

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8891 *Resolución de 10 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Illescas n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa y cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por doña Cristina Marqués Mosquera, Notaria de Fuenlabrada, contra la negativa de la Registradora de la propiedad de Illescas número 3, doña Cristina Rueda Sánchez, a inscribir una escritura de compraventa y cancelación de hipoteca.

Hechos

I

El día 13 de diciembre de 2019, se autorizó por la Notaria de Fuenlabrada, doña Cristina Marqués Mosquera, bajo el número 2017 de protocolo, determinada escritura de compraventa, carta de pago y cancelación de hipoteca.

En virtud de la misma, don J.M.C. y doña M.I.J.M., propietarios de la finca registral número 7.073 de Yuncler, perteneciente al Registro de la Propiedad número 3 de Illescas, y deudores de los dos préstamos garantizados con hipoteca sobre la misma, acordaron con el acreedor hipotecario, la entidad Ibercaja Banco, S.A., unipersonal, la dación de la finca en pago de las referidas deudas hipotecarias.

No obstante, en los Expositivos IV, V y VI de la escritura se manifiesta lo siguiente:

«IV. Que dicha dación en pago se va a instrumentar mediante una compraventa que va a otorgar el vendedor a favor de la sociedad Residencial Murillo, S.A.U., sociedad del grupo Ibercaja, y que conforme a la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cumple con las funciones de una Sociedad para la Gestión de Activos, a la que de acuerdo con su art. 3 deben aportarse a ella los activos adjudicados en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

V. Que el precio de la transmisión se efectúa por un precio riguroso de mercado, y para este fin, se ha solicitado a la tasadora Grupo Tasvalor, S.A. un informe que concluye que el valor de tasación de la finca asciende a ochenta u ocho mil novecientos dos euros (88.902 €). Me entregan para que quede unido a la presente el certificado de tasación de la misma (documento unido número 3).

VI. Que como quiera que las deudas hipotecarias en su conjunto eran superiores al precio de venta, Ibercaja Banco, S.A., ha otorgado una quita por la diferencia, con el fin de que el vendedor con posterioridad a esta compraventa quede liberado de todo tipo de responsabilidad en el pago de las deudas hipotecarias que gravan la finca objeto de la transmisión».

Según la estipulación «Primera», «Don J.M.C. y doña M.I.J.M. venden y transmiten a Residencial Murillo, S.A., que compra y adquiere la finca descrita (...)».

En el expositivo I.6 de la escritura manifiesta la parte vendedora que dicha finca, consistente en una vivienda unifamiliar, se encontraba arrendada a don J.S.M. y doña D.T.G., en virtud de contrato de 26 de abril de 2017, con un plazo de un año a contar desde el día 1 de mayo de 2017, «si bien llegado el vencimiento del contrato se prorrogará por plazos anuales hasta un máximo de tres. Acerca de estos extremos, Residencial Murillo, S.A. manifiesta conocer el contenido de dicho contrato».

II

Presentada dicha escritura el mismo día 13 de septiembre de 2019 en el Registro de la Propiedad número 3 de Illescas, con asiento 1448 del Diario 189, fue objeto de la siguiente calificación el 29 de enero de 2020 por la Registradora, doña Cristina Rueda Sánchez:

«Nota de calificación.

La extiendo en relación a la totalidad de la finca registral 7073 de Yuncler, conforme a los artículos 18, 66, 323 y concordantes de la Ley Hipotecaria, a continuación del documento arriba identificado, por los siguientes

Hechos:

Son los resultantes del documento, su presentación y del contenido de los asientos registrales.

En el título calificado don J.M.C. y doña M.I.J.M. venden la finca registral 7.073 de Yuncler a la mercantil «Residencial Murillo, S.A.», que según el título presentando se encuentra arrendada a don J.S.M. y doña D.T.G., con N.I.E. --- y ---, respectivamente, en virtud de contrato de fecha veintiséis de abril de dos mil diecisiete, con un plazo de un año a contar desde el uno de mayo de dos mil diecisiete, si bien llegado el vencimiento del contrato se prorrogará por plazos anuales hasta un máximo de tres años.

Fundamentos de Derecho:

Conforme al art. 25, apartados 3.º y 5.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos para inscribir los títulos de venta de viviendas arrendadas, se debe justificar que ha tenido lugar las notificaciones fehacientes a los arrendatarios, de las condiciones esenciales de la escritura de compraventa.

Acuerdo:

En base a los anteriores hechos y fundamentos suspendo la anotación solicitada respecto de la finca.

El defecto señalado, tiene el carácter de subsanable.

Calificación alternativa: El interesado puede solicitar calificación alternativa (...).

Contra esta calificación (...).

Illescas, a 29 de enero de 2020. Fdo. Cristina Rueda Sánchez (firma ilegible)».

III

El 13 de febrero de 2020 la Notaria autorizante de la escritura, doña Cristina Marqués Mosquera, interpuso recurso contra la calificación mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad número 3 de Illescas el 14 de febrero, en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos:

«1. El artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos reconoce a los arrendatarios de vivienda un derecho de adquisición preferente pero únicamente en los casos de «venta». Y por ello, tal y como reconoció la DGRN en resolución de 10 de diciembre de 2007, no procede en los supuestos de dación en pago ya que:

– La dación en pago es un contrato por virtud del cual se transmiten al acreedor determinados bienes o derechos distintos de los debidos y que este acepta voluntariamente como pago de su crédito (artículo 1166 del Código Civil), transmisión que en cuanto a forma de pago puede realizar tanto el deudor como un tercero (artículo 1158 del mismo Código). Se trata por tanto de una forma especial de pago.

– Aunque puedan aplicarse por analogía algunas de las normas de la compraventa a la dación en pago, no por ello pueden ser identificados a todos los efectos ambos

negocios jurídicos (cfr., por todas, las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2005 y 19 de octubre de 2006).

– El art. 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ha de ser objeto de interpretación estricta en cuanto limita las facultades dispositivas inherentes al dominio de los bienes arrendados (en este sentido, las STS de 6 de febrero de 1991, 8 de junio de 1995 y 27 de mayo de 2000; así como las Resoluciones de la DG de 5 de septiembre de 1991, 24 de julio de 1995 y 16 de octubre de 1999).

– El art 25.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece el derecho de adquisición preferente únicamente para el caso de venta de la vivienda arrendada, a diferencia de lo que ocurre, por ejemplo, en el art. 22 de la de la Ley de Arrendamientos rústicos que contempla expresamente los supuestos de «adjudicación en pago», de ahí que esté clara la intención del legislador de limitar el derecho de adquisición preferente únicamente al supuesto de compraventa.

2. En la escritura objeto de calificación negativa se formaliza un negocio jurídico que, aunque formalmente pudiera calificarse de compraventa, consiste en una dación en pago si nos atenemos a la calificación material y real del mismo, que es la que ha de prevalecer, y ello por las siguientes razones:

– Tal y como resulta de la propia escritura (expositivos I y II), la razón que motiva el negocio celebrado son las deudas derivadas de los dos préstamos con garantía hipotecaria que gravan la finca objeto de transmisión que ostentan los titulares de la misma, habiendo solicitado los mismos a Ibercaja Banco, S.A.U., entidad acreedora, la dación de la finca referida en pago de dichas deudas hipotecarias.

– El negocio celebrado, aun cuando se trata de una dación en pago, se estructura formalmente como una compraventa simplemente por el hecho de que la transmisión de la finca no se hace a la entidad acreedora, Ibercaja Banco, S.A.U., sino a Residencial Murillo S.A.U., la cual es una entidad íntegramente participada por la primera y que, tal y como resulta también de la propia escritura, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cumple con las funciones de una Sociedad para la Gestión de Activos, a la que, de acuerdo con el citado precepto, deben aportarse los activos adjudicados en pago de deudas a las entidades financieras. Es decir, en lugar de celebrarse primero una dación en pago entre los deudores y la entidad acreedora para la posterior transmisión del inmueble a la sociedad para la gestión de activos creada a estos efectos, Residencial Murillo, S.A., se formaliza la transmisión directamente a esta última en pago del crédito de la entidad prestamista, lo cual, evidentemente, hará surgir un crédito de Ibercaja Banco, S.A.U. frente Residencial Murillo, S.A., pero esto último no necesariamente ha de documentarse en escritura pública. Se adjunta información del Registro Mercantil de Zaragoza de donde resulta que el socio único de Residencial Murillo, S.A. es Ibercaja Banco, S.A.U.

– El hecho de que se trate realmente de una dación en pago es la razón por la cual en la escritura comparece no solo la entidad adquirente sino también Ibercaja Banco, S.A.U. con una triple finalidad: hacer constar en la escritura que se trata propiamente de una dación en pago (así resulta expresamente del expositivo IV), dar carta de pago por las cantidades recibidas (estipulación SEGUNDA), y cancelar las hipotecas que gran la finca transmitida (estipulación Sexta). De esta manera se cumple el mandato establecido en el art. 3 de la citada Ley 8/2012.

– El hecho de instrumentar las daciones en pago utilizando a las sociedades para la gestión de activos como entidades adquirentes es una fórmula que se ha generalizado y admitido en la práctica. En esta línea la propia Dirección General Tributaria (entre otras, Consulta V0261-16) a efectos de la exención establecida en el Impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana establecida en el artículo 105.1.c) del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales para «Las transmisiones realizadas por personas físicas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma» ha entendido que la operación no pierde la

calificación de dación en pago por el hecho de que la transmisión se realice a favor de un tercero (sociedad de gestión de activos) autorizado e impuesto por la entidad acreedora, como en el caso que nos ocupa.

– La razón de ser del derecho de adquisición preferente en las compraventas es que al vendedor le resulta indiferente quien le pague el precio siempre que reciba la totalidad del importe pactado. No así en las daciones en pago donde el adquirente tiene algo que ofrecer al transmitente que no puede ofrecer el arrendatario: la cancelación de su deuda mediante la transmisión de inmuebles al acreedor, la cual, en la mayoría de los supuestos implica una quita previa. Y en este caso, el arrendatario no está en condiciones de dar a la parte transmitente lo que le ha ofrecido Ibercaja Banco, S.A.U., por más que el adquirente al final sea una entidad íntegramente participada por la primera: la cancelación de su deuda. Es por ello que no procede el derecho de adquisición preferente. Es más Ibercaja Banco, S.A.U., con ocasión de la operación documentada en la escritura objeto de calificación negativa concede una quita de la deuda la parte transmitente, tal y como expresamente resulta del expositivo VI de la misma, lo que nos lleva a preguntarnos: si es verdad que, como afirma la señora registradora, hay un derecho de adquisición preferente por parte del arrendatario que obliga a su previa notificación, ¿en qué condiciones dicho derecho puede ejercitarse? porque es evidente que no puede ser por el precio escriturado, ya que ha existido una quita previa resultado del proceso de negociación de la dación en pago con Ibercaja Banco, S.A.U.

En conclusión, difícilmente puede calificarse la operación analizada de compraventa que origine un derecho de adquisición preferente para el arrendatario, dado que, en realidad, estamos ante una dación en pago negociada con la entidad acreedora, Ibercaja Banco, S.A.U., e instrumentada a través de la sociedad encargada de la gestión de sus activos, Residencial Murillo, S.A., por lo que no procede dicho derecho de adquisición preferente y, por tanto, no procede efectuar notificación alguna al arrendatario».

IV

Mediante escrito de 25 de febrero de 2020, la registradora de la propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1158, 1162, 1163, 1166, 1281, 1284, 1285 y 1445 y siguientes del Código Civil; artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; artículo 22 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos; artículo 3 de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 febrero 1991, 2 de diciembre de 1994, 8 de junio de 1995, 27 de mayo de 2000, 21 de octubre de 2005, 19 de octubre de 2006, 1 de octubre de 2009, 9 de abril y 16 de diciembre de 2014 y 21 de junio de 2018; las Resoluciones en contestación a consultas vinculantes de la Dirección General de Tributos, V0324-15, de 29 de enero de 2015, y V0261-16, de 25 de enero de 2016; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio de 1990, 5 septiembre 1991, 24 de julio de 1995, 18 de enero y 16 de octubre de 1999, 25 de junio y 21 de noviembre de 2001, 24 de noviembre de 2004, 12 y 20 de septiembre de 2005, 5 y 22 de junio y 27 de noviembre de 2006, 23 de marzo, 9, 10, 11 y 12 de julio y 10 de diciembre de 2007, y 21 de septiembre de 2018, 30 de junio de 2011, 13 de septiembre de 2012, 18 de mayo de 2013, 4 de septiembre de 2015 y 13 de julio de 2017.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso los propietarios de una vivienda unifamiliar, deudores por dos préstamos garantizados con hipoteca sobre la misma, acuerdan con la entidad de crédito acreedora hipotecaria –Ibercaja Banco, S.A.– la dación de tal finca en pago de las deudas garantizadas con las hipotecas con que está

gravada la misma. No obstante, en la escritura se manifiesta «Que dicha dación en pago se va a instrumentar mediante una compraventa que va a otorgar el vendedor a favor de la sociedad Residencial Murillo, S.A.U., sociedad del grupo Ibercaja, y que conforme a la Ley 8/2012, de 30 de octubre, cumple con las funciones de una Sociedad para la Gestión de Activos, a la que de acuerdo con su Art. 3 deben aportarse a ella los activos adjudicados en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011». Por la misma escritura los propietarios de la finca referida la venden y transmiten a la sociedad «Residencial Murillo, S.A.», por un precio «de riguroso mercado» fijado por una sociedad tasadora, instrumentándose el pago mediante la entrega de un cheque bancario nominativo expedido a favor de la entidad acreedora (Ibercaja, S.A.) para destinarlo al reembolso de los dos préstamos y la cancelación de las dos hipotecas que gravan la finca. Además, al ser las deudas hipotecarias de cuantía superior al precio de venta, la entidad acreedora otorga a favor de los vendedores una quita por la diferencia, con el fin de liberarlos de toda responsabilidad en el pago de las deudas hipotecarias.

La registradora suspende la inscripción por entender que, al tratarse de un contrato de compraventa y estar la finca arrendada, es necesario justificar que, conforme al artículo 25, apartados 3 y 5, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se han notificado fehacientemente al arrendatario la notificación las condiciones esenciales de la compraventa.

La notaria recurrente, por el contrario, sostiene que tal notificación previa no es preceptiva al no tratarse de una simple compraventa sino, realmente, de un negocio jurídico que consiste en una dación en pago: porque los deudores han solicitado a la entidad acreedora que acepte la transmisión de la finca en pago de las deudas hipotecarias; porque se transmite la finca a una sociedad que está íntegramente participada por la entidad acreedora, y la sociedad adquirente cumple con las funciones de una sociedad para la gestión de activos; porque al otorgamiento de la escritura comparece también la entidad acreedora para hacer constar que se trata propiamente de una dación en pago, dar carta de pago por las cantidades recibidas y cancelar las hipotecas que gravan la finca transmitida; porque el hecho de instrumentar las daciones en pago utilizando sociedades para la gestión de activos como entidades adquirentes es una fórmula que se ha generalizado y admitido en la práctica, y la propia Dirección General de Tributos, a efectos de la exención establecida en el Impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, ha entendido que la operación no pierde la calificación de dación en pago por el hecho de que la transmisión se realice a favor de un tercero (sociedad de gestión de activos) autorizado e impuesto por la entidad acreedora, como en el presente caso; y, porque la razón de ser del derecho de adquisición preferente en las compraventas es que al vendedor le resulta indiferente quien le pague el precio siempre que reciba la totalidad del importe pactado, mientras que en las daciones en pago, en las cuales el adquirente tiene algo que ofrecer al transmitente que no puede ofrecer el arrendatario (en este caso la cancelación de su deuda mediante la transmisión de inmuebles al acreedor, la cual, en la mayoría de los supuestos -como en este caso- implica una quita previa), por lo que el arrendatario no está en condiciones de dar a la parte transmitente lo que le ha ofrecido la entidad acreedora (la cancelación de su deuda), por más que el adquirente -formalmente mediante una compraventa- al final sea una entidad íntegramente participada por la primera.

2. Al contrato de compraventa se refiere el Código Civil en los artículos 1445 y siguientes, disponiendo primero de ellos que «Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente». En consecuencia, entrega de la cosa, por un lado, y pago del precio, por otro, son los dos elementos esenciales de la compraventa.

Respecto de la dación en pago, el Tribunal Supremo ha puesto de relieve que -como ya entendiera en sentencias 175/2014, de 9 de abril, y 715/2014, de 16 de diciembre- «la dación en pago supone un concierto de voluntades entre deudor y acreedor por el que éste consiente recibir, con carácter solutorio, un *aliud pro alio* (una cosa por otra),

con el efecto de extinguir la obligación originaria. Se trata de un negocio complejo, pues participa de las características del pago o cumplimiento de una obligación, de la compraventa y de la novación por cambio de objeto que, con efectos solutorios, extingue la primitiva obligación (Sentencia 392/2018, de 21 de junio).

Esta Dirección General ha afirmado que la dación en pago no es más que «un contrato oneroso en el que existe cesión de una cosa a cambio de la extinción de una deuda» (vid. Resolución de 13 de septiembre de 2012). O dicho en términos más descriptivos y detallados, la dación en pago es un contrato por virtud del cual se transmiten al acreedor determinados bienes o derechos distintos de los debidos y que éste acepta voluntariamente como pago de su crédito (artículo 1166 del Código Civil), transmisión que en cuanto forma de pago puede realizar tanto el deudor como un tercero (cfr. artículo 1158 del mismo Código, y Resoluciones de 18 de enero de 1999 y 9, 10, 11 y 12 de julio y 10 de diciembre de 2007). Se trata, por tanto, de una forma especial de pago por el que el deudor o un tercero, con el consentimiento del acreedor, realiza con finalidad solutoria una prestación distinta de la debida (*aliud pro alio*)

Y si bien no pueden ser identificados a todos los efectos ambos negocios jurídicos, pueden aplicarse a la dación en pago en vía de principios, con carácter general y sin perjuicio de ciertas excepciones como la certeza del precio, las normas propias de la compraventa (cfr., por todas, las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de diciembre de 1994, 21 de octubre de 2005, 19 de octubre de 2006 y 1 de octubre de 2009). Como resulta de esta última sentencia, la *datio pro soluto* es un acto en virtud del cual el deudor transmite bienes de su propiedad al acreedor, a fin de que éste aplique el bien recibido a la extinción del crédito de que era titular, de manera que ese crédito actúa con igual función que el precio en la compraventa, a cuya regulación ha de acomodarse ante la falta de normas específicas que la regulen.

No obstante, aunque puedan aplicarse por analogía algunas de las normas de la compraventa, no por ello pueden ser identificados a todos los efectos ambos negocios jurídicos (cfr., por todas las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2005 y 19 de octubre de 2006). En concreto, a propósito de la procedencia o no de los derechos de adquisición preferente regulado en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, esta Dirección General en Resolución de 10 de diciembre de 2007 precisó lo siguiente:

«b) Las normas que regulan el derecho de adquisición preferente del arrendatario en materia de arrendamientos urbanos han de ser objeto de interpretación estricta en cuanto limitan las facultades dispositivas inherentes al dominio de los bienes arrendados (vid. artículo 4 del Código Civil; y las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 febrero 1991, 8 de junio de 1995 y 27 de mayo de 2000; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 5 septiembre 1991, 24 de julio de 1995 y 16 de octubre de 1999).

El artículo 25.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece el derecho de adquisición preferente únicamente para el caso de venta de la vivienda arrendada, por lo que, al no extenderlo el legislador a supuestos distintos al de la venta (como, por el contrario, hace el artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), no cabe aplicar dicha limitación legal del dominio.

c) Aunque el Preámbulo de la propia Ley expresa que se atribuye al arrendatario el derecho de adquisición preferente para el supuesto de «enajenación» de la vivienda arrendada, lo cierto es que al referirse el articulado únicamente a la «venta», a diferencia del texto anteriormente vigente (el artículo 47 de la Ley de 1964 lo establecía también para el caso de cesión solutoria), indica inequívocamente la intención del legislador de limitar el derecho de adquisición preferente sólo y exclusivamente al supuesto de compraventa.

En la regulación vigente queda patente que la Ley especial no se propone tanto que los inquilinos lleguen a ser propietarios, como la defensa de su condición de arrendatarios (el mismo Preámbulo expresa que el derecho de adquisición preferente «constituye un instrumento que sin suponer una grave onerosidad para el arrendador incrementa las posibilidades de permanencia del arrendatario en la vivienda»), lo que,

por lo demás, resulta coherente con la posición jurídica que en la Ley se atribuye al arrendatario respecto del plazo de duración mínimo y prórroga del contrato (cfr. artículos 9 y 10, frente a la mayor duración y posibilidades de prórroga forzosa contemplados en la Ley de 1964), así como con el mantenimiento del arrendamiento en caso de enajenación de la vivienda, conforme al artículo 14 de la Ley.

d) Cuestión distinta es que, no obstante la literalidad de la norma del artículo 25.1 de la Ley, deba reconocerse al arrendatario el derecho de adquisición preferente en casos en que la adjudicación en pago constituya un negocio simulado o se trate de un negocio indirecto con propósito de aparentar externamente una realidad jurídica distinta a la venta realmente perseguida por las partes. Pero la apreciación de tales circunstancias excede del ámbito de competencias del Registrador en el reducido marco del procedimiento registral (cfr., por todas, la Resolución de 22 de junio de 2006)». (vid. también la Resolución de 30 de junio de 2011 según la cual, dada la radical diferencia que existe entre la regulación contenida en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y aquellos otros que se rigen por la vigente Ley de 1994, cuyo artículo 25.1 establece el derecho de adquisición preferente únicamente para el caso de venta de la vivienda arrendada, al no extenderlo el legislador a supuestos distintos al de la venta –como, por el contrario, hace el artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Rústicos–, no cabe aplicar dicha limitación legal del dominio a la dación en pago).

3. Para resolver la cuestión planteada en el presente recurso debe tenerse en cuenta, en primer lugar, que los artículos 1281, 1282 y 1283 del Código Civil establecen, como regla general, que lo decisivo para la interpretación de un contrato es la intención de los contratantes. Y según el artículo 1285 del mismo Código, deben interpretarse unas cláusulas por las otras de modo que prevalezca sobre las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Por ello esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones (vid., por todas, las Resoluciones de 19 de junio de 1990, 25 de junio y 21 de noviembre de 2001, 24 de noviembre de 2004, 12 y 20 de septiembre de 2005, 27 de noviembre y 13 de diciembre de 2006, 3 de marzo de 2007, 18 de mayo de 2013, 11 de mayo de 2016 y 13 de julio de 2017), a la hora de calificar los documentos inscribibles el registrador habrá de tener en cuenta no sólo la simple y pura literalidad de los términos empleados, sino también la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado, la valoración global de sus cláusulas y su inteligencia en el sentido más adecuado para que produzcan efecto (cfr. artículos 1281, 1284 y 1285 del Código Civil).

En el presente caso en la escritura calificada se manifiesta por los otorgantes que el negocio formalizado es una dación en pago solicitada por los deudores a la entidad de crédito acreedora sin bien, por convenirlo así ambas partes, se instrumenta mediante la venta del inmueble a una sociedad íntegramente participada por la acreedora, que cumple las funciones de una sociedad para la gestión de activos conforme al artículo 3 de la Ley 8/2012. Resulta inequívocamente que en la compraventa es esencial el hecho de que mediante la misma se lleva a cabo una dación en pago, si bien caracterizada porque la transmisión del inmueble no se realiza en favor de la entidad acreedora sino de un tercero que es una sociedad íntegramente participada por la acreedora, transmisión en favor de tercero designado por el acreedor amparada en la posibilidad admitida en el Código Civil para el pago de las obligaciones en los artículos 1162 y 1163.

4. En segundo lugar, es también determinante el hecho de que con la dación en pago que se instrumenta mediante la transmisión de la finca a un tercero designado por la entidad acreedora (sociedad íntegramente participada por ésta a través de la cual dicha entidad de crédito canaliza la gestión de los bienes inmuebles adquiridos por dación en pago en virtud de lo previsto por la Ley 8/2012, de 30 de octubre) dicha entidad concede una quita a los deudores (por la diferencia entre el precio de mercado fijado mediante tasación y el importe de las deudas hipotecarias) de suerte que quedan liberados de responsabilidad por dichas deudas. Esta circunstancia resulta incompatible con el reconocimiento de derecho de adquisición preferente al arrendatario, pues es

evidente que éste no puede situarse en la posición de la entidad de crédito que, a cambio de la finca transmitida al tercero por ella designado –sociedad íntegramente participada–, no sólo da por pagada las deudas por el valor de la finca transmitida sino que, además, lleva a cabo una quita de tales deudas por la diferencia hasta la liberación total de responsabilidad de los deudores con la consiguiente cancelación de las hipotecas que en garantía de las mismas gravan la finca transmitida. Por ello, también atendiendo a la *ratio legis* de derecho de adquisición preferente del arrendatario debe concluirse que éste no existe en una transmisión como la que es objeto de la escritura calificada mediante un negocio más amplio que una mera compraventa.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación recurrida respecto del defecto objeto de impugnación.

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, 10 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.