

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2955** *Resolución de 8 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3 a inscribir una certificación del acta de adjudicación de bienes mediante subasta pública.*

En el recurso interpuesto por don M. G. F., en nombre y representación y en su condición de administrador único de la sociedad «Inversiones Financieras Acic, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Fructuoso Jerónimo Flores Bernal, a inscribir una certificación del acta de adjudicación de bienes mediante subasta pública.

#### Hechos

##### I

En procedimiento de apremio fiscal seguido en la Dependencia Regional de Recaudación 29, Equipo Regional de Subastas, Delegación Especial de Andalucía en Málaga, se expidió el día 7 de enero de 2020 certificación del acta de adjudicación de bienes mediante subasta pública junto con el correspondiente mandamiento de cancelación, por la que se acordó adjudicar las fincas registrales número 59.149 y 59.173 del Registro de la Propiedad de Marbella número 3, consistentes en una plaza de garaje y una vivienda, respectivamente, a la entidad «Inversiones Financieras Acic, S.L.».

De acuerdo con el apartado Octavo de la misma «(...) de los datos obrantes en el expediente administrativo no se tiene constancia de la existencia de arrendatarios».

##### II

Presentada el día 15 de octubre de 2021 la referida certificación en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Fructuoso Flores Bernal, Registrador de la Propiedad de Marbella Número Tres, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 8.029 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.– En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación, certificación del acta de adjudicación de adjudicación de bienes mediante subasta pública, expedida por don M. J. P. B., Presidente de la Mesa de subasta, de la Dependencia Regional de Recaudación 29, Equipo Regional de Subastas, Delegación Especial de Andalucía en Málaga, el día 7 de enero de 2020, que motivó el asiento 456 del Tomo 156 del Diario, por la que en el procedimiento de subasta S2019R2986001062, seguido en dicha Unidad de Recaudación, se acuerda adjudicar a la entidad “Inversiones Financieras Acis [sic], S.L.” las fincas 59.149 y 59.173 de este Registro.

1. Calificado el precedente documento se suspende la inscripción interesada, al no constar la situación arrendaticia de la vivienda adjudicada, de acuerdo con los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

1. No consta la situación arrendaticia de la vivienda objeto de adjudicación, por lo que debe acreditarse si dicho inmueble ha estado arrendado con anterioridad a la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.–Si estuviese arrendado con anterioridad a la fecha indicada, no resulta que se haya efectuado la notificación en forma fehaciente al arrendatario a los efectos del ejercicio, en su caso, del derecho de preferente adquisición que establece el Artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que regula un derecho de preferente adquisición a favor del arrendatario (tanteo y retracto) en caso de estar la finca arrendada, exigiendo en su apartado 5 que debe justificarse que han tenido lugar dichas notificaciones o, en su caso manifestación de no estar arrendada, como requisito para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta.–

Establece el artículo 14.1 de la referida Ley que “el adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca”. El artículo 7.2 establece claramente un principio de inoponibilidad del arrendamiento no inscrito frente a tercero inscrito, cuando dispone que “en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad”. Entre otras Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 24 de febrero de 2000, 14 de julio y 15 de octubre de 2007, 24 de enero de 2011, 3 de julio, 10 de julio y 15 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014, 11 de enero de 2016 y 24 de marzo de 2017.

La falta se califica de subsanable en los términos indicados.

Contra la presente nota de calificación cabe (...)

El Registrador.–Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Fructuoso Flores Bernal registrador/a de Registro Propiedad de Marbella 3 a día nueve de Noviembre del año dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. G. F., en nombre y representación y en su condición de administrador único de la sociedad «Inversiones Financieras Acic, S.L.», interpuso recurso el día 22 de noviembre de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Previo.–Que en fecha 3 de Diciembre de 2.020 Don M. G. F. actuando en nombre y representación de la mercantil “Inversiones Financieras Acic S.L.”, presenta ante el Registro de la Propiedad n.º 3 de Marbella certificación del acta de adjudicación de bienes mediante subasta de la Agencia Tributaria (...)

En abierta inobservancia del plazo establecido en el art. 18 de la L.H., no es hasta el 9 de noviembre de 2.021, es decir diez meses después de la presentación, cuando se notifica al presentante la nota de calificación negativa que a través de este escrito se recurre.

Dicha dilación ha provocado, con el perjuicio correspondiente para mi representada, el acceso al Registro de sendas anotaciones posteriores al título de mi mandante. Mi representada se reserva el ejercicio de las acciones que amparen su derecho a ser resarcido del daño ocasionado,

Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento presentado al considerar que “no consta la situación arrendaticia de la vivienda objeto de adjudicación”.

Sin embargo, en abierta contradicción con dicha consideración, el ordinal octavo del Certificado del Acta de Adjudicación presentado manifiesta la entidad transmitente: “que de los datos obrantes en el expediente administrativo no se tiene constancia de la existencia de arrendatarios” de lo que se desprende el oportuno cumplimiento del requisito establecido en el art. 25.5 de la L.A.U. al haber declarado la entidad pública a dichos efectos no tener constancia de la existencia de arrendatarios.

A mayor abundamiento, debe destacarse la diferente naturaleza de las dos fincas adjudicadas al tratarse de vivienda y de plaza de garaje. Esta última al tratarse de finca independiente y en cuanto a situación posesoria se refiere, en ningún caso estaría sometida al régimen de la LA.U. Entre otras Resolución de 12 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el 26 de noviembre de 2021 y, por mantener la calificación impugnada, elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 464, 1459, 1460, 1489, 1493, 1636 y 1640 del Código Civil; 2 de la Ley Hipotecaria; 1514 y siguientes y 1533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881; 693.1 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil; 2.2, 7.2, 13.1, 25 y 29 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 101 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; la Sentencia del Tribunal Supremo número 783/2021, de 15 de noviembre; las Resoluciones de la de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 y 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002, 15 de marzo de 2006, 8 de noviembre de 2012, 10 de julio de 2013, 24 de marzo de 2017, 14 de septiembre y 11 de octubre de 2018 y 4 de julio y 10 de octubre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de noviembre de 2021.

1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad una certificación de un acta de adjudicación por subasta pública de dos fincas, consistentes en vivienda y plaza de garaje, en procedimiento de apremio fiscal por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

El registrador suspende la inscripción por no existir en el documento calificado manifestación expresa sobre la situación arrendaticia de la vivienda objeto de adjudicación, no siendo suficiente, a su juicio, que en el expediente administrativo de apremio se haga constar que no se tiene constancia de que la finca esté arrendada.

2. El artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece para el caso de «venta de la vivienda arrendada» (también en caso de venta de fincas para uso distinto del de vivienda) que el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en el mismo precepto legal: «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 (...). 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 (...) 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 (...)».

Y al aspecto registral se refiere el apartado 5 del mismo artículo 25: «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».

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002 y 15 de marzo de 2006, entre otras), en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada.

Se afirma en la Resolución de 24 de marzo de 2017 que, como tesis de principio, la ejecución forzosa de finca está comprendida en el concepto amplio de compraventa. El Código Civil, al referirse a aquélla, emplea los términos venta pública (cfr. artículo 464 del Código Civil) o venta en subasta pública o judicial (cfr. entre otros los artículos 1459, 1489 y 1493 del Código Civil y 1514 y siguientes y 1533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 y 693.1 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por ello, se entiende que el derecho de tanteo o retracto establecido para el supuesto de compraventa voluntaria se reconozca también en los supuestos de ventas judiciales (cfr. artículos 1636 y 1640 del Código Civil).

Por tanto, para la inscripción del decreto de adjudicación en una ejecución forzosa es necesario, también como tesis de principio, que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada.

Dada la común condición de procedimiento de realización o ejecución forzosa que presenta el procedimiento de apremio por deudas tributarias del que trae causa la adjudicación objeto del presente expediente, la doctrina sentada en las Resoluciones de este Centro Directivo antes referidas ha de considerarse aplicable igualmente, por identidad razón, a estos procedimientos de apremio, tanto si el medio de realización forzosa empleado es la subasta, como si lo es el concurso o la adjudicación directa (vid. artículo 101 del Reglamento General de Recaudación).

3. Sentado lo anterior, resulta esencial para la resolución del presente recurso tener en cuenta los diversos cambios legislativos que ha experimentado la Ley de Arrendamientos Urbanos, habida cuenta además de que al tiempo de la aprobación del acta de adjudicación de adjudicación de bienes mediante subasta pública, que data de 7 de enero de 2020, se encontraba en vigor la nueva redacción dada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, cuya entrada en vigor tuvo lugar el día 6 de marzo de 2019 (conforme a su disposición final tercera).

Respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, cuya entrada en vigor se produjo el día 6 de junio de 2013, como puso de relieve la Resolución de 24 de marzo de 2017, y reiteraron las de 14 de septiembre y 11 de octubre de 2018 y 4 de julio de 2019, deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca.

La modificación operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, alcanzó también al artículo 13.1, relativo a la resolución del derecho del arrendador, de modo que quedó con la siguiente redacción:

«Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la

enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento.

Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.

Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9».

Por su parte, el artículo 7.2, también en su redacción dada por la Ley 4/2013 disponía que «en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad».

De una interpretación conjunta de este artículo y de lo dispuesto en el 13.1 antes transcrito, resulta la extinción del contrato de arrendamiento salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho -en este supuesto la anotación preventiva del embargo- que se ejecuta y que determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto.

Consecuentemente con lo anterior y en cuanto al ejercicio de retracto, habrá que distinguir si el contrato de arrendamiento tuvo o no acceso al Registro de la Propiedad y si lo hizo «con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador». Esto es, con anterioridad a la hipoteca o al embargo que se ejecuta.

En este último caso, la persistencia del arrendamiento tras la adjudicación de la vivienda provocará que el arrendatario pueda, en su caso, ejercitar su derecho de retracto contra el adjudicatario en los términos previstos en el artículo 25.

En el caso de que el arrendamiento se haya inscrito en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, o a la anotación preventiva del embargo o a la inscripción derecho que provoque la resolución de la titularidad del arrendador, puesto que el contrato de arrendamiento se extinguirá «ipso iure» conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos antes transcrito, no habrá lugar a retracto.

Si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad, lógicamente no habrá lugar a derecho alguno.

4. La doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda concertados, bien antes de entrar en vigor de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, esto es, el 6 de junio de 2013; o bien tras la entrada en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, es decir, a partir del día 6 de marzo de 2019.

El artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, conforme a la redacción vigente hasta el 6 de junio de 2013, disponía un plazo mínimo de subsistencia para el arrendamiento de vivienda de cinco años, plazo que habría de respetarse, aunque se produjera la ejecución de la hipoteca que gravaba la finca y aunque el arrendamiento no figurase inscrito en el Registro:

«Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada».

Incluso para los arrendamientos de vivienda derivados de estos contratos anteriores al 6 de junio de 2013, debe aclararse que, a partir del día 6 de junio de 2018, es decir, una vez transcurridos los cinco años de plazo mínimo a que se refería este precepto, quedarán extinguidos cuando se resuelva el derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución de hipoteca u otro procedimiento de ejecución forzosa, siendo por tanto ya innecesario exigir la declaración arrendaticia a los efectos de los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

5. El vigente artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, dispone, en similares términos a los anteriores, lo siguiente:

«1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

En contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedará resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada».

De este modo, y de conformidad con lo previsto por el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos de Urbanos, deberá rechazarse la inscripción de la adjudicación de la vivienda si no se acredita debidamente bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios.

La coexistencia de ambos textos normativos, cada uno con sus respectivos ámbitos de aplicación temporal según lo anteriormente expuesto, unido a la circunstancia de que al tiempo de la aprobación del acta de adjudicación de bienes se encontraba vigente el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en su redacción dada por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, que impone una duración mínima para los contratos de arrendamiento de vivienda de cinco años si el arrendador es persona física y de siete si es persona jurídica, hace necesario que en el título inscribible se haga constar la situación arrendaticia de la vivienda adjudicada en los términos establecidos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

No obstante, cuando se trata de contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda no inscritos, o los inscritos con posterioridad a la hipoteca ejecutada, o a la anotación preventiva del embargo, al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento podrá extinguirse como consecuencia de la ejecución -que implica que el derecho del arrendador quede resuelto- si el adjudicatario del inmueble ejercita la facultad de resolución de la relación arrendaticia, «y solo en caso de no ejercitarse da lugar a su subrogación en la posición del anterior propietario o arrendador, dando así

continuidad al contrato de arrendamiento» (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo número 783/2021, de 15 de noviembre, según la cual en tal caso no son aplicables los artículos 13.1 y 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino los artículos 1549 y 1571 del Código Civil).

Ahora bien, hay que recordar que, al amparo de lo previsto por el apartado 2 del artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos «las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador». En consecuencia, la aplicación del mencionado artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos a la finca consistente en plaza de garaje tiene como presupuesto, en última instancia, el hecho de que sea objeto de arrendamiento como accesoria de la vivienda, sin que de los datos del presente expediente pueda inferirse tal circunstancia.

6. Admitida, pues, la procedencia del derecho de retracto arrendaticio, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones, la única cuestión que debe dilucidarse en el presente caso es si la expresión «de los datos obrantes en el expediente administrativo no se tiene constancia de la existencia de arrendatarios» que consta en la certificación del acta de adjudicación es suficiente para entender cumplido el mandato impuesto por el artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos cuando establece que «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».

Respecto de la forma en que debe hacerse constar la libertad de arrendamiento de la finca para que la inscripción pueda realizarse, este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002, 15 de marzo de 2006, 8 de noviembre de 2012, 10 de julio de 2013 y 10 de octubre de 2019) ha reiterado que, al ser la adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria -por lo que es de plena aplicación la previsión del artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos-, debe rechazarse la inscripción de la adjudicación si no se acredita debidamente bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios. A tal efecto, este Centro Directivo tiene declarado que, dadas las particularidades de la transmisión, dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente en las propias actuaciones judiciales, ante notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el registrador, no bastando una mera alegación de que del procedimiento no resulta la existencia de arrendatarios y sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos, al ser una manifestación de contenido expreso y específico.

Así, en caso de que la finca se halle arrendada, es el nuevo propietario quien, a fin de cuentas, tiene la obligación de notificar al arrendatario para que ejercite el retracto cuando el vendedor no cumplió la obligación de notificarle la venta que iba a realizar -para que pudiera ejercer el tanteo- (cfr. artículos 25.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre, y 48.2 del texto refundido de la misma Ley de 1964).

De este modo, la necesidad de garantizar los derechos de adquisición preferente que los arrendatarios tienen en relación con dicha transmisión permite concluir que la declaración de libertad de arrendamientos, tal y como se ha formulado en la certificación (esto es, la mera alegación de que del procedimiento no resulta tal existencia) no cubre las exigencias del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en los términos antes expuestos.

Por lo tanto, debe confirmarse la calificación, si bien el defecto es de fácil subsanación mediante la declaración realizada por la sociedad adjudicataria ante notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el registrador, sobre el hecho de que no existe arrendamiento alguno tal y como afirma en el escrito de recurso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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

Madrid, 8 de febrero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.