catastral o que no procede modificar la descripción registral, ello no impide la inscripción de la compraventa.

La inscripción puede practicarse manteniendo la descripción registral vigente como 1.º C.

La referencia catastral podrá hacerse constar con el juicio de correspondencia que proceda, o podrá omitirse cualquier efecto de coordinación si así se considera.

Pero la discrepancia entre la letra registral y la catastral no afecta a la validez de la compraventa ni al cumplimiento del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La cuestión arrendaticia se ha cumplido porque el arrendatario real de la vivienda transmitida fue notificado fehacientemente.

Y la cuestión registral queda salvada porque la finca vendida está identificada por sus datos registrales.

Por todo lo expuesto,

Solicito, que a la vista de las alegaciones formuladas, se rectifique la calificación y se practique la inscripción interesada.

Subsidiariamente, para el caso de mantenerse la calificación, se eleve el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, a fin de que dicte resolución por la que:

Primero. Se estime el presente recurso.
Segundo. Se revoque la calificación recurrida.
Tercero. Se declare que la notificación practicada al arrendatario cumple las exigencias del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
Cuarto. Se declare que la discrepancia entre la denominación registral 1.º C y la denominación catastral y comunitaria 1.º A no acredita por sí sola la existencia de dos fincas distintas.

cve: BOE-A-2026-24395
Verificable en https://www.boe.es

Quinto. Se tenga en cuenta el certificado de la Presidenta de la Comunidad y de la Junta de Andalucía, incorporados a la escritura de compraventa, en el que la vivienda aparece identificada como 1.º A y vinculada a la parte vendedora y a la finca registral 1.º C.

Sexto. Se tenga en cuenta la escritura de hipoteca presentada simultáneamente y la tasación incorporada o acompañada a la misma, en cuanto documentos conexos referidos a la misma finca.

Séptimo. Se ordene la inscripción de la escritura de compraventa, manteniendo, en su caso, la descripción registral vigente y sin perjuicio del juicio de correspondencia catastral que proceda».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación y formó expediente que elevó a este Centro Directivo

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 19 bis, 34, 38, 322, 323, 324, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 51 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 1997; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2013, 6 de mayo de 2016 y 4 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de noviembre de 2020 y 7 de junio y 8 de noviembre de 2023, entre otras.

1. Debe decidirse si es inscribible una escritura de compraventa de vivienda arrendada cuando la finca transmitida aparece descrita en el Registro y en la escritura como piso primero C, mientras que la notificación remitida al arrendatario a efectos del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos identifica la vivienda como piso primero A, denominación que coincide con la utilizada en la certificación catastral, en la certificación de la comunidad de propietarios y en el certificado expedido por la Administración autonómica en materia de vivienda.

No se discute cuál sea la finca registral objeto de transmisión: en la escritura se declara que la vendedora es titular, por compra, de la finca registral número 4.802 de Maracena, descrita como piso primero C, y esa es la finca que se vende. La controversia se centra exclusivamente en determinar si la divergencia entre dicha descripción registral y la denominación utilizada en la notificación arrendaticia impide entender cumplida la exigencia del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, hasta el punto de justificar la suspensión de la inscripción.

La nota de calificación suspende la inscripción por entender incumplida la notificación al arrendatario exigida por el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a partir de la divergencia entre la letra con que la vivienda figura en el Registro –piso primero C– y la utilizada en el burofax de notificación –piso primero A–. La controversia se contrae a un juicio sobre la suficiencia de esa notificación.

Interesa por ello precisar el alcance que cabe atribuir a los principios de legitimación y fe pública registral en relación con las circunstancias descriptivas de la finca. Conforme a los artículos 38 y 34 de la Ley Hipotecaria, la presunción de exactitud de los asientos y la protección del tercero de buena fe se proyectan sobre la existencia y titularidad del derecho real inscrito en la forma determinada por el asiento, pero no convierten los datos meramente descriptivos –la letra o el número de orden del elemento privativo, su superficie o sus linderos– en circunstancias investidas de un valor absoluto e incontrovertible para toda finalidad. Como ha reiterado esta Dirección General, la referencia catastral constituye una circunstancia más de la inscripción y no sustituye la descripción registral de la finca, de

cve: BOE-A-2026-24395
Verificable en https://www.boe.es

modo que una discordancia descriptiva podrá impedir, en su caso, el reflejo de aquella, pero no constituye, por sí sola, obstáculo para la inscripción del negocio traslativo cuando la finca transmitida aparece suficientemente determinada conforme a los datos registrales. Con mayor razón, tratándose no de rectificar el folio real, sino de valorar la suficiencia de una notificación arrendaticia, esa divergencia nominal en la letra del piso no puede erigirse, por sí sola, en obstáculo para tener por practicada la notificación exigida por el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. El artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, reconoce al arrendatario de vivienda un derecho de adquisición preferente en caso de venta de la vivienda arrendada y exige que, para el ejercicio del tanteo, se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión; y añade, en su apartado 5, que para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas debe justificarse que han tenido lugar las notificaciones prevenidas con los requisitos en él exigidos.

En la interpretación de este precepto, la doctrina de este Centro Directivo ha atendido de modo preferente a su finalidad, admitiendo distintas formas de acreditar su cumplimiento según resulte del título la inexistencia de arrendamiento, la renuncia válida al derecho de adquisición preferente, la comparecencia y el consentimiento del arrendatario o la práctica de una notificación fehaciente, sin imponer acreditaciones que la propia Ley no exige. Así, en materia de renuncia al derecho de adquisición preferente, las Resoluciones de 4 de julio de 2018 y de 8 de noviembre de 2023 han declarado que basta la manifestación del transmitente sobre la inexistencia de tales derechos, sin necesidad de incorporar o acompañar el contrato de arrendamiento para su comprobación registral. De esta doctrina se desprende que lo relevante no es la coincidencia literal de todos los datos descriptivos empleados en los distintos documentos, sino que resulte suficientemente acreditado que la actuación exigida por el artículo 25 se ha referido al arrendatario de la vivienda efectivamente transmitida y ha recaído sobre esa misma vivienda.

El citado precepto exige que la notificación se practique en forma fehaciente. En el presente expediente, la escritura hace constar que la parte transmitente comunicó su decisión de vender mediante burofax con contenido, enviado el día 3 de marzo de 2025 y entregado el día 5 de marzo de 2025, con expresión del precio y de las demás condiciones esenciales de la transmisión y con la antelación exigida por dicho precepto, incorporándose a la matriz copia del citado burofax.

Sentado lo anterior, debe subrayarse que la nota de calificación no cuestiona la fehaciencia de la notificación así practicada, ni que el burofax fuera efectivamente remitido y recibido por el arrendatario, ni que contuviera el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión. Su única objeción se refiere a la identidad de la vivienda notificada.

El debate, por tanto, no versa sobre la idoneidad ni sobre la fehaciencia del medio empleado, sino exclusivamente sobre si la notificación recayó o no sobre la vivienda efectivamente arrendada y transmitida.

3. La nota de calificación no cuestiona que la finca vendida sea la registral número 4.802, ni expresa duda alguna sobre la existencia del arrendamiento; deduce la insuficiencia de la notificación exclusivamente de la discrepancia entre la letra «C», con la que aparece descrita la finca en el Registro y en la escritura, y la letra «A», utilizada en el burofax dirigido al arrendatario, afirmando que el piso primero A se corresponde con otra finca registral perteneciente a distintos titulares y concluyendo, a partir de este dato, que se ha notificado la intención de vender una finca distinta de la que es objeto de la compraventa.

Esa conclusión, sin embargo, no debe ser aceptada. Si el piso primero A se corresponde con otra finca registral perteneciente a titulares distintos de la vendedora, para que esa finca fuera la vivienda arrendada a don J. L. T. T. sería preciso que tales titulares coincidieran con la arrendadora que figura en la escritura, pues solo el titular del dominio puede arrendar la vivienda y, correlativamente, notificar al arrendatario su

cve: BOE-A-2026-24395
Verificable en https://www.boe.es

decisión de venderla a efectos del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Al no concurrir esa coincidencia –la arrendadora y notificante es doña F. P. L., titular registral de la finca número 4.802, y no de la finca ajena descrita como piso primero A–, la propia premisa de la nota conduce a excluir que la relación arrendaticia y la notificación recaigan sobre esa finca de terceros, y no a confirmarlo. La existencia de otro piso primero A en el edificio, a nombre de personas distintas de la arrendadora, no es, pues, indicio de que se haya notificado una vivienda ajena, sino que, razonada hasta el final, refuerza que la vivienda arrendada y notificada solo puede ser aquella de la que la transmitente es titular.

A ello se añade que la afirmación de la nota se formula de manera genérica, sin que conste que la vendedora sea titular de varias viviendas en la misma planta del edificio susceptibles de generar confusión, ni ningún otro dato objetivo del que pudiera inferirse un error en la identificación de la vivienda al practicar la notificación.

Y, frente a esa afirmación genérica, obra en el expediente un conjunto de indicios concordantes que apuntan, todos ellos, a una misma vivienda: la certificación catastral descriptiva y gráfica, la certificación expedida por la comunidad de propietarios y el certificado emitido por la Administración autonómica competente en materia de vivienda identifican la vivienda como piso primero A de la calle (…) y la vinculan con la finca registral número 4.802 de Maracena y con la vendedora. Se trata de documentos que no proceden de la mera manifestación unilateral de las partes, sino de la comunidad de propietarios y de una Administración Pública, lo que refuerza notablemente su valor indiciario.

De la escritura resulta que el notario autorizante articula la operación partiendo de la identidad entre la vivienda arrendada a don J. L. T. T. y la vivienda transmitida, pues autoriza en un solo acto la venta de la finca registral número 4.802 y la constancia de su situación arrendaticia, recogiendo la manifestación de la vendedora sobre el arrendamiento e incorporando a la matriz el burofax dirigido a ese mismo arrendatario. Ese presupuesto de identidad, sobre el que se asienta la autorización de la escritura, no responde a una apreciación meramente subjetiva, sino que encuentra respaldo en datos objetivos y concordantes: la coincidencia entre la arrendadora y la titular registral de la finca, la dirección de la vivienda ocupada por el arrendatario y la vinculación que las certificaciones catastral, comunitaria y administrativa establecen entre la denominación «piso primero A» y la finca registral número 4.802. La calificación registral, por su parte, no exterioriza dato objetivo alguno que contradiga ese presupuesto ni que revele la existencia de una vivienda distinta que la transmitente pudiera tener arrendada en el mismo edificio.

Valorados conjuntamente estos elementos –la identidad entre arrendadora, notificante y titular registral de la finca 4.802; la ausencia de todo dato que revele pluralidad de viviendas de la transmitente en la misma planta; la coincidencia de las certificaciones catastral, comunitaria y administrativa; y el presupuesto de identidad sobre el que se autoriza la escritura–, se obtiene la convicción razonable de que las denominaciones «piso primero A» y «piso primero C» se refieren, en la realidad del inmueble, a una única vivienda: la efectivamente arrendada y transmitida. No se trata de una mera conjetura, sino de una inferencia asentada en hechos plurales, acreditados y convergentes, sin que exista en el expediente contraindicio alguno –conflicto con terceros, invasión de finca ajena, doble inmatriculación o perjuicio para otros titulares– que la debilite.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 31 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-24395
Verificable en https://www.boe.es