

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10157 *Resolución de 4 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Benidorm n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Gonzalo Cano Mora, notario de Gandía, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Benidorm número 2, doña Consuelo García Pedro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Gandía, don Gonzalo Cano Mora, de fecha 14 de febrero de 2018, se otorgó compraventa por la representación de la sociedad «Restagrup, S.L.» a favor de «Arta Queens, S.L.». Interesa a los efectos de este expediente, que en la exposición de las descripciones físicas y jurídicas de las fincas –locales comerciales–, se decía lo siguiente. «Arrendamientos: Las fincas descritas se encuentran arrendadas a "Benigno Restobar S.L.", para ser destinadas a Bar-Restaurante, en virtud de contrato de fecha 15 de octubre de 2014, por plazo de diez años, por lo que el vencimiento tendrá lugar el día 14 de octubre de 2024, salvo prórroga del mismo. En dicho contrato no se estableció el derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario. La renta mensual actual asciende a seis mil novecientos cuarenta y cinco euros y setenta y cinco céntimos. La parte compradora manifiesta conocer la existencia del citado arrendamiento, subrogándose, en lo sucesivo, en la posición jurídica del arrendador y manifestando que comunicará al citado arrendatario dicha circunstancia, indicándole igualmente, el número de cuenta bancaria donde en lo sucesivo deberán abonarse las rentas del alquiler».

II

Presentada el día 14 de febrero de 2018 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Benidorm número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado telemáticamente en soporte electrónico por don Gonzalo Cano Mora, el día 14 de febrero de este año, bajo el Asiento número 583 del Diario número 47, y con el número de entrada 658, que corresponde al documento otorgado ante el Notario de Gandía, Don Gonzalo Cano Mora, el mismo día de su presentación, con el número 212 de su protocolo, cuya copia autorizada en soporte papel fue aportada a esta Oficina el día 16 de los corrientes, con objeto de acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

Mediante el documento que precede la mercantil Restagrup, S.L. vende a la mercantil Arta Queens, S.L., los predios que constituyen las fincas registrales 9397 y 9399, haciéndose constar en el apartado arrendamientos que "las fincas descritas se encuentran arrendadas a Benigrupo Restobar, S.L., para ser destinadas a Bar-

Restaurante, en virtud de contrato de fecha 15 de octubre de 2014, por plazo de diez años, por lo que el vencimiento tendrá lugar el día 14 de octubre de 2024, salvo prórroga del mismo. En dicho contrato no se estableció el derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario. La renta mensual actual asciende a seis mil novecientos cuarenta y cinco euros setenta y cinco céntimos".

Visto lo anteriormente expresado hay que señalar:

a) En el documento que precede no se justifica que haya tenido lugar la notificación prevenida en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), al que se remite, tratándose de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, el Artículo 31 del mismo cuerpo legal, que se ha de hacer al arrendatario a los efectos del ejercicio de los derechos de Tanteo y Retracto.

b) No se acompaña ni se incorpora el meritado contrato de arrendamiento, para comprobar si, en su caso, 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 a favor del mismo. Contrato que, por otra parte, de ser privado, no puede hacer fe sobre su contenido.

Fundamentos de Derecho

La Ley de Arrendamientos Urbanos establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda (Art.º 1 LAU).

Artículo 3 LAU.—"Arrendamiento para uso distinto del de vivienda:

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo 2 LAU.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren".

Art.º 4.3 LAU. "Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la LAU y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil".—Por tanto, aquí impera totalmente la autonomía de la voluntad, en forma similar a las viviendas "suntuarias", pero con la importante diferencia de que estas últimas se rigen por el Título II, y los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, por el Título III. Téngase en cuenta que si las partes han excluido en el contrato la aplicación de la LAU o el retracto, no cabe aplicar el art.º 31 de la presente Ley. Pero deberá acreditarse dicho extremo, incorporando o acompañando el contrato arrendaticio.

Art.º 4.4 LAU. "La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos".

Cabe la exclusión por pacto de aquellos preceptos que sean en beneficio del arrendador (artículo 6 último LAU) y, en todo caso, los preceptos del Título III, que trata de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

El Art.º 5 LAU "arrendamientos excluidos.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.

b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación o régimen, que de regirán por lo dispuesto en su legislación específica.

c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se registrarán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.

d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquella, por razón de vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso".

Por tanto el arrendamiento que nos ocupa no es uno de los supuestos de exclusión que contempla el citado Art.º 5.

El Art.º 29 LAU "enajenación de la finca arrendada.

El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la LH".

No obstante, cabe el pacto en el contrato de arrendamiento de que la enajenación de la finca extinguirá el arrendamiento.

El Art.º 25 LAU, al que se remite el Artículo 31 que después se cita, regula el derecho de adquisición preferente en sede de arrendamientos de viviendas y así, "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" (apartado 1 Art.º 25 LAU).

"El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo y retracto 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". (Párrafo "primero" del apartado 2 Art.º 25 LAU.)

A efectos de inscripción de la transmisión la notificación al arrendatario ha de ser fehaciente, lo que exige que sea por acta notarial, bien sea personándose el Notario en el piso y haciendo la notificación conforme al Reglamento Notarial, o bien mediante acta notarial de notificación por correo certificado con acuse de recibo, constando en diligencia del acta que se ha recibido la tarjeta de acuse de recibo. Sobre todo ello, véanse STS de 20 de octubre de 1965 y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de abril de 1965).

"Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma" (párrafo "segundo" del apartado 2 Art.º 25 LAU).

"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 art.º 1518 CC, 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 onerosa 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" (apartado 3 Art.º 25 LAU).

En el retracto, la notificación ha de ser mediante entrega de la copia de la escritura o documento en que fuere formalizada, por lo que, a efectos de calificación registral, no sería suficiente la notificación por un medio que no garantice el conocimiento íntegro del contenido de la escritura o documento.

"El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto de 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" (apartado 4 Art.º 25 LAU).

"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" (apartado 5 Art.º 25 LAU).

El Registrador ha de calificar la notificación, la renuncia o el consentimiento del arrendatario.

"El pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cinco años» (apartado 8 Art.º 25 LAU).

A efectos de inscripción de la venta en que se declare la existencia de tal Pacto de renuncia ha de acompañarse el contrato de arrendamiento para calificar su coincidencia con lo declarado en la escritura y comprobar en contratos de duración superior a cinco años. No basta la declaración en escritura pública de tal situación sin acompañar ni incorporar el contrato que lo acredite.

El documento privado reconocido legalmente, tendrá el mismo valor que la escritura pública entre los que lo hubiesen suscrito y sus causahabientes (Art.º 1225 CC).

La fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que le firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio (Art.º 1227 CC).

Para que puedan ser inscritos, entre otros, los títulos traslativos o declarativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos (Art.º 3 LH).

Para que pueda tener acceso al Registro un documento privado es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 2002).

Por otra parte hay que añadir que Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de octubre de 1989 y de 2 de Junio de 2010, la fehaciencia de que habla el art.º 1227 CC se entiende solo a la fecha del otorgamiento del documento privado, pero no a su contenido negocial ni a la identidad de los otorgantes, ni acredita por tanto la capacidad natural de estos para la celebración del acto o contrato documentado. Además, el documento privado, aun con fecha fehaciente, carece de fuerza probatoria respecto del hecho que motiva el otorgamiento.

También hay que tener en cuenta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de julio de 2016, que indica: "La notificación al arrendatario es inexcusable aun cuando el vendedor alegue que aquel renunció al retracto en el contrato de arrendamiento; exigencia que no quedaría enervada ni aun cuando se aportara el contrato de arrendamiento, pues éste no pasaría de ser un documento privado que no haría fe sobre su contenido".

"Lo dispuesto en el art.º 25 LAU será de aplicación a los arrendamientos que regula este título" (Art.º 31 LAU).

Los arrendamientos para uso distinto de vivienda tienen gran amplitud, dado su concepto del artículo 3. Pero solo son aplicables si las partes no han excluido en el contrato la aplicación de la LAU, conforme el artículo 4.3 de la presente Ley. Por tanto, a efectos de inscripción si no hay constancia del contrato, el defecto ha de consistir de modo alternativo en la no constancia de la situación arrendaticia a efectos del retracto, salvo que se aporte el contrato de arrendamiento y conste en él la exclusión de la LAU.

Y por considerarlo defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

De conformidad con el Artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la vigencia del Asiento de Presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días, a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente.

Se advierte del derecho (...)

Benidorm, a veintinueve de marzo del año dos mil dieciocho.—La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Gonzalo Cano Mora, notario de Gandía, interpuso recurso el día 13 de abril de 2018 en el que, en síntesis, alegó lo siguiente:

Primero.

Menciona la registradora en su calificación un párrafo que dice figura en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de julio de 2016, por el que se exige la notificación en todo caso al arrendatario aun cuando el vendedor alegue que aquel renunció, no bastando la aportación del contrato privado de arrendamiento. Para empezar, no se ha encontrado por el recurrente en esa Resolución el párrafo transcrito.

Por el contrario, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 11 de enero y 11 de julio de 2016) recoge que debe tener el mismo valor la manifestación del vendedor, cuando dice que no está alquilada, que cuando manifiesta que está alquilada sin derecho de adquisición preferente. Otra cosa es la posible responsabilidad del manifestante por esas manifestaciones que, en ningún caso, perjudicarán al tercer adquirente de buena fe que adquiere confiado en dichas manifestaciones.

Segundo.

En resumen, el derecho de adquisición preferente del arrendatario es renunciable; que si no se renunció, se presume que existe y habría que notificar al arrendatario; si se renunció, no existe y no hay que hacer ninguna notificación; que para acreditar que se renunció a dicho derecho, es suficiente la manifestación del arrendador bajo su responsabilidad.

Tercero.

En cuanto a la naturaleza documental privada o pública del contrato de arrendamiento, está clara la fuerza probatoria de uno y otro; así como que el arrendatario tendrá su posición más protegida si inscribe su derecho en el Registro, para lo cual es precisa la forma documental pública. Pero no es esa la regla general en España, donde la inmensa mayoría de los contratos de arrendamiento se hacen de forma privada y no se inscriben. De ahí que la solución de la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones citadas, aparte de ser la más ajustada a Derecho, es la más acorde para facilitar el tráfico jurídico dada la realidad contractual.

IV

Mediante escrito, de fecha 26 de abril de 2018, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1225, 1227 y 1518 del Código Civil; 3, 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 3, 4, 5, 25, 29 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 3 de la el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y 4 de marzo de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de enero y 11 de julio de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: las fincas vendidas, que se destinan a usos distintos de vivienda, constan arrendadas; en el expositivo se describen las condiciones esenciales del contrato –renta, duración– y se manifiesta que «en dicho contrato no se estableció el derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario»; no se aporta ni incorpora el contrato de arrendamiento.

La registradora señala en síntesis dos defectos: no haberse practicado la notificación al arrendatario en los términos del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y no acompañar o incorporar el contrato de arrendamiento para comprobar si, en su caso, 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 a favor del mismo. Se añade que en el caso de ser un documento privado, no hace fe de su contenido.

El notario recurrente alega que debe tener el mismo valor la manifestación del vendedor cuando dice que no está alquilada que cuando manifiesta que está alquilada sin derecho de adquisición preferente; que el derecho de adquisición preferente del arrendatario es renunciable; que si no se renunció, se presume que existe y habría que notificar al arrendatario; que si se renunció, no existe, y no hay que hacer ninguna notificación; que, para acreditar que se renunció a dicho derecho, es suficiente la manifestación del arrendador bajo su responsabilidad.

2. Hay que recordar que 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 que establece a favor del arrendatario se encuentra el de adquisición preferente. Así en su artículo 31, señala que «lo dispuesto en el artículo 25 de la presente ley será de aplicación a los arrendamientos que regula este Título». Este precepto, en su redacción original, sólo consideraba válido el pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto en contratos de duración pactada superior a cinco años.

No obstante, el artículo 4.3, relativo al régimen aplicable, establece que los arrendamientos para uso distinto de vivienda se rigen, sin perjuicio de la aplicación imperativa de los Títulos I y IV de la ley (I, IV y V según se disponía en la redacción original), por la voluntad de las partes, en su defecto por lo dispuesto en el Título III y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. Como el artículo 31, que declara aplicable a estos arrendamientos el derecho de adquisición preferente regulado en el artículo 25 para arrendamientos de viviendas, pertenece al Título III es claro que estos derechos no tienen carácter imperativo y, por tanto, pueden ser excluidos en el contrato.

Con base en ello, el carácter dispositivo del artículo 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la posibilidad de excluir el derecho de adquisición preferente en los arrendamientos para uso distinto de vivienda está fuera de toda duda, cualquiera que sea su duración, incluso los de duración inferior a cinco años. Así, de conformidad con el Preámbulo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, las medidas de protección al arrendatario se conceden allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia, pero no en otros supuestos en los que se satisfagan necesidades económicas,

recreativas o administrativas. «Para ello –dice el Preámbulo de la Ley– en la regulación de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, la ley opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del contrato, configurándose una regulación supletoria del libre pacto que también permite un amplio recurso al régimen del Código Civil. Se regulan así, con carácter supletorio de la voluntad expresa del arrendador y arrendatario (...) el derecho de adquisición preferente (...)».

En consonancia con el citado Preámbulo, el orden de prelación de fuentes que se deriva del artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en cuanto a locales de negocio se refiere, son, en primer lugar, las normas imperativas, de obligado cumplimiento, que son, por supuesto, las del Título I (en lo relativo a ámbito de aplicación de la norma, definición del contrato y diferenciación con el arrendamiento de vivienda); y las del Título IV (fianza y formalización contractual). En segundo lugar, la autonomía privada, pues la regulación establecida por voluntad de las partes antecede a las normas del Título III (artículo 4.3) y los límites son los que se deriven del artículo 1255 del Código Civil. Respecto de la exclusión de los preceptos del Título III (que es donde se ubica el artículo 31, derecho de adquisición preferente), el artículo 4.4 de la ley exige que se haga «de forma expresa respecto de cada uno de ellos», siendo la finalidad de la norma «potenciar la voluntad de las partes y evitar las renunciaciones genéricas». La exclusión puede ser con referencia expresa al precepto, a su contenido, o estableciendo para el mismo punto regulado por la norma una regulación distinta. Y en tercer lugar, finalmente, el derecho supletorio, estableciéndose como derecho supletorio de primer grado la regulación propia de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Título III, y de segundo grado el Código Civil.

A la vista de estas consideraciones, cabe plantearse si en el arrendamiento para uso distinto de vivienda cabe un pacto de renuncia a los derechos de tanteo y retracto, incluso en los contratos cuya duración pactada sea inferior a cinco años (artículo 25.8, en su redacción original). La respuesta es, forzosamente, afirmativa, teniendo en cuenta la prelación de fuentes establecida en la ley arrendaticia, al regir en este aspecto la voluntad de las partes expresada en el contrato. En síntesis, en los arrendamientos de locales de negocio cabe que las partes excluyan este derecho cualquiera que sea la duración del contrato.

3. El primer defecto alegado por la registradora es que no se justifica que haya tenido lugar la notificación al arrendatario prevenida en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al que se remite, tratándose de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, el artículo 31 del mismo cuerpo legal, que se ha de hacer a los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

Respecto de esta cuestión debe entenderse que 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.

Cabe recordar que la Ley de Arrendamientos Urbanos establece desde su redacción original que «el adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria».

Consecuentemente son trasladables a este expediente las consideraciones que se hacían en las Resoluciones de este Centro Directivo de 11 de enero y 11 de julio de 2016 y al afirmarse que 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, señalándose en esas Resoluciones que «es precisamente en estos supuestos de manifestación inexacta del vendedor-arrendador sobre la situación de estar libre de arrendamientos la vivienda transmitida o la manifestación de haberse renunciado por el arrendatario a los derechos de adquisición preferente, donde la inscripción del derecho de arrendamiento en el Registro de la Propiedad adquiere toda su importancia al objeto de que el mismo le sea oponible al tercer adquirente, de tal modo que no puede quien no

ha inscrito su derecho hacerlo oponible frente a tercero que inscribe y que adquiere confiado 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 arrendatario a los derechos de adquisición preferente».

Como concluyó la citada Resolución de 11 de julio de 2016, «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 señala el mencionado artículo en caso de venta de finca arrendada a efectos de los derechos de tanteo y retracto (artículo 25.5)».

En el presente caso, debe entenderse realizada la manifestación del vendedor sobre tal extremo al expresar que en el referido contrato de arrendamiento «no se estableció el derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario». Es evidente que esta expresión abarca tanto el supuesto en que se haya excluido expresamente la aplicación del artículo 25 de la Ley de Arrendamiento Urbanos (al que se remite el artículo 31) como el supuesto en que, con base en la prevalente autonomía de la voluntad –vid. artículo 4.3 de la misma ley– se haya pactado una regulación contractual que excluya la aplicación de todos los preceptos del Título III de dicha ley (que es donde se ubica el artículo 31, relativo al derecho de adquisición preferente).

4. 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 de derecho de adquisición preferente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la 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, 4 de julio de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.