

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**3258** *Resolución de 22 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Luis Amaro Núñez-Villaveirán Óvilo, notario de Coslada, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### i

Por escritura autorizada el día 8 de junio de 2023 por don Luis Amaro Núñez-Villaveirán Óvilo, notario de Coslada, con el número 1.106 de protocolo, la sociedad «Prohin Hispania, SL» vendió a la sociedad «Yadorwui, SL» un local comercial y una vivienda por el precio que respecto de cada una de tales fincas se detallaba. Por estar dicha vivienda arrendada, la referida venta se notificó a las dos arrendatarias (mediante copia de dicha escritura) a los efectos de lo establecido en el artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, según constaba en acta autorizada el día 3 de julio de 2023 por el notario de Madrid, don Luis Quiroga Gutiérrez, con el número 1.853 de protocolo.

Mediante escritura autorizada el día 18 de diciembre de 2023 por el citado notario de Coslada, don Luis Amaro Núñez-Villaveirán Óvilo, con el número 2.333 de protocolo, se subsanó la referida escritura de compraventa haciéndose constar que en ella se omitió incluir otra finca (plaza de garaje), ambas objeto de arrendamiento en su día a las mismas titulares y en virtud del mismo contrato. En dicha escritura de subsanación se hizo constar que el precio fijado en la primera de las escrituras incluía el de ambas fincas, vivienda y garaje.

En acta autorizada el día 12 de julio de 2024 por el citado notario de Madrid, don Luis Quiroga Gutiérrez, con número 2.003 de su protocolo, según requerimiento efectuado mediante acta ante el referido notario de Coslada, don Luis Amaro Núñez-Villaveirán Óvilo, el día 9 de julio de 2024, con el número 1.414 de protocolo, constaba que, para notificar a las arrendatarias el contenido de la referida escritura de subsanación, con distinción del precio de la vivienda y el de la plaza de garaje, dicho notario de Madrid se personó en el domicilio indicado y manifestaba lo siguiente: «Pulso el timbre de la puerta y me recibe una persona, a quien doy a conocer mi condición de Notario y el objeto de mi presencia, indicándome dicha persona, quien no se identifica, que ninguna de las requeridas reside actualmente en dicha vivienda».

##### II

Presentados dichos títulos, con otros complementarios, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura autorizada el 08/06/2023 por el Notario de Coslada Don/ña Luis Amaro Núñez de Villaveirán y Óvilo, número de protocolo 1106/2023 en unión de escritura de subsanación de fecha 18 de diciembre de 2023 otorgada ante el mismo Notario,

número 2333 de su protocolo, acta de requerimiento y notificación autorizada el 27 de junio de 2023 por el Notario de Madrid don Luis Quiroga Gutiérrez, número 1853 de su protocolo, acta de fecha 4 de abril de 2024 autorizada por el Notario don Luis Amaro Núñez Villaveirán Óvilo, de escritura de ratificación de fecha 9 de mayo de 2024 otorgada ante el Notario de Tarifa don Amador Zorrilla López y de acta de 9 de julio de 2024 autorizada por el Notario de Coslada don Luis Amaro Núñez-Villaveiran Óvilo número 1414 de su protocolo.

Dicho documento causó el día 27/02/2024 el asiento de presentación número 582 del diario 132.

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: No consta notificación a los arrendatarios a los efectos del artículo que se cita en Fundamentos ya que del acta de fecha 9 de julio de 2024 al comienzo indicada no resulta la efectiva notificación a los mismos.

Fundamentos de Derecho: Artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

Madrid, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Stampa Piñeiro registrador/a titular de Madrid 29 a día diecisiete de septiembre del dos mil veinticuatro.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Pinto número 1, doña Marina Riesco Gacho, quien emitió la siguiente nota:

«Hechos:

1. Con fecha 30 de septiembre de 2024 se recibe en este Registro solicitud de calificación sustitutoria –expediente 2024/506– en relación a la escritura de compraventa otorgada el día 08 de junio de 2023 por el Notario de Coslada Don Luis Amaro Núñez-Villaveirán Óvilo, protocolo 1006, en unión de escritura de subsanación de fecha 18 de diciembre de 2023 otorgada ante el mismo Notario, número 2333 de su protocolo, acta de requerimiento y notificación autorizada el 27 de junio de 2023 por el Notario de Madrid don Luis Quiroga Gutiérrez, número 1853 de su protocolo, acta de fecha 4 de abril de 2024 autorizada por el Notario don Luis Amaro Núñez Villaveirán Óvilo, de escritura de ratificación de fecha 9 de mayo de 2024 otorgada ante el Notario de Tarifa don Amador Zorrilla López y de acta de 9 de julio de 2024 autorizada por el Notario de Coslada don Luis Amaro Núñez-Villaveirán Óvilo número 1414 de su protocolo. Que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número veintinueve causando el asiento 582 del Diario 132 y que fue calificada negativamente por el Registrador, D. Javier Stampa y Piñeiro, en los siguientes términos:

“Hechos: No consta notificación a los arrendatarios a los efectos del artículo que se cita en Fundamentos ya que del acta de fecha 9 de julio de 2024 al comienzo indicada no resulta la efectiva notificación a los mismos. Fundamentos de Derecho: Artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.”

2. Se comunicó al Registrador sustituido la presentación de la solicitud de calificación sustitutoria en este Registro, solicitándose asimismo el envío del historial registral de las fincas registrales afectadas y demás información relevante.

3. La Registradora que suscribe, vistos los antecedentes referidos, ha resuelto mantener la calificación negativa efectuada por el Registrador sustituido, y se procede

conforme a lo dispuesto en el artículo 19.bis, regla 5.ª, de la Ley Hipotecaria, y notificando la presente calificación al Registrador sustituido y al interesado que instó la calificación sustitutoria.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marina Riesco Gacho registrador/a titular de Registro de Pinto n.º 1 a día diez de octubre del dos mil veinticuatro.»

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Luis Amaro Núñez-Villaveirán Óvilo, notario de Coslada, interpuso recurso el día 24 de octubre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«A. Hechos.

a) (...)

d) Los hechos, por orden cronológico, son los siguientes:

1.º Con fecha 8 de junio de 2.023 y a medio de escritura autorizada por este notario, número 1.106 de protocolo, se procedió a la venta entre dos sociedades de dos fincas urbanas, una de ellas arrendada, a la que se contrae el presente recurso (...).

2.º Con fecha 3 de julio de 2.023, a medio de acta autorizada por el notario de Madrid don Luis Quiroga Gutiérrez, número 1.853 de su protocolo, y a los efectos del artículo 25 de la LAU se notificó a las entonces arrendatarias el contrato indicado en el número 1.º anterior, sin que de dicha acta resulte respuesta ni objeción alguna por parte de las mismas (...).

3.º Con fecha 18 de diciembre de 2.023 y a medio de escritura autorizada por este notario, número 2.333 de protocolo, entre las mismas sociedades se procedió a subsanar la escritura citada en el número 1.º anterior, haciéndose constar que en el título mencionado se omitió incluir otra finca (garaje aparcamiento), ambas objeto de arrendamiento en su día a las mismas titulares y en virtud del mismo contrato (...) En dicha escritura se hizo constar que el precio fijado en la primera de las escrituras incluía el de ambas fincas, vivienda y garaje.

4.º Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad 29 de Madrid, fueron objeto de la calificación (...).

5.º Mediante acta instada por la sociedad compradora, ante el infrascrito notario, en fecha 9 de julio 2.024, número 1.414 de protocolo, se hizo constar que las dos fincas al principio referidas (arrendadas ambas a las mismas titulares según contrato de arrendamiento que se acompaña) al tiempo de la subsanación ya se encontraban libres de arrendamientos. Se incorporaban al acta mencionada copia del contrato de arrendamiento de ambas fincas e informe de tasación de la vivienda vendida del que resulta que la vivienda se hallaba desocupada. Dicha acta fue ratificada por la sociedad vendedora mediante escritura otorgada ante el notario de Tarifa, don Amador Zorrilla López, el día 9 de mayo de 2.024, número 783 de su protocolo (...).

6.º Por acta autorizada por este notario el día 9 de julio de 2.024, número 1.414 de protocolo, por la sociedad compradora se practicó de nuevo notificación a las arrendatarias, lo que tuvo lugar de forma presencial a través de mi compañero con residencia en Madrid don Luis Quiroga Gutiérrez en virtud de acta por el autorizada el día 12 de julio de 2.024, n.º 2.003 de su protocolo y diligencia de fecha 15 de julio (...).

7.º Presentadas los títulos citados en el Registro de la Propiedad número 29 de Madrid, fueron objeto de la calificación al principio indicada (...).

8.º Solicitada calificación sustitutoria la misma recayó en la Sra. registradora de la propiedad de Pinto que confirmó la calificación que ahora se recurre (...).

Contra el defecto señalado en la nota referida en el apartado c) de los hechos se dirige este recurso, al amparo de lo prevenido en los artículos 323 al 328 de la Ley Hipotecaria.

## B. Fundamentos de Derecho.

Artículo 25 apartados 1, 2, 3 y 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; artículo 202 del Reglamento Notarial; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 2.005 y 29 de agosto de 2.019; Resoluciones de la DGSJyFP de fechas 25 de septiembre de 2.019 y 11 de mayo de 2023.

Suspende el Sr. registrador la inscripción de la escritura de compraventa citada en los hechos por el motivo siguiente: “No consta notificación a los arrendatarios a los efectos del artículo que se cita en Fundamentos ya que del acta de fecha 9 de julio de 2.024, al comienzo indicada no resulta la efectiva notificación a los mismos” (...)

Lo que se discute en el presente recurso es si se ha cumplido con lo dispuesto en el artículo 25 de la LAU a los efectos referidos en su número 5, es decir, si han tenido lugar las notificaciones prevenidas en el mismo, con los requisitos en él exigidos, única circunstancia reclamada por el repetido precepto legal, para inscribir la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad.

Es lo cierto que, por acta autorizada por el notario de Madrid don Luis Quiroga Gutiérrez, el día 12 de julio de 2.024, número 2.003 de su protocolo, por rogación de este notario, se practicó a instancia de la sociedad compradora la notificación prevenida en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Dicha notificación tuvo lugar el día 15 de julio de 2.024, constituyéndose personalmente el notario en el domicilio de las arrendatarias y su resultado es el que consta en el referido instrumento público. El artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en sus apartados 1, 2, 3 y 5, nada dice de notificación efectiva, lo que literalmente dice es: “1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes. 2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión. Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma. 3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada. (...) 5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público. (...)”.

Se ha cumplido, con la mayor diligencia y extremando todas las precauciones, con lo previsto en los preceptos citados (notificación a las arrendatarias –art. 25 Lau–), en la forma dispuesta en el artículo 202 del Reglamento Notarial (notificación efectuada en forma presencial por el notario). Como tiene señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado “(...) Es lo cierto que ninguna ley exige que material e indubitadamente tengan que llegar al conocimiento del destinatario las notificaciones que se le puedan efectuar dada la multiplicidad de vicisitudes que pueden suceder en el mundo de los hechos por los que la llegada a su destino puede verse frustrada (ausencia del domicilio en un momento concreto, imposibilidad física de atender el requerimiento en el momento en que éste se efectúa, inexistencia de vecinos o persona alguna que sea hallada en aquel momento o cualquier otra cosa de esta índole). Por ello el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos urbanos en su párrafo 5.º solamente exige para

la inscripción de títulos de venta de viviendas arrendadas que se justifique que han tenido lugar las notificaciones con los requisitos en ellas exigidos, donde el Registrador debe y no sólo y no sólo puede extremar su calificación al examinar las mismas y sus trámites. Y si éstas, como es ahora el caso han sido practicadas con arreglo a las leyes y reiteradas dos veces, no puede obstaculizarse el tráfico jurídico con el rigor de certezas que deben ser alegadas por los interesados en la instancia correspondiente si pretenden hacer valer sus derechos (...)” –Resolución DGRyN de 17 de marzo de 2.005–. “(...) El notario debe procurar la notificación presencialmente (...)”, –Resolución DGRyN de 29 de agosto de 2.019 “(...) el notario debe procurar realizar la notificación presencialmente, en los términos previstos en dicho artículo (...)” Resolución de la DGSJyFP 11 de mayo de 2.023–.

Por consiguiente, habiéndose cumplido con los requisitos legales que, en el ámbito de la actuación notarial, no pueden ser otros que los contemplados en el artículo 202 del Reglamento Notarial.

C. Y solicita:

La reforma de la nota de calificación recurrida y la inscripción de la escritura calificada.»

V

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General el día 8 de noviembre de 2024.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7, 14 y 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 47, 48 y 55 y las disposiciones finales primera y segunda del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos y del texto articulado de la Ley de Bases de Arrendamientos Urbanos de 22 de diciembre de 1955; 201, 202 y 203 del Reglamento Notarial; 32 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales (ésta última actualmente derogada por la Ley 43/2010, de 30 de diciembre, del Servicio Postal Universal, de los derechos de los usuarios y del mercado postal); las Sentencias del Tribunal Constitucional número 82/2000, de 27 de marzo, 145/2000, de 29 de mayo, y 158/2007, de 2 de julio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, 24 de abril de 2007, 17 diciembre de 2010, 4 de marzo de 2015 y 21 de noviembre de 2016; la sentencia número 142/2017, de 29 de marzo, de la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de octubre de 2002, 17 de marzo de 2005, 30 de enero 12 y 17 de septiembre de 2012 – sistema notarial–, 28 de enero, 3 de junio y 16 de diciembre de 2013, 11 de enero de 2016, 3 de agosto y 27 de noviembre de 2017, 31 de octubre de 2018 y 14 de mayo, 4 de julio y 29 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de enero y 15 de abril de 2021, 11 de mayo de 2023 y 1 y 22 de octubre de 2024.

1. En la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, otorgada el día 8 de junio de 2023, se formalizó la venta de una vivienda arrendada, por lo que las condiciones del contrato se notificaron a las dos arrendatarias (mediante copia de dicha escritura) a los efectos de lo establecido en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, según consta en acta notarial autorizada el día 3 de julio de 2023.

Mediante escritura autorizada el día 18 de diciembre de 2023, se subsanó la referida escritura de compraventa haciéndose constar que en ella se omitió incluir otra finca (plaza de garaje), arrendada junto con la vivienda a las mismas personas y en virtud del mismo contrato. En dicha escritura de subsanación se hizo constar que el precio fijado en la primera de las escrituras incluía el de ambas fincas, vivienda y garaje.

En acta autorizada el día 12 de julio de 2024, a requerimiento efectuado mediante otra acta autorizada el día 9 de julio de 2024, consta que –para notificar a las arrendatarias el contenido de la referida escritura de subsanación, con distinción entre el precio de la vivienda y el de la plaza de garaje– el notario se personó en el domicilio indicado y que manifiesta lo siguiente: «Pulso el timbre de la puerta y me recibe una persona, a quien doy a conocer mi condición de Notario y el objeto de mi presencia, indicándome dicha persona, quien no se identifica, que ninguna de las requeridas reside actualmente en dicha vivienda».

El registrador suspende la inscripción porque considera que no consta notificación a los arrendatarios a los efectos del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ya que de la referida acta de fecha 9 de julio de 2024 no resulta la efectiva notificación a aquéllos.

2. 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».

3. Como ha puesto de manifiesto reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), 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. Sentencias citadas en los «Vistos»), 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.

Este mismo criterio es el que resulta de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en particular en el caso concreto de la notificación fehaciente de la decisión de vender la finca arrendada que a los efectos del correspondiente derecho de tanteo prevé el artículo 25.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Así, en su Sentencia número 479/2007, de 24 de abril, con cita de otras anteriores, afirma que «el artículo 25.3 de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos – aplicable al supuesto de hecho contemplado en el caso de autos–, regula, bajo la denominación “derecho de adquisición preferente”, el derecho de retracto que confiere al arrendatario, en el caso de venta de la vivienda arrendada, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1518 del Código Civil, cuando no se le hubiere hecho la notificación fehaciente de la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones de la transmisión, o cuando se hubiere 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 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, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que se formalice. La jurisprudencia de esta Sala ya había modulado el rigor del mandato contenido en el apartado segundo del artículo 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, que constituye el precedente legislativo del actual artículo 25.3 de la vigente ley locativa, afirmando que, no obstante los tajantes términos del precepto, devenía innecesaria la práctica de la notificación en forma cuando aparecía probado que el arrendatario ya había tenido pleno y exacto conocimiento de la venta o transmisión y de sus condiciones, a partir de cuyo momento debía contarse el plazo de caducidad establecido en la norma. Este criterio jurisprudencial, recogido, entre otras, en las sentencias de 6 de marzo de 2000, 14 de noviembre de 2002, 13 de marzo de 2004, y 14 de diciembre de 2006, mantiene plenamente su vigencia tras la publicación de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y es aplicable a los retractos ejercitados con arreglo a sus disposiciones».

El mismo criterio se sigue en la Sentencia del Tribunal Supremo número 828/2010, de 17 diciembre de 2010, en la que, con cita de la anteriormente transcrita, se 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 de 2016, «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».

También en relación con la notificación fehaciente de la intención de vender a los efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo legal previsto en el citado artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, nuestros tribunales han equiparado la recepción de la notificación y el conocimiento efectivo del propósito de venta con los supuestos en que la falta de recepción o conocimiento de la notificación sea consecuencia de la pasividad o falta de diligencia del destinatario. Así, la sentencia 142/2017, de 29 de marzo, de la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, con cita de otras anteriores de la misma Audiencia (sentencia de 16 de marzo de 2011, recurso número 678/2010) y con apoyo en la doctrina reiterada de nuestro

Tribunal Constitucional, declara que «[en relación con el derecho de traspaso regulado en el artículo 32 de la antigua LAU de 1964,] el concepto de notificación fehaciente viene acotado por la propia finalidad que justifica su mención en el precepto aludido, en orden a la salvaguarda de los intereses en juego, esto es, el ejercicio por el arrendador notificado del derecho de tanteo, o en su defecto dejar expedito al arrendatario y tercero subrogado en sus derechos, la constitución de ese negocio jurídico del traspaso. Por tanto, ese concepto de notificación fehaciente precisa de la constancia indubitada de haberse producido por cualquiera de los medios existentes al respecto, generalmente atribuidos a la intervención de terceros investidos de esa fe pública –Notarios– o propia de la actuación administrativa, a través del servicio oficial de correos, siempre que quede constancia efectiva de la remisión, recepción y contenido de la notificación cursada».

Y ello sin perjuicio de los efectos que puedan seguirse en caso de probarse en sede judicial, con la garantía que representa la aplicación del principio de contradicción, que la frustración del correspondiente acto de comunicación se debe exclusivamente a la pasividad, desinterés o negligencia del destinatario (como afirmó la sentencia de reciente cita: «no obstante la indiscutida naturaleza recepticia de la notificación, lo cierto es que la pasividad del destinatario de la comunicación en ningún caso puede perjudicar el derecho de la otra parte, por ser doctrina constitucional reiterada (Sentencias del Tribunal Constitucional 82/2000, de 27 de marzo, 145/2000, de 29 de mayo), que los actos de comunicación producen plenos efectos cuando su frustración se debe únicamente a la voluntad expresa o tácita de su destinatario, o a la pasividad, desinterés, negligencia, error, o impericia de la persona a la que va destinada»).

Conforme a los criterios reflejados en la reseñada jurisprudencia constitucional y civil, este Centro Directivo ha sostenido que, a los efectos de tener por probada la notificación, se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento, siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio designado por las partes, según el Registro, y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido debidamente entregado en dicho domicilio (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 1992 y 14 de mayo de 2019).

Sin embargo, en los casos en que el documento no ha podido ser entregado por la indicada vía postal, este Centro Directivo ha puesto de relieve (vid. Resoluciones de 30 de enero de 2012, 16 de diciembre de 2013 y 14 de mayo de 2019) que el acta autorizada conforme al artículo 201 del Reglamento Notarial acredita únicamente el simple hecho del envío de la carta por correo, la expedición del correspondiente resguardo de imposición como certificado, entrega o remisión, así como la recepción por el notario del aviso de recibo y la devolución del envío por no haber podido realizarse la entrega, pero no cambia los efectos de la notificación, que serán los establecidos con carácter general para las cartas certificadas con acuse de recibo por el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, que en su artículo 32.1, párrafo final señala que «el envío se considerará entregado cuando se efectúe en la forma determinada en el presente Reglamento», sin que de este Reglamento resulte que la devolución de un correo certificado con acuse de recibo produzca los efectos de una notificación.

Según las citadas Resoluciones (relativas a casos en que se había hecho constar en acta un simple envío postal ex artículo 201 del Reglamento Notarial), es cierto que hay Sentencias (cfr. las citadas en los «Vistos») que entienden que cuando las comunicaciones por correo certificado con aviso de recibido son devueltas con la mención avisado «ausente», «caducado», o «devuelto», se considera que hay falta de diligencia imputable al destinatario, que salvo prueba razonada y razonable de la imposibilidad de la recepción, no impide la eficacia del acto que se notifica o para el que se lo requiere. Pero –añaden– son Sentencias referidas al procedimiento administrativo ordinario o común de notificaciones –no al previsto en el Reglamento Notarial– y a los efectos de no entender caducado el procedimiento. Y termina esta Dirección General en esas tres Resoluciones afirmando que en el ámbito del Reglamento Notarial existe otra

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 (véase, por todas, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 158/2007, de 2 de julio); y que esa vía es el procedimiento previsto en el artículo 202 del Reglamento Notarial, de manera que habiendo resultado infructuoso el envío postal, el Notario debe procurar realizar la notificación presencialmente, en los términos previstos en dicho artículo.

De acuerdo con lo expuesto, y siguiendo el criterio de las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de diciembre de 2013, 3 de agosto de 2017 y 14 de mayo y 29 de agosto de 2019, debe entenderse que resultando infructuosa la notificación por correo certificado, 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.

4. En el presente caso la notificación presencial ex artículo 202 del Reglamento Notarial (única que respecto de todas las condiciones definitivas de la venta se ha intentado) ha sido infructuosa.

Este precepto reglamentario admite dos vías, con iguales efectos, al disponer que el notario, discrecionalmente y siempre que de una norma legal no resulte lo contrario, podrá efectuar las notificaciones y requerimientos enviando al destinatario la cédula, copia o carta por correo certificado con aviso de recibo; a lo que añade que siempre que no se utilice tal procedimiento el notario se personará en el domicilio o lugar en que la notificación o el requerimiento deban practicarse, según la designación efectuada por el requirente, dando a conocer su condición de notario y el objeto de su presencia al realizar la notificación. A continuación, el mismo precepto reglamentario se refiere al supuesto en que no se halle presente el requerido, en el que podrá hacerse cargo de la cédula cualquier persona que se encuentre en el lugar designado y haga constar su identidad; al supuesto en que nadie se hiciera cargo de la notificación, en cuyo caso se hará constar esta circunstancia; y al caso de edificio que tenga portero, en el que podrá entenderse la diligencia con el mismo. El artículo 203 del Reglamento Notarial, en la redacción resultante de su modificación por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, estableció que «cuando el interesado, su representante o persona con quien se haya entendido la diligencia se negare a recoger la cédula o prestase resistencia activa o pasiva a su recepción, se hará constar así, y se tendrá por realizada la notificación»; pero la Sentencia de 20 de mayo de 2008 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo declaró nulo el inciso: «o persona con quien se haya entendido la diligencia», por entender «que la regulación de la efectividad de la niegue a recoger la cédula o prestare resistencia a su recepción, se aparta del régimen general establecido en la Ley 30/92, en materia sujeta a reserva de ley –de irregularidad procedimental se califica por el Tribunal Constitucional el defecto de notificación o falta de la misma (ATC 261/2002, de 9 de diciembre y STC 186/1998, de 28 de septiembre)–, estableciendo un supuesto de eficacia de la notificación no previsto en dicha Ley e incompatible con la misma y con el principio de reserva de ley, ello sin perder de vista que la regulación de la Ley 30/92 trata de cumplir la finalidad propia de la notificación, que como señala el Tribunal Constitucional en Sentencia 64/1996, es llevar al conocimiento de los afectados las decisiones con objeto de que los mismos puedan adoptar la postura que estimen pertinente, lo que puede justificarse cuando son los mismos o sus representantes quienes hacen inviable la notificación de cuya existencia, no obstante, toman conocimiento, pero resulta altamente cuestionable que ello se produzca cuando quien se niega a recibir la notificación es un tercero».

En los supuestos en que la persona con quien se haya entendido la diligencia de notificación presencial se negare a hacerse cargo de la cédula de notificación y sea distinta del interesado o su representante, debe por tanto aplicarse el último inciso del artículo 203, según el cual: «Igualmente se hará constar cualquier circunstancia que

haga imposible al notario la entrega de la cédula; en este caso se procederá en la forma prevista en el párrafo sexto del artículo 202»; y, por ende, «deberá enviar la misma por correo certificado con acuse de recibo, tal y como establece el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, o por cualquier otro procedimiento que permita dejar constancia fehaciente de la entrega».

A la luz de lo establecido en los artículos 202 y 203 del Reglamento Notarial debe concluirse que en el presente caso era necesaria una doble actuación notarial, que diera cobertura al menos a dos intentos de notificación con entrega de la correspondiente cédula, uno efectuado mediante la personación del notario en el domicilio en que la notificación había de practicarse, y otro mediante su envío por correo certificado con acuse de recibo (o por cualquier otro procedimiento que permitiera dejar constancia fehaciente de la entrega). Como ya tiene declarado esta Dirección General, a la vista de ambos artículos del Reglamento Notarial, debe tenerse por efectuada la notificación (vid. el último párrafo del artículo 202, según el cual «la notificación o el requerimiento quedarán igualmente cumplimentados y se tendrán por hechos en cualquiera de las formas expresadas en este artículo») siempre que se cumplan los procedimientos establecidos en el primer precepto, ya se haga la entrega de la documentación objeto de notificación personalmente o a través del Servicio de Correos, ya se constate la negativa a la recepción por la persona –que sea el interesado o su representante con quien se haya entendido la diligencia, o en su caso (si en el domicilio que corresponda no hay persona idónea que la recibiera) se lleven a cabo los dos intentos infructuosos de entrega de la cédula de notificación (uno de ellos por el notario de forma personal). Y es que, con carácter general, basta con asegurar la posibilidad razonable de que el notificado pueda informarse y conocer el contenido de lo que haya de comunicársele, sin que se exija o se imponga el resultado de que tenga un conocimiento efectivo.

Al haberse realizado en el presente caso únicamente el intento de notificación presencial en domicilio indicado, pero no el envío de la cédula de notificación por correo certificado con aviso de recibo, debe confirmarse la calificación impugnada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 22 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.