

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10575 *Resolución de 16 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de La Unión n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación derivado de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. G. M., en nombre y representación de la entidad «Ganados Lo Tilli, SL», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de La Unión número 2, doña Silvia Devora Gutiérrez, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación derivado de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Cartagena se siguieron autos de ejecución hipotecaria número 11/2019 en el que recayó decreto, de fecha 5 de febrero de 2025, de la letrada de la Administración de Justicia, doña C. G. M., del que resultaba la adjudicación de la finca registral número 46.868 del Registro de la Propiedad de La Unión número 2 a la sociedad «Ganados Lo Tilli, SL». Del decreto resultaba que por la parte ejecutante se puso de manifiesto la existencia de posibles ocupantes señalándose la oportuna vista.

Se acompañaba auto, dictado el día 9 de julio de 2025 por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Cartagena, recaído en la pieza ocupante inmueble oposición 11/2019 004. Del auto de la magistrada-juez, doña Carmen de las Nieves Martín Sobrao, resultaba que en relación a la finca referida se presentó escrito del que resultaba que la citada finca se encontraba en calidad de arrendatario por don F. J. E. R junto a doña B. S. M., y que habiéndose celebrado la oportuna vista, se declaraba su derecho a permanecer ocupando la finca hasta el día 1 de junio de 2029. De la parte expositiva del auto resultaba que la fecha del contrato de arrendamiento era 1 de junio de 2022 y que el arrendador era una persona jurídica.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de La Unión número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del precedente documento, se suspende la inscripción del mismo por el siguiente defecto subsanable:

Una vez acreditada judicialmente por auto dictado por la Magistrada-Juez del Juzgado 1.ª Instancia número 4 de Cartagena, de fecha 9 de Julio de 2025 la condición de arrendatarios de don F. J. E. R. y doña B. S. M., y su derecho a permanecer ocupando la finca registral 46868 hasta el día 1 de Junio de 2029; no consta entre la documentación presentada la notificación fehaciente a los arrendatarios a los efectos del art. 25.5 de la L.A.U., por tal motivo opera el cierre registral.

Hechos:

1.º) El precedente documento, consiste en un testimonio expedido el día veintiuno de Mayo de dos mil veinticinco, del decreto de adjudicación firme dictado el día cinco de Febrero de dos mil veinticinco, por la Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Cartagena, donde se siguieron autos ejecución hipotecaria 0000011/2019, y en el que se acordó adjudicar la finca registral que nos ocupa número 46.868 (lote 5, que se corresponde con la Vivienda unifamiliar [...]), a la Mercantil Ganados Lotilli S.L. con CIF (...) que ha sido presentada el día 4/7/2025, causando el asiento 2678 del diario 2025. En unión del mandamiento de cancelación de cargas.

2.º) En el antecedente de hecho “Décimo quinto” del decreto de adjudicación que nos ocupa, se hace constar lo siguiente:

“Respecto de la situación arrendaticia de las fincas, se hace constar, indica en el antecedente séptimo, que constan ocupantes en cuatro de las fincas objeto de subasta:

...La finca sita en C/ (...) de Cartagena. Se abrió incidente número 4.

Todos los incidentes se encuentran señalados para el próximo día 20 de Mayo de 2025”

3.º) Una vez celebrada la vista celebrada el día 20 de Mayo de 2025, la misma se resolvió por auto dictado por la Magistrada Juez del citado Juzgado, el día 9 de Julio de 2025, que se acompaña como documento unido al testimonio del decreto de adjudicación que nos ocupa, donde se declaró lo siguiente:

“Se declara el derecho de don F. J. E. R. y doña B. S. M. a permanecer ocupando la finca objeto de ejecución hipotecaria sita en el n.º (...) (Cartagena), Lote 5 finca registral 46868, hasta el día 1 de junio de 2029, sin perjuicio de los derechos de los interesados que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda, todo ello sin expresa condena en costas en esta instancia.”

– No constando en la documentación presentada la notificación fehaciente a los citados arrendatarios a los efectos del art. 25.5 de la L.A.U.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, 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. En concreto en sus apartados 2 y 3 establece dicho artículo lo siguiente:

“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.”

Y el aspecto registral se contempla en 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".

En cuanto al modo de notificación fehaciente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones, entre otras, de fechas 16 de Diciembre de 2013, 3 de Agosto de 2017 y 29 de Agosto de 2019, explicita que la forma más ajustada al principio constitucional de tutela efectiva y la doctrina jurisprudencial que asegura, en el mayor grado posible, la recepción de la notificación por el destinatario de la misma, a cuyo fin deben de extremarse las gestiones en averiguación del paradero de sus destinatarios por los medios normales, (Sentencia del Tribunal Constitucional número 158/2007, de 2 de julio); es el procedimiento previsto en el artículo 202 del Reglamento Notarial, de manera que, en el supuesto de que resulte infructuosa la notificación por cédula, copia o carta por correo certificado con aviso de recibo, debe verificarse una notificación personal del notario, a fin de satisfacer la exigencia legal de la notificación fehaciente de la transmisión al arrendatario a los efectos del eventual ejercicio del derecho de retracto, como requisito necesario para el levantamiento del correspondiente cierre registral.

En esta línea téngase en cuenta las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de fechas 21/4/2023 y 22 de Enero de 2025.–

– En el caso que nos ocupa, una vez acreditada por auto dictado por la Magistrada-Juez del Juzgado 1.ª Instancia número 4 de Cartagena, de fecha 9 de Julio de 2025 la condición de arrendatarios de don F. J. E. R. y doña B. S. M., y su derecho a permanecer ocupando la finca registral 46868 hasta el día 1 de Junio de 2029, es cuando procede notificar de forma fehaciente las condiciones esenciales en que efectuó la adjudicación, a los efectos del eventual ejercicio del derecho de retracto por los arrendatarios.

Téngase en cuenta la Sentencia del Tribunal Supremo, número 683/2016, 21 de noviembre de 2016, de que "para que comience a correr el plazo de caducidad para el ejercicio del retracto, es necesario que la adquirente cumpla escrupulosamente la exigencia contenida en el artículo 25.3 LAU o que acredite de modo indubitado que el retrayente contaba con toda la información necesaria para poder optar por el ejercicio de su derecho y no simplemente que estaba en condiciones de obtenerla".

Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas, por el defecto subsanable señalado al principio de esta nota calificación.

Prórroga.–Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde que el interesado tenga noticia de esta calificación, en aplicación del Artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Ante la precedente nota de calificación, pueden los interesados: (...)

La Unión.–La registradora.–Fdo: Silvia Dévora Gutiérrez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Silvia Devora Gutiérrez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de la Unión n.º 2 a día nueve de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. G. M., en nombre y representación de la entidad «Ganados Lo Tilli, SL», interpuso recurso el día 16 de octubre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que, mediante el presente escrito, interpone recurso gubernativo contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de La Unión n.º 2, de fecha 9 de septiembre de 2025, notificada el día 10 de septiembre, por la que se suspende la inscripción del decreto de adjudicación de la finca registral n.º 46868, sita en (...) Cartagena, por entender el Registrador que no consta la notificación al arrendatario del derecho de retracto conforme al artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Hechos:

Primero. En el procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 11/2019, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Cartagena, se dictó Decreto de adjudicación de fecha 5 de febrero de 2025 adjudicando la finca registral no 46.868 a favor de mi representada, inserta como lote n.º 5 de los diferentes que conformaban la subasta en cuestión tras seguir la ejecución de referencia su iter procesal.

Segundo. El arrendatario del inmueble, D. F. J. E. R y D.^a B. S. M., fueron parte en procedimiento de ejecución hipotecaria, habiendo intervenido en la pieza separada de ocupantes, y recibiendo notificación judicial del decreto de adjudicación donde constan todas las circunstancias sobre la nueva adquisición efectuada por mi representado, tanto sus datos como el precio ofrecido por la adjudicación en el remate, lo que acredita su conocimiento fehaciente de la transmisión del inmueble por cuanto en todo momento estuvieron representados con abogado y procurador recibiendo todas las notificaciones de forma fehaciente según figura en el indicado procedimiento. Y en particular como decimos y consta en el Decreto de todas las circunstancias sobre el nuevo adquirente, circunstancias y precio ofrecido,

A través de comunicaciones personales y remisión por correo electrónico de fecha 9 de septiembre de 2025 por correo electrónico (se había comunicado de forma personal días antes) a las 18.33 se le acompañó la justificación de las notificaciones efectuadas al procurador referido de los citados ocupantes tanto del Decreto de Adjudicación de 5 de febrero, de la Diligencia de Ordenación de 21 de mayo de declarar la firmeza del Decreto de Adjudicación, del Testimonio del Decreto anterior referido de 23 de mayo de 2025 y del Decreto de Aclaración de 20 de junio de 2025, todos notificados a la procuradora de los ocupantes Sra. G. C. (...)

En modo alguno se hace referencia a dichas resoluciones en la anterior calificación, pese a habérselas comunicado personalmente y telefónicamente además de remitirlas por correo electrónico al Registro.

Tercero. A pesar de ello, el Registrador de la Propiedad acordó suspender la inscripción por entender que no consta la notificación al arrendatario mediante cédula o acta notarial, conforme a lo dispuesto en el artículo 25.3 de la LAU.

Cuarto. Tal exigencia no resulta conforme a Derecho, por un lado porque el arrendatario/s tuvo conocimiento efectivo de la transmisión por su condición de parte en el indicado procedimiento al estar representado en el mismo por procurador y abogado al efecto, recibiendo todas las notificaciones el procurador designado por los mismos D.^a M. G. C. incluido el Decreto de Adjudicación de 5 de febrero de 2025 y el resto de actuaciones derivadas del mismo donde figuran todas la circunstancias exigidas conforme al artículo 25.3 motivo dada su condición de ocupantes del inmueble que constaba en el procedimiento en el que se procedió a seguir una pieza de ocupantes que derivó en el pronunciamiento judicial de mantener su posición en el inmueble. y de otro lado, porque con carácter subsidiario se solicita la notificación por cédula por conducto notarial, cuando resulta admisible la notificación válidamente por burofax certificado a través del servicio oficial de Correos con plena fe pública del envío y recepción, sin

necesidad de acudir a la vía notarial, conforme con reiterada doctrina del Tribunal Supremo.

Fundamentos de Derecho:

I. Competencia y procedimiento.

El presente recurso se formula conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, siendo competente para su resolución la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

II. Sobre la ejecución hipotecaria y la pieza de ocupantes.

Pero es que en el Auto de 9 de julio de 2025 que se acompaña recaído en la Pieza de Ocupantes del Inmueble se discutía la nulidad del contrato de cesión a una sociedad tercera vinculada con la titular registral que fue la que en base a éste contrato suscribió con los ocupantes el contrato de arrendamiento en base a ese título privado de cesión del inmueble en cuestión predicándose la nulidad del contrato previo de cesión en la que no entró la juzgadora relegando a las partes a un proceso que corresponda, y manteniendo en todo caso en base a la supuesta buena fe de los ocupantes.

Por eso la resolución de la DGRN de 9 de junio de 2021 establece

El procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, como todo proceso judicial, sólo tiene efectos entre las partes del proceso en que se dicte y sus herederos y causahabientes (artículo 222 de la Ley Enjuiciamiento Civil).

En este sentido, dentro de ese procedimiento, y con esa limitada eficacia de la cosa juzgada a las partes del proceso, se ha declarado –entre otras cuestiones como es la adjudicación del inmueble y la cancelación de cargas– el derecho de los recurrentes a permanecer en el inmueble, pese a la realización forzosa, subasta pública y adjudicación del inmueble en el procedimiento.

Pero no se ha declarado judicialmente ningún derecho real inscribible en el Registro de la propiedad, con eficacia “erga omnes”. Para ello hubiera sido preciso una declaración judicial específica en procedimiento dirigido a ello y haber cumplido las exigencias estructurales del sistema inmobiliario español.

3. No puede por la vía limitada de un trámite incidental dentro de un procedimiento de ejecución, circunscrito a declarar el derecho del promovente del mismo a permanecer en el inmueble, deducirse que sobre el derecho de dominio adjudicado existe constituido un derecho arrendaticio con eficacia «erga omnes» inscribible en el Registro de la propiedad, saltándose las normas registrales en materia de forma, especialidad y tracto sucesivo. En este sentido, la aportación complementaria de una mera fotocopia de un contrato privado de arrendamiento no añade nada.

Es decir se está confiriendo el carácter formal de arrendatarios a los ocupantes del inmueble cuyo contrato está en entredicho por las circunstancias concurrentes, lo cual supone a nuestro juicio que no deban ser tenidos como arrendatarios en forma y sí como ocupantes por cuanto esa es la realidad, lo que haría decaer la obligación de comunicar conforme al artículo 25.3 de la LAU.

En consecuencia, la adjudicación en ejecución hipotecaria no genera derecho de retracto alguno a favor del ocupante, y no es exigible la notificación prevista en el apartado 2 del citado artículo.

III. Conocimiento fehaciente del arrendatario.

Subsidiariamente, debe tenerse en cuenta que el arrendatario fue parte en la ejecución hipotecaria y recibió notificación formal del decreto de adjudicación, de manera que su conocimiento de la transmisión es directo, fehaciente y documentalmente acreditado.

Numerosa jurisprudencia ha establecido que, cuando el arrendatario tiene conocimiento real y efectivo de la transmisión, queda cumplida la finalidad del artículo 25

LAU, sin que sea preciso un nuevo requerimiento formal (v. gr. SAP Madrid, Sección 14.ª, de 13 de noviembre de 2013, y SAP Barcelona, Sección 13.ª, de 17 de junio de 2015), citamos la de la A. Provincial de Valladolid que sostiene y cita al Tribunal Supremo:

“Cabe citar al respecto la sentencia de esta sala núm. 828/2010, de 17 diciembre, según la cual ‘debe modularse el rigor del mandato contenido el artículo 25.3 LAU en el sentido de que pese a que el precepto establece que el derecho de retracto caduca a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente debe hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó- la compraventa, tal notificación no resulta necesaria cuando aparezca probado que el arrendatario ha tenido pleno y exacto conocimiento de la venta o transmisión y de sus condiciones. Este será momento de inicio del cómputo del plazo de caducidad que establece el artículo 25. 3 LAU (STS 24 de abril de 2007 [RC n.º 2440/2000] entre otras)’.”

IV. Sobre la forma de notificación y medios fehacientes.

El Registrador exige que la notificación se practique exclusivamente por cédula o acta notarial, interpretación restrictiva y formalista que carece de respaldo normativo.

El artículo 25.2 LAU no impone una forma concreta de notificación, limitándose a exigir que se acredite su carácter fehaciente, es decir, que permita tener constancia del contenido, envío y recepción de la comunicación.

A este respecto, debe recordarse que el burofax con certificación de texto y acuse de recibo emitido por la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos S.A constituye medio de comunicación fehaciente, admitido reiteradamente por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y por la doctrina de la propia Dirección General.

El burofax garantiza la fe y ciencia del envío, del contenido y de la recepción de la comunicación, gozando de la presunción de autenticidad que deriva de la intervención de una entidad estatal habilitada legalmente para tales certificaciones.

En consecuencia, no puede exigirse de manera exclusiva la notificación mediante acta o cédula notarial, cuando puede acreditarse de forma igualmente fehaciente por medios como el burofax, conforme a los principios de libertad de forma (art. 1278 CC) y de equivalencia funcional de medios probatorios reconocidos por la jurisprudencia.

Así lo ha sostenido, entre otras, la Resolución de la DGRN de 21 de marzo de 2018, que admite el burofax como medio idóneo para acreditar la remisión y recepción de notificaciones con efectos registrales.

V. Procedencia de la inscripción.

Por todo lo expuesto, la nota de calificación debe ser revocada, al no ser exigible notificación alguna en casos de transmisión judicial, o en su defecto, al resultar cumplida mediante medios de comunicación fehacientes equivalentes al acta notarial.

Suplico.

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud:

1. Se revoque la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de La Unión n.º 2, de fecha 9 de septiembre de 2025, que suspende la inscripción por falta de notificación al arrendatario del derecho de retracto del art. 25 LAU.

2. Se ordene la inscripción del decreto de adjudicación, por no ser exigible la notificación en casos de ejecución judicial, o en su defecto, por bastar la comunicación fehaciente efectuada por medios como el burofax con certificación de texto y acuse de recibo emitido por la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, que garantiza la fe y ciencia del envío y recepción de la comunicación.»

IV

La registradora de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 4 de noviembre de 2025 ratificándose en su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del expediente resultaba que notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 4 de Cartagena, no realizó alegaciones. Del informe resultaba que, con posterioridad a la presentación del recurso, se presentó el día 31 de octubre de 2025 en el Registro de la Propiedad acta notarial de notificación a los efectos del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. La registradora considera subsanado el defecto.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 13 y 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 625/2017, de 21 de noviembre, 866/2021, de 15 de diciembre, y 869/2021, de 17 de diciembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 15 de marzo de 2006, 22 de mayo y 16 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 9 de julio de 2015, 24 de marzo y 9 de junio de 2017 y 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de noviembre de 2021, 26 de enero, 8 de febrero, 28 de marzo, 18 de julio, 10 de agosto y 8 de septiembre de 2022, 21 de abril de 2023 y 22 de enero de 2025.

1. De los hechos expuestos en la presente resulta que presentado en el Registro de la Propiedad decreto de adjudicación a favor de determinada persona jurídica derivado de ejecución hipotecaria, es objeto de calificación desfavorable porque resultando de los autos la existencia de ocupantes y habiéndose reconocido a los mismos el derecho en concepto de arrendatarios a permanecer en la finca hasta determinada fecha, no resultaba la notificación prevista en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La sociedad adjudicataria recurre en los términos que resultan de su escrito de recurso y solicita la revocación de la nota de defectos porque a su juicio en la adjudicación hipotecaria no procede el retracto de los arrendatarios y, subsidiariamente, porque los arrendatarios habían estado personados en el procedimiento y habían tenido conocimiento preciso de la adjudicación y de sus circunstancias.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». En consecuencia, no se tendrán en cuenta los documentos no presentados oficialmente en el Registro de la Propiedad en el momento de la calificación.

Ninguno de los dos motivos de recurso puede merecer el amparo de esta Dirección General como resulta de las consideraciones que se exponen a continuación.

2. 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 que, 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. De ahí que el Código Civil al referirse a ellas las llame 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 comprende 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.

3. Es cierto que en determinadas circunstancias, aún acreditada la existencia del arrendamiento urbano, puede que el mismo se extinga y que, en consecuencia no exista derecho de tanto y retracto. Como ha puesto de relieve esta Dirección General (vid. Resolución de 21 de abril de 2023), resulta esencial tener en cuenta los diversos cambios legislativos que ha experimentado la Ley de Arrendamientos Urbanos, por tratarse de una edificación urbana.

Así, 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, 4 de julio de 2019 y, más recientemente, las de 8 de febrero y 10 de agosto de 2022, 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.

Pero dicha excepción no es de aplicación al presente supuesto de hecho por resultar del auto dictado tras la vista por existencia de ocupantes en la finca adjudicada que el contrato de arrendamiento es posterior a la entrada en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (día 6 de marzo de 2019), que modificó la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que el arrendamiento no se extingue durante el plazo legalmente previsto, pese a la ejecución de una hipoteca anterior. De este modo, y de conformidad con lo previsto por los artículos 13 y 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigentes al tiempo de la adjudicación, 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.

En cualquier caso, el auto judicial declara la vigencia del contrato hasta determinada fecha por lo que hay que estar a dicho pronunciamiento judicial con las consecuencias que de ello se derivan, señaladamente la derivada del artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de continua referencia.

4. Tampoco puede estimarse el segundo motivo de recurso. El escrito de recurso afirma que los arrendatarios del inmueble adjudicado fueron parte en el procedimiento de ejecución hipotecaria [sic] al haber intervenido en la pieza separa de ocupantes y porque han recibido la notificación judicial del decreto de adjudicación al estar representados por abogado y procurados quienes han recibido todas las notificaciones pertinentes. Además, se afirma que se han realizado comunicaciones personales y por medio de correo electrónico, que acompaña. De todo ello concluye el escrito que los arrendatarios tuvieron conocimiento efectivo de la transmisión por su condición de parte al estar representados por abogado y procurador.

Prescindiendo del hecho de que este documento no puede ser tenido en cuenta en este expediente (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), el recurrente hace supuesto de la cuestión pues, sin perjuicio que las afirmaciones que lleva a cabo lo son de parte, es precisamente el efectivo conocimiento por los arrendatarios de la transmisión, así como de sus concretas condiciones mediante una notificación fehaciente lo que no resulta acreditado y lo que provoca la calificación negativa.

Como resulta del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos es al arrendatario a quien debe dirigirse la notificación fehaciente con el contenido en el previsto. Cualquier

comunicación que se haya realizado a tercera persona no produce los efectos del artículo citado si no queda acreditado, a su vez, que dichas personas actuaban en nombre del arrendatario con poder vigente y suficiente. Tampoco puede basarse la acreditación del hecho del conocimiento por parte del arrendatario con el contenido legalmente exigible de meras presunciones o afirmaciones de parte que no acreditan más que el hecho de su propia realización.

El eventual derecho de retracto se proclama del arrendatario y tal derecho no sufre merma ni siquiera cuando ha participado en la subasta. Como afirma la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1994, «(...) nunca se puede afirmar, como afirma la Audiencia, que la participación en la subasta entraña perder el derecho a retraer en las mismas condiciones que el adquirente. Eso ni se desprende de la ley ni de la jurisprudencia, ni se encuentra base argumental en los razonamientos de la Audiencia». En consecuencia, debe acreditarse de cualquier forma admitida en derecho, siempre que sea fehaciente como exige el artículo 25, que el arrendatario ha sido puesto en conocimiento de la adjudicación en los términos previstos en el artículo tantas veces citado. No siendo así, solo procede la confirmación de la nota de calificación (vid. Resolución de 14 de setiembre de 2018).

Como ha reiterado esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 22 de enero de 2025), la regulación de los requerimientos y notificaciones en los ámbitos hipotecario y notarial ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva, en los términos que la misma es entendida por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional. Si, como afirma el Alto Tribunal (vid., por todas, 4 de marzo de 2015 y 21 de noviembre de 2016), la finalidad de la notificación es poner en conocimiento del destinatario la existencia del hecho, acto o procedimiento notificado a fin de que pueda adoptar la posición jurídica que resulte más conforme con sus intereses, es forzoso concluir que los requisitos exigidos por la norma en cada caso aplicable sobre la concreta forma de practicar la notificación deben interpretarse no como requisitos sacramentales, sino atendiendo a su finalidad funcional, esto es, garantizar el efectivo conocimiento del destinatario.

Es cierto que la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en esta misma línea, ha modulado la exigencia formal contenida en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La Sentencia número 828/2010, de 17 diciembre (con cita de otras anteriores), afirma que «debe modularse el rigor del mandato contenido el artículo 25.3 LAU, en el sentido de que pese a que el precepto establece que el derecho de retracto caduca a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente debe hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, tal notificación no resulta necesaria cuando aparezca probado que el arrendatario ha tenido pleno y exacto conocimiento de la venta o transmisión y de sus condiciones». Y, según la Sentencia número 683/2016, 21 de noviembre, «para que comience a correr el plazo de caducidad para el ejercicio del retracto, es necesario que la adquirente cumpla escrupulosamente la exigencia contenida en el artículo 25.3 LAU o que acredite de modo indubitado que el retrayente contaba con toda la información necesaria para poder optar por el ejercicio de su derecho y no simplemente que estaba en condiciones de obtenerla».

Ciertamente la notificación, que ha de ser fehaciente, puede realizarse también judicialmente, siendo únicamente preciso que la notificación se realice mediante entrega de la copia del documento en que se hubiese formalizado (cfr. artículo 25 de la Ley de arrendamientos urbanos).

Y esta es precisamente la situación que se produce en este expediente en el que, en ausencia de acreditación fehaciente de la notificación del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos con el contenido en ella previsto, debe rechazarse la inscripción en el Registro de la Propiedad sin que el mero hecho de que el adjudicatario afirme que los arrendatarios conocían el hecho de la adjudicación y su contenido o que resulte que estaban debidamente representados en el procedimiento supla aquella exigencia por los motivos expuestos por extenso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 16 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.