

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR012120

RESOLUCIÓN de 8 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Salou a inscribir una escritura de compraventa.*(BOE de 30 de noviembre de 2023)***SUMARIO:**

Registro de la Propiedad. Escritura de venta de un local comercial arrendado a una sociedad. Incorporación de copia del contrato de arrendamiento haciendo constar el notario autorizante que se le ha exhibido copia autorizada electrónica de la escritura que se reseña por la que la sociedad arrendataria renuncia a los derechos de adquisición preferente. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, reconoce al arrendatario de local de comercio un **derecho de adquisición preferente** sobre éste. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de locales comerciales arrendados deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, determinadas notificaciones y requisitos. Y cuando el local vendido no estuviese arrendado, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

Si el derecho de adquisición preferente del arrendatario no existe, porque se ha renunciado al mismo o porque en el contrato de arrendamiento se excluyó por las partes, **no es exigible ninguna notificación al arrendatario** para inscribir la transmisión de la finca arrendada. Asimismo, si se admite a efectos de inscripción como suficiente la manifestación del vendedor de que la finca está o no arrendada o la identidad del arrendatario, no hay razón alguna para que la validez de dicha manifestación no se extienda a otros elementos del contrato como es la existencia o no de los derechos de adquisición preferente. Este criterio queda reforzado por el propio artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos al no exigir expresamente que se acredite dicha renuncia a diferencia con lo que ocurre con las notificaciones que, a efectos de los derechos de tanteo y retracto, señala el mencionado artículo en caso de venta (apartado 5).

Si se considera suficiente la **mera manifestación del vendedor** sobre el hecho de que el arrendatario del local vendido ha renunciado al derecho de adquisición preferente, ningún reparo cabe oponer a la inscripción en el presente caso, en el que es el notario autorizante de la escritura de venta quien da fe de que se le ha acreditado dicha renuncia del arrendatario. Además, la Ley de Arrendamientos Urbanos, a efectos de inscribir una escritura de compraventa en el registro de la propiedad, no exige que la renuncia al derecho de adquisición preferente por el arrendatario se acredite, ni atribuye al registrador competencia para calificar los extremos relativos a dicha renuncia.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, art. 18.
Ley 29/1994 (LAU), arts. 25 y 31.

En el recurso interpuesto por don Manuel Pablo Sarobe Oyarzun, notario de Valls, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Salou, don Juan Pablo de la Cruz Martín, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 19 de mayo de 2023 por el notario de Valls, don Manuel Pablo Sarobe Oyarzun, con el número 887 de protocolo, don J. A. P. J. y doña A. R. A., en su propio y nombre y derecho, como únicos socios de «Porcel Ríos, Sociedad Civil Particular», vendió a «Grup Argelaga, S.L.» un local comercial arrendado a la sociedad «Fragadis, S.L.», según contrato de arrendamiento cuya copia se incorporaba a la escritura, en la que dicho notario hacía constar que se le había exhibido, además, copia autorizada electrónica de la escritura –cuyos datos identificativos se reseñaban, otorgada el día 17 de mayo de 2023– en la que la sociedad arrendataria había renunciado a los derechos de adquisición preferente que le correspondían.

II

Presentada dicha escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Salou, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación del documento que ha originado el asiento de presentación n.º 2039 del Diario 81.

Escritura autorizada por el notario de Valls don Manuel Pablo Sarobe Oyarzun el día 19 de mayo de 2023, número 887 de su protocolo, para la práctica de inscripción de compraventa, pongo en su conocimiento que, no se ha practicado su inscripción y que, con fecha de hoy, ha sido emitida por el Registrador que suscribe la siguiente calificación.

Hechos

Primero. En la escritura que se califica se formaliza la venta de la finca 64014 de este Registro de la Propiedad.

Copia electrónica de dicha escritura fue presentada el día de su autorización bajo el asiento 2039 del diario 81 acreditándose el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 254.1 de la Ley Hipotecaria el día 16 de junio pasado.

Segundo. Son circunstancias relevantes del título presentado y del contenido del Registro, a los efectos de la presente calificación, las siguientes:

1.º La finca aparece inscrita a favor de Porcel Ríos, Sociedad Civil Particular. Comparecen en la escritura don J. A. P. J. y doña A. R. A. quienes manifiestan ser los únicos socios de la misma. No se reseña el título del que resultan las facultades de las personas que intervienen en representación de la sociedad civil bien en su cualidad de socios únicos, bien en su condición de administradores designados en el contrato social. Consta en el Registro que la sociedad se constituyó mediante acta de fecha 19 de junio de 2000 y en el contrato de arrendamiento a que se hará referencia que la misma se liquidó en la oficina liquidadora de Reus el día 21 de julio de 2000.

2.º La finca es un local comercial que, según manifestación de los vendedores se encuentra arrendado a la mercantil Fragadís, S.L. Se incorpora el contrato de arrendamiento de fecha 20 de enero de 2011 del que resulta que no se han excluido los derechos de adquisición preferente que determina el art. 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en relación con el art. 25 de la misma ley.

Se hace constar en la escritura que la mercantil Fragadís, S.L. mediante una escritura otorgada en Tarragona el día 17 de mayo de 2023 ante el notario Ángel María Doblado Romo, número 1597 de su protocolo, copia autorizada electrónica de la cual ha tenido a la vista el señor notario autorizante de la compraventa, ha renunciado al derecho de adquisición preferente que le corresponde.

Fundamentos de Derecho

Primero. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo primero que “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

Segundo. La primera cuestión que se plantea es la relativa a la intervención de los vendedores que lo son en representación de una sociedad civil,

No procede en este caso polemizar en modo alguno sobre la naturaleza de las sociedades civiles y sobre la personalidad jurídica de las mismas, personalidad que viene reconociendo reiteradamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

La finca se encuentra inscrita a favor de una sociedad civil, no a favor de sus socios con indicación de cuales sean éstos y el régimen de administración y disposición de la sociedad en los términos que determinaba la resolución de 1 de abril de 1997, sobre la base de negar personalidad jurídica a todas las sociedades civiles no contempladas en el art. 1670.

Inscrita la finca a favor de una sociedad civil y dando por sentada su personalidad jurídica resulta que la misma no puede actuar en el tráfico sino a través de personas físicas. Quienes sean las personas que tienen que intervenir en nombre de la sociedad lo determina el contrato social. En este sentido la resolución de 25 de noviembre de 1998 declaraba que “Si se parte de la base de que la sociedad civil es ante todo un contrato (art. 1665 del Código Civil), por más que su naturaleza sea discutida y su contenido variado o con una doble vertiente, esencialmente obligatorio en cuanto disciplina las relaciones entre los socios y éstos y la sociedad, pero también con un cierto aspecto organizativo del grupo, tanto en el aspecto patrimonial como en el de la propia actividad de la sociedad, han de aplicársele las reglas generales de los contratos de suerte que tan sólo el mismo consentimiento unánime de los socios exigido para su celebración puede amparar su modificación o la extinción de sus efectos, sin perjuicio de la posibilidad de denuncia unilateral en los casos y condiciones que la propia ley ha previsto (arts. 1705 y ss. del Código Civil). De tal principio ha de deducirse que si las facultades de administración y representación, diferenciables pero conexas, tienen un origen contractual –bien sea por silencio sobre el particular en cuyo caso, siguiendo la tradición mercantilista, se entienden incorporadas a la condición de socio (arts. 1695.1.ª y último párrafo del 1698 del Código Civil), o bien, siguiendo en este caso la tradición romanista, por su atribución específica (arts. 1692, 1697.2.º y párrafo segundo del 1698)– se hallan sujetas al principio de intangibilidad del contrato mismo. Y si bien del párrafo segundo del citado artículo 1692 pudiera deducirse la posibilidad de otra forma de representación, orgánica al igual

que las anteriores, cuando el contrato se haya limitado a la configuración objetiva del cargo al que aquellas facultades se atribuyen, dejando al margen del mismo la designación de la persona que lo ha de ejercer, supuesto en el que cabría plantearse si esa designación requiere la unanimidad de los socios o cabe que en virtud del mismo contrato se haya atribuido a la mayoría, resulta que en todo caso será el contrato social el elemento clave para determinar a quien corresponde la representación de una sociedad civil y el alcance de sus facultades”.

Lo anterior plantea la cuestión de determinar la competencia para acreditar que las personas que intervienen en nombre de una sociedad, sea mercantil sea civil, y en este caso no cabe ninguna duda que se trata de una competencia exclusivamente notarial por mor de lo dispuesto en el art. 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de manera que si el señor notario reseña debidamente el título del que nacen las facultades representativas de los intervinientes, juzga suficientes dichas facultades para el acto o contrato que se formaliza y existe congruencia entre el juicio de suficiencia y el contenido del título nada más hay que exigir.

Lo que sucede en el presente caso es que no se contiene en el título referencia alguna a las facultades de los comparecientes. Se limitan a afirmar que son los únicos socios. Por tal razón no pueden considerarse acreditadas sus facultades, ya provengan de su condición de únicos socios ya de un especial nombramiento en el contrato social, en los términos que exige el art. 98 de la Ley 24/2001 lo que obliga a suspender por tal causa la inscripción solicitada.

Tercera. La otra cuestión a tratar es la relativa al contrato de arrendamiento y a los derechos de adquisición preferente que resultan de la Ley de Arrendamientos Urbanos que existen en este caso.

Dispone el art. 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, aplicable también a los contratos de arrendamiento para usos distintos del de vivienda, que “1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.

2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

4. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al 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 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”.

El precepto impone una obligación al registrador de la propiedad para que, antes de practicar la inscripción, se le acrediten que han tenido lugar las notificaciones imperativamente dispuestas por la ley.

La falta de dichas notificaciones no afecta en nada a la validez y plena eficacia de la compraventa realizada. Es más, difícilmente podría afectarle la falta de notificación a los efectos del retracto cuando es precisamente la formalización de la venta en escritura pública la que determina el nacimiento de tal derecho y es precisamente la copia de la escritura pública lo que, según la ley, debe entregarse con la notificación al arrendatario a los efectos del posible ejercicio de tal derecho y ello aun cuando se le hubiese realizado la notificación a los efectos del tanteo.

Es evidente que, existiendo el derecho de adquisición, no cabe exigir la práctica de dichas notificaciones cuando el arrendatario renuncia de manera fehaciente a ese derecho, bien en la propia escritura de transmisión, bien en otra escritura elaborada ad hoc.

En el presente caso, y dada la fe pública que indubitadamente ejerce el señor notario autorizante, consta la existencia de una escritura de renuncia, pero se ignora el alcance de dicha renuncia, piénsese que dicha escritura es previa a la venta con lo cual podría ser una renuncia exclusivamente al ejercicio del tanteo que no privaría del derecho a ser notificado a los efectos del retracto; igualmente se ignoran las circunstancias de la entidad renunciante, así como la identidad del representante de la misma, su carácter de apoderado o representante orgánico, el título del que derivan esas facultades, si en su caso es un apoderamiento especial o general y, en este supuesto si está o no inscrito en el Registro Mercantil; sí las facultades acreditadas son suficientes para el otorgamiento de la escritura de renuncia, juicio de suficiencia que corresponde realizar no al notario autorizante de la venta sino al autorizante

de la escritura de renuncia, correspondiendo al registrador la calificación de la realización de la reseña identificativa y la congruencia del juicio de suficiencia de esas facultades.

Frente la necesidad de acreditar al registrador esas circunstancias no parece que pueda alegarse que si la escritura de renuncia no fuese suficiente para la misma no se podría haber autorizado la escritura de venta por cuanto, como ya se señaló, en modo alguno vicia la compraventa la existencia o no de la renuncia, la suficiencia de la misma y la necesidad, en su caso, de realizar la notificación pertinente a los efectos del retracto, siendo como es la propia escritura de compraventa la que hace nacer el derecho de retracto.

No nos encontramos, por tanto, ante una acreditación de facultades representativas ante el notario autorizante de la venta, sino de la acreditación de manera fehaciente de una circunstancia exigible, no para el otorgamiento de la escritura, sino para la inscripción registral.

El propio art. 98 de la ley 24/2001 prevé estos supuestos al disponer que “Deberán ser unidos a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la ley y podrán serlo aquéllos que el Notario autorizante juzgue conveniente. En los casos de unión, incorporación o testimonio parcial, el Notario dará fe de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita”, es decir, se podría haber trasladado a papel la copia autorizada electrónicamente de la escritura de renuncia e incorporarla o acompañarla a la escritura, o haber realizado un testimonio parcial de la misma en términos suficientes para que el registrador pueda calificar la necesidad o no de notificar la venta al arrendatario a los efectos del derecho de retracto.

Por otro lado debe señalarse que según el art. 51.6 del Reglamento Hipotecario “Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o límite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél” con lo que parece claro que la existencia de la escritura de renuncia, su contenido, así como la debida identificación de la entidad representada y de su representante son circunstancias que necesariamente deben hacerse constar en la inscripción en tanto en cuanto determinan la extensión del derecho del adquirente al implicar la no necesidad de notificar al arrendatario a los efectos del ejercicio del derecho de retracto.

El no incorporarse o acompañarse copia auténtica de la escritura de renuncia o testimoniarse total o parcialmente por el señor notario autorizante las circunstancias de la misma que permitan al registrador calificar si existe o no derecho de retracto a cuyos efectos deba ser notificado el arrendatario, impiden la inscripción de la compraventa.

El defecto se considera subsanable.

Frente a la presente calificación caben las siguientes actuaciones, por su parte: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Pablo de la Cruz Martín registrador/a de Registro Propiedad de Salou a día seis de julio del dos mil veintitrés.»

III

Solicitada por el notario autorizante de la escritura, don Manuel Pablo Sarobe Oyarzun, calificación conforme al cuadro de sustituciones, le correspondió al registrador de la Propiedad de Cambrils-Mont-Roig del Camp, don Ángel Luis Cervantes Jiménez, quien, el día 11 de agosto de 2023, emitió calificación confirmando la calificación del registrador sustituido, en los siguientes términos:

«(...) En cuanto a la compraventa contenida en dicho documento se observa el siguiente defecto:

La ley de Arrendamientos Urbanos, aplicable en este caso, establece que en caso de Venta de inmueble arrendado tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre el mismo, en las condiciones previstas en dicha ley, que se traduce en un inicial derecho de tanteo, y en un posterior derecho de retracto.

Pues bien, para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de compraventa de inmuebles que constan y se manifiesta que están arrendados, es necesario justificar ante el Registrador, que ha tenido lugar, en sus respectivos casos, la notificación prevista en la ley, con los requisitos en ella exigidos.

No obstante, resulta evidente que no se exigirá acreditar dicha notificación en el caso de que el arrendatario haya renunciado a dichos derechos, bien en el contrato de arrendamiento, bien en la propia escritura de compraventa, bien en otro documento público, elaborado al efecto.

En nuestro caso, se hace constar que existe una escritura de renuncia a dichos derechos por parte del arrendatario, según manifiesta el Sr Notario, en la escritura que se presenta a inscripción, pero no se acredita suficientemente la identidad de la persona que ha realizado la renuncia en dicha escritura, si es apoderado o representante orgánico de la Sociedad Arrendataria, el título del que deriva su representación, y el alcance y contenido de dicha renuncia.

Solamente presentando dicha escritura de renuncia en el Registro de la Propiedad, como documento complementario, en unión de la escritura de compraventa, el Registrador puede calificar adecuadamente todas esas

circunstancias, y considerar inscribible la compraventa del local arrendado. No olvidemos que la calificación de un documento comprende también la de los documentos complementarios al mismo, y que determinados extremos del documento complementario, han de hacerse constar en el asiento de inscripción.

No nos encontramos ante un caso de representación, que el Sr Notario puede calificar y considerar suficiente para el otorgamiento de la escritura, con los requisitos exigidos por la legislación, sino que estamos ante un supuesto de un documento público de renuncia a un derecho que nace de la ley, que el Sr Notario no puede calificar, y considerar que no existe dicho derecho, y que por lo tanto la escritura de compraventa es inscribible, por haberse exhibido copia autentica de la escritura de renuncia, pues esa función calificadora corresponde al Registrador.

Tampoco puede entenderse que el vendedor ha hecho manifestación de que no existe dicho derecho de adquisición preferente, pues no lo expresa así en la escritura presentada, ni es posible que pueda hacerlo, porque dicha renuncia no se pactó en el contrato de arrendamiento firmado por las partes, por lo que puede ser que el vendedor no haya tenido conocimiento de dicha renuncia.

Una recta interpretación del apartado tres del artículo 98 Ley 2472001, lleva a la conclusión de que existe una obligación legal de unir a la matriz o testimoniar en la misma, los documentos complementarios que sean necesarios para el negocio de que se trate, Si no se hace así han de acompañarse a la escritura presentada.

Fundamentos de Derecho

Artículo 18, de la Ley Hipotecaria.

Artículo 25 y 31 de la Ley Arrendamientos Urbanos.

Artículo 1518 Código Civil.

Artículo 98 Ley 27-12-2001.

La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, manifestada, entre otras, en las Resoluciones de 6 Marzo 1997 o 29 Mayo 2006.

Se suspende la inscripción solicitada, confirmándose el defecto y la calificación emitida por el Sr Registrador de la Propiedad de Salou Don Juan Pablo De la Cruz Martín, el día seis de Julio del año dos mil veintitrés (...).»

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Manuel Pablo Sarobe Oyarzun, notario de Valls, interpuso recurso el día 17 de agosto de 2023 en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«La cuestión objeto del presente recurso ha sido ya resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado –hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública– en virtud de sendas resoluciones de fechas 11 de enero de 2016, para el caso de viviendas, y de 11 de julio de 2016 y 4 de julio de 2018 para el caso de naves industriales y locales comerciales, respectivamente.

La doctrina sentada por el Centro Directivo en dichas resoluciones es clara: para inscribir las escrituras públicas de compraventa de fincas arrendadas, cuando el arrendamiento, como en el caso que nos ocupa, no está inscrito en el Registro de la Propiedad, basta con la mera manifestación del vendedor –sin apoyatura documental alguna– de que el arrendatario ha renunciado a los derechos de adquisición preferente. No se entiende así que, siendo este el pacífico criterio de la Dirección General –cuyas resoluciones son vinculantes– el registrador deniegue la inscripción de la escritura en el presente caso, máxime cuando la renuncia de la sociedad arrendataria a los derechos de adquisición preferente que le corresponden no resulta, como, según lo dicho, sería suficiente, de la sola manifestación de la sociedad vendedora sino que se acredita indubitadamente mediante la exhibición al fedatario ante quien se documenta la compraventa de la copia autorizada de la escritura pública de renuncia a los antedichos derechos otorgada por la arrendataria, debidamente reseñada en el título traslativo.

El señor registrador de Salou fundamenta su decisión, además de en el genérico artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en los artículos 98 de la Ley 24/2001, y 51.6 del Reglamento Hipotecario.

El primero de dichos preceptos no guarda relación alguna con el defecto por el que se deniega la inscripción, pues como reza su título, versa sobre el juicio de suficiencia a emitir por el notario respecto a las facultades de representantes o apoderados, circunstancia que no ha sido cuestionada por el funcionario calificador. La referencia que dicho artículo hace en su párrafo segundo –en el que se basa el registrador– respecto a que “Deberán ser unidos a la matriz... los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la ley” se predica únicamente respecto de los exigidos en el párrafo primero, que se limitan a los documentos públicos aportados por los representantes o apoderados para acreditar la representación alegada, y no respecto de cualesquiera otros cuya incorporación sean preceptiva.

La equivocada extensión de su contenido –a nuestro juicio– a la pretendida necesidad de unir documentos ajenos a la representación, en este caso, la escritura de renuncia es, además, incorrecta, por la sencilla razón de que no hay disposición legal alguna que contenga dicha exigencia. Así resulta claramente del FJ4 de la última de las resoluciones de la DGRN antes citadas: “Las razones anteriormente expuestas deben conducir también a la revocación del defecto invocado por la registradora consistente en que no se acompaña ni se incorpora el contrato de arrendamiento para comprobar si contiene el pacto por el cual la parte arrendataria ha renunciado expresamente

al derecho de tanteo y retracto, o se excluyó el derecho de adquisición preferente en favor del mismo. Como ha quedado expuesto, la Ley de Arrendamientos Urbanos no exige este requisito a efectos de inscribir una escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad cuando el arrendamiento no esté inscrito, siendo suficiente la manifestación del vendedor de que la finca no está arrendada o sobre la inexistencia del derecho de adquisición preferente”. Es palmario que dicha doctrina es aplicable tanto a aquellos casos en los que la renuncia resulta del clausulado del contrato de arrendamiento, como en aquellos otros en los que la renuncia se produce con posterioridad a la formalización del mismo, con ocasión de una compraventa prevista, pues ambas producen idénticos efectos, de suerte que cabe colegir que si no hay que incorporar o acompañar el contrato en el primero de los casos, tampoco habrá que hacerlo con la escritura de renuncia.

Entendemos que el señor registrador se extralimita al exigir que se le acrediten circunstancias tales como los datos relativos a la entidad renunciante, la identidad del representante de la misma, su carácter de apoderado o representante orgánico, el título del que derivan las facultades, si es un apoderamiento especial o general, si, en este último caso, está inscrito o no en el Registro Mercantil, si las facultades acreditadas son suficientes... Ello resulta improcedente pues la escritura de renuncia no es un título cuya inscripción se interese y, no estando inscrito el arrendamiento, tampoco obran en los asientos del Registro datos con los que pueda confrontar aquellos.

Conviene delimitar el ámbito de actuación de cada uno de los operadores jurídicos. Solo al notario autorizante de la escritura de renuncia compete exigir la prueba de las anteriores circunstancias, pues ello –por mor, esta vez sí, del artículo 98 de la Ley 24/2001– es un requisito ineludible para su autorización. Al fedatario ante quien se otorga la compraventa corresponde, a su vez, la toma de razón de dicha escritura de renuncia, por su relevancia para las partes contratantes, y su reseña, que comprende, además de la mención de sus datos identificativos más significativos –lugar y fecha de otorgamiento, notario autorizante y número de protocolo–, la indicación de que le ha sido exhibida la copia autorizada de la misma y, finalmente, la referencia, tocante a su contenido, de que tal renuncia es suficiente a los efectos del otorgamiento de la compraventa, exigencia sobradamente cumplimentada en nuestro caso con la manifestación, amparada por la fe pública notarial, de que la tantas veces mencionada renuncia comprende los derechos de adquisición preferente que corresponden a la sociedad arrendataria, de ahí que no se entiendan las dudas que el registrador alberga sobre su alcance. Al registrador, por último, corresponde extender el pertinente asiento de inscripción de la compraventa, único documento cuyo reflejo tabular se pretende, en el que se deje constancia de la renuncia.

Sorprende que el funcionario calificador deniegue la inscripción de la compraventa instada por la sociedad adquirente, privando así a esta de la protección registral, priorizando los inexistentes –por renunciados– derechos de la sociedad arrendataria, cuando esta no ha tenido el más mínimo interés por gozar de los beneficios de dicha inscripción, al no haber solicitado la constancia en los libros registrales del contrato de arrendamiento. Y es que, tal y como nos recuerda la Dirección General, “la protección de los derechos del arrendatario aconseja ahora un plus de diligencia mediante la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro como forma de hacer oponible su contrato frente a tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria”. El Centro Directivo concluye así que “no puede quien no ha inscrito su derecho hacerlo oponible frente a tercero que inscribe y que adquiere confiando en el contenido del Registro y en la manifestación expresa realizada en documento público de estar la finca libre de arrendamientos o de haberse renunciado por el adquirente a los derechos de adquisición preferente”.

Igualmente incorrecta consideramos la invocación por parte del funcionario calificador en defensa de su tesis del art. 51.6 del Reglamento Hipotecario, toda vez que dicho precepto no se refiere a las causas impeditivas de la inscripción, sino a la extensión del derecho inscrito. En el caso que nos ocupa la única circunstancia que afecta al derecho del adquirente es el hecho de que la finca se halle arrendada, pero la constancia tabular del arrendamiento exige, habida cuenta del principio de rogación registral, que la misma sea expresamente solicitada por las partes –lo cual no se da en este supuesto– sin que el art 51.6 habilite al registrador para ello.

El registrador aventura en su nota que cabría argumentar –equivocadamente– en defensa de la inscribibilidad de la compraventa que “si la escritura de renuncia no fuese suficiente para la misma no se podría haber autorizado la escritura por cuanto... en modo alguno vicia la compraventa la existencia o no de la renuncia”. No podemos estar más de acuerdo en este punto con el funcionario calificador.

El señor registrador concluye su nota con el siguiente párrafo: “El no incorporarse o acompañarse copia auténtica de la escritura de renuncia o testimoniarse total o parcialmente por el señor notario autorizante las circunstancias de la misma que permitan al registrador calificar si existe o no derecho de retracto a cuyos efectos deba ser notificado el arrendatario, impiden la inscripción de la compraventa”. No se entiende por qué el registrador limita la exigencia de la escritura de renuncia para acreditar que no hay derecho de retracto, obviando su necesidad para el de tanteo. Nótese que el notario da fe de que el arrendatario ha renunciado “a los derechos de adquisición preferente que le corresponden”, por lo que la renuncia se extiende a todos ellos, esto es, tanto al de tanteo como al de retracto. Téngase presente que el artículo 25 de la LAU lleva por título “Derecho de adquisición preferente”, y comprende en su apartado 2 el tanteo y en su apartado 3 el retracto. Como bien dice la Dirección General –Res. de 4 de julio de 2018– “si el derecho de adquisición preferente no existe, porque se ha renunciado al mismo (...) no es exigible ninguna notificación al arrendatario para inscribir la transmisión de la finca arrendada”.»

El día 21 de agosto de 2023, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 25 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de enero y 11 de julio 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 30 de octubre de 2023.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, otorgada el día 19 de mayo de 2023, se vende un local comercial arrendado a una sociedad. En dicha escritura se incorpora copia del contrato de arrendamiento y el notario autorizante de aquélla hace constar que se le ha exhibido copia autorizada electrónica de la escritura que se reseña, otorgada el día 17 de mayo de 2023, por la que la sociedad arrendataria ha renunciado a los derechos de adquisición preferente que le corresponden.

El registrador suspende la inscripción porque –al margen de otro defecto que no ha sido impugnado– entiende que es necesario que el notario autorizante de la escritura de compraventa incorpore o acompañe la copia auténtica de la escritura de renuncia, o testimonie las circunstancias de ésta que permitan al registrador calificar si existe o no derecho de retracto a cuyos efectos deba ser notificado el arrendatario.

2. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, distingue dentro de su ámbito de aplicación entre los arrendamientos destinados a vivienda y los destinados a otros usos distintos del de vivienda. Esos últimos vienen regulados en el Título III y entre los derechos atribuidos al arrendatario se encuentra el de adquisición preferente. Así en su artículo 31, establece que «lo dispuesto en el artículo 25 de la presente ley será de aplicación a los arrendamientos que regula este Título».

De este modo, se reconoce al arrendatario de local de comercio un derecho de adquisición preferente sobre éste, en los términos del citado artículo 25, de cuyo apartado 5 resulta que para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de locales comerciales arrendados deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Y cuando el local vendido no estuviese arrendado, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 4 de julio de 2018 y 19 de noviembre de 2020), si el derecho de adquisición preferente del arrendatario no existe, porque se ha renunciado al mismo o porque en el contrato de arrendamiento se excluyó por las partes, no es exigible ninguna notificación al arrendatario para inscribir la transmisión de la finca arrendada. Asimismo, si se admite a efectos de inscripción como suficiente la manifestación del vendedor de que la finca está o no arrendada o la identidad del arrendatario, no hay razón alguna para que la validez de dicha manifestación no se extienda a otros elementos del contrato como es la existencia o no de los derechos de adquisición preferente. Este criterio queda reforzado por el propio artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos al no exigir expresamente que se acredite dicha renuncia a diferencia con lo que ocurre con las notificaciones que, a efectos de los derechos de tanteo y retracto, señala el mencionado artículo en caso de venta (apartado 5 de dicho precepto legal).

Si se considera suficiente la mera manifestación del vendedor sobre el hecho de que el arrendatario del local vendido ha renunciado al derecho de adquisición preferente, ningún reparo cabe oponer a la inscripción en el presente caso, en el que es el notario autorizante de la escritura de venta quien da fe de que se le ha acreditado dicha renuncia del arrendatario. Además, debe tenerse en cuenta que la Ley de Arrendamientos Urbanos, a efectos de inscribir una escritura de compraventa en el registro de la propiedad, no exige que la renuncia al derecho de adquisición preferente por el arrendatario se acredite, ni atribuye al registrador competencia para calificar los extremos relativos a dicha renuncia a los que se refiere la nota objeto de impugnación en el presente recurso (alcance de la renuncia, circunstancias de la sociedad renunciante, identidad del representante de ésta, su carácter de apoderado o representante orgánico, el título del que derivan esas facultades, juicio notarial sobre la suficiencia de estas, etc.).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada respecto del único defecto recurrido.

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 noviembre de 2023. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.