

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009756

**RESOLUCIÓN de 29 de agosto de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 6, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.**

(BOE de 30 de octubre de 2019)

### SUMARIO:

**Registro de la Propiedad. Compraventa de vivienda. Situación arrendaticia. Renta antigua. Retracto arrendaticio. Notificación de la venta al arrendatario.** 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 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. Conforme a los criterios reflejados en la 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. Sin embargo, en los casos en que el documento no ha podido ser entregado por la indicada vía postal, 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 Reglamento sobre prestación de los servicios postales, que señala que el envío se considerará entregado cuando se efectúe en la forma que en él mismo se determina, sin que de él resulte que la devolución de un correo certificado con acuse de recibo produzca los efectos de una notificación. Es cierto que hay sentencias que entienden que cuando las comunicaciones por correo certificado con acuse de recibo 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 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. Esta Dirección General afirma 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; 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. Así, resultando infructuosa la notificación por correo certificado, como en el presente caso, 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.

### PRECEPTOS:

Decreto 4104/1964 (TRLAU), arts. 47, 48y 55 y disps. finales primera y segunda.  
Ley 29/1994 (LAU), arts. 7, 14 y 25.



Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), arts. 201, 202 y 203.  
RD 1829/1999 (Rgto. Prestación de Servicios Postales), art. 32.

En el recurso interpuesto por doña M. J. E. F. B. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 6, don Juan Jiménez de la Peña, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

El día 28 de febrero de 2019 se autorizó por la notaria de Madrid, doña Paloma Mozo García, con el número 375 de protocolo, escritura pública de compraventa en virtud de la cual don J. M. P. P. vendió a doña M. J. E. F. B. una vivienda sita en Madrid, finca registral número 71.516 del Registro de la Propiedad de Madrid número 6. En el apartado relativo a la «situación arrendaticia» de la finca se hace constar «Arrendada a don A. G. C., en virtud de contrato privado de arrendamiento de fecha anterior a 1964, teniendo, por tanto, que ser respetados por la adquirente, los derechos que la ley establece para dichos contratos».

#### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 6, causando el asiento de presentación número 571 del Diario 103, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

“Hechos:

Primero. En Escritura otorgada ante la Notario de Madrid doña Paloma Mozo García, el día 28 de febrero de 2019, número 375 de su Protocolo, se formalizó una compraventa.

Segundo. Dicha escritura se presentó, por vía telemática, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 6, el día 28 de febrero de 2019, con el Asiento 571 del Diario 103.

Tercero. Se acordó Suspender la Calificación, por no acreditarse la autoliquidación de la Escritura.

El Acuerdo de Suspensión se notificó telemáticamente al Notario autorizante.

Cuarto. En fecha 18 de abril de 2019, se aporta al Registro copia auténtica de la Escritura, en papel, siendo la fecha de la autoliquidación 15 de marzo de 2019.

### Fundamentos de Derecho.

Se han apreciado en la escritura, previa su calificación registral, los siguientes defectos:

1. Respecto de la situación arrendaticia de la finca registral 71.516, como se dice en la escritura que la finca se encuentra arrendada a don A. G. C., es defecto el que no se acredite fehacientemente que se hayan cumplido los requisitos exigidos por los siguientes artículos, y que ha sido notificada la venta al arrendatario.

– 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

– En cuanto al derecho de retracto, el artículo 25.3 de la LAU señala con precisión cómo debe hacerse:

– “...cuando no se hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos”, en referencia al número anterior.

– “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... en que fuere formalizada”.

En consecuencia, indica claramente la forma en que ha de hacerse, una vez realizada la venta.

Esta es materia que debe calificarse por el Registrador, (art. 25.5 y 31 LAU).

– En este mismo sentido el artículo 48 del D. 4104/1964 de 24 de diciembre, que señala:

“...cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el artículo precedente o omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos...”, en referencia al número anterior.

“2.–El derecho de retracto caducará a los sesenta días naturales contados desde el siguiente a la notificación que, en forma fehaciente, deberá hacer en todo caso el adquirente al inquilino o arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión mediante entrega de copia de la escritura.... en que fuere formalizada”.

- 202 del Reglamento Notarial.
- 41 a 43 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre.
- 59 y 60 del Real Decreto 30/1992 de 26 de noviembre.

En definitiva, no costa que se haya notificado al arrendatario, en la forma señalada, ya que de la Diligencia extendida a continuación de la Escritura, resulta: “Devuelto”, “Sobrante” y “Ausente Reparto. Se dejó aviso llegada en el buzón”.

Acuerdo:

Se acuerda la no inscripción de la precedente Escritura; y la no inscripción de los pactos señalados, por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación.

Contra la presente Calificación podrá (...)

Madrid a 8 de mayo de 2019. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

### III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por doña M. J. E. F. B. mediante escrito de 4 de junio de 2019, con arreglo a las siguientes alegaciones:

“1. En fecha 28 de febrero de 2019 adquirí, mediante escritura pública, el inmueble situado en la calle (...) de Madrid, ante el Notario del Ilustre Colegio de esta capital Dña. Paloma Mozo García, núm. de protocolo 375.

La vivienda estaba a la sazón alquilada a D. A.G.C. y su esposa, si bien figura como arrendatario solamente el Sr. G., el cual falleció por aquella fecha (alrededor del 1 al 4 ó 5 de marzo).

2. En base al contenido de la misma escritura, el Notario autorizante cursó requerimiento al inquilino a efectos de que pudiera ejercer el derecho de retracto que le concede la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. El resultado de tal requerimiento fue negativo, al no haber pasado a recoger la notificación, que fue devuelta en fecha que figura en los documentos anejos a la copia de la escritura presentada ante el Registro.

3. Una vez cumplidas mis obligaciones fiscales, presenté el original de la escritura pública en el Registro, junto con los justificantes del envío de la notificación dicha, siendo denegada la inscripción por el Sr. Registrador en base a los fundamentos que se recogen en la Resolución de 8 de mayo del año en curso, por no quedar debidamente acreditado el ofrecimiento de la acción de retracto legal. Esta resolución me ha sido notificada a través del correo electrónico, que he recibido el 9 de mayo siguiente.

4. Puesta en contacto con la viuda de D. A., Dña. N. M. G., a través de su abogada Dña. M. C. B., me manifestó en una reunión que tuvimos en el despacho de la letrada su intención de subrogarse en el derecho de inquilinato, así como el de no ejercer el derecho de retracto.

Habida cuenta que la Sra. M. no atendió la carta notarial enviada por correo, el día 2 de abril me presenté en el domicilio a fin de entregarle personalmente un escrito junto con la copia de la escritura otorgada, que hube de depositar en el buzón ante la negativa de la inquilina de abrirme la puerta, aludiendo a su triste estado personal por la viudez. Este hecho fue oportunamente puesto en conocimiento de la abogada Sra. B. mediante correo electrónico enviado el 3 de abril y recibí respuesta a la misma el mismo día y por el mismo conducto, de cuyo contenido se colige el conocimiento por parte de la Sra. M. G. de la escritura otorgada.

5. Ha transcurrido con exceso el plazo de sesenta días naturales que la LAU 1964 concede para ejercer el derecho de retracto sin que la inquilina subrogada haya hecho manifestación alguna al respecto.

6. Por otra parte, desde el mes de marzo del año actual me viene siendo pagado el importe del alquiler por importe constante de 176,93 euros, igual que venía siendo satisfecho al anterior propietario. El importe me ha

sido abonado en metálico los primeros meses y a partir del actual mes de mayo a través de transferencia bancaria, lo que acredito debidamente aportando copia del recibo pagado en febrero a efectos de comprobar el importe y de mi extracto de cuenta bancaria a efectos de acreditar la transferencia.

Esta circunstancia acredita también el reconocimiento de la nueva propiedad y el deseo de subrogación, así como la no intención de ejercer derecho de retracto alguno.

7. Propongo como prueba testifical de mis anteriores manifestaciones que se tome declaración verbal o escrita a doña M. C. B. G., letrada del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, con despacho profesional en la calle (...), de Madrid, correo electrónico (...)

En base a todo lo anterior, suplico que sea revisada la calificación concedida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad núm. 6 de Madrid sobre la inscripción de la finca situada en la calle (...) de Madrid, y se proceda a la pretendida inscripción”.

#### IV

El registrador emitió informe, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### 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 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 y del texto articulado de la Ley de Bases de Arrendamientos Urbanos de 22 de diciembre de 1956; 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 (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 y 4 de marzo de 2015; la sentencia número 142/2017, de 29 de marzo, de la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, y 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 y 4 de julio de 2019.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso don J. M. P. P. vende una vivienda sita en Madrid a doña M. J. E. F. B. En el apartado relativo a la situación arrendaticia de la finca se hace constar lo siguiente: «Arrendada a don A. G. C. en virtud de contrato privado de arrendamiento de fecha anterior a 1964, teniendo, por tanto, que ser respetados por la adquirente, los derechos que la ley establece para dichos contratos». En la estipulación tercera de la escritura la compradora manifiesta que “conoce la situación arrendaticia de la finca adquirida y recibe del vendedor un ejemplar del contrato de inquilinato, subrogándose en la posición contractual de arrendador” y a continuación requiere al notario autorizante para que notifique la transmisión al citado arrendatario mediante envío al domicilio por correo certificado con acuse de recibo de la copia simple de la escritura, a los efectos del derecho de retracto establecido en la legislación arrendaticia.

Consta en la misma escritura diligencia acreditativa de que, en cumplimiento del citado requerimiento, el día 1 de marzo de 2019 el notario autorizante remite por correo certificado y acuse de recibo la notificación antes referida, según resguardo de imposición en la oficina de correos, copia de la cual se incorpora a la escritura, sin que conste la efectiva recepción de la notificación por el destinatario.

El registrador suspende la inscripción por no acreditarse que se haya cumplido el requisito exigido por la legislación de arrendamientos urbanos de la notificación fehaciente de la venta al arrendatario, ya que “de la diligencia extendida a continuación de la escritura, resulta: “Devuelto”, “Sobrante” y “Ausente de Reparto. Se dejó aviso llegada en el buzón”.

La recurrente se opone a dicha calificación alegando que la vivienda estaba alquilada al citado don A. G. C. y su esposa, si bien figura únicamente como arrendatario el primero, el cual falleció pocas fechas después de formalizarse la venta; que el notario autorizante cursó la notificación a los efectos del ejercicio del retracto

arrendaticio, notificación que resultó negativa; que puesta en contacto con la viuda del inquilino, doña N. M. G., a través de su abogada, ésta le manifestó en reunión presencial la intención de doña N. M. G. de subrogarse en el derecho de inquilinato y de no ejercer el derecho de retracto; que el día 2 de abril se presentó la recurrente en la vivienda arrendada a fin de entregarle un escrito junto con copia de la escritura, que depositó en el buzón ante la negativa de la inquilina a abrir la puerta de la vivienda; que dicho hecho fue puesto en conocimiento de la referida letrada mediante correo electrónico enviado el día 3 de abril, del que recibió respuesta por el mismo conducto “de cuyo contenido se colige el conocimiento por parte de la Sra. M.G. de la escritura otorgada”; finalmente concluye su argumentación la recurrente afirmando que desde el mes de marzo del año en curso viene recibiendo el importe del alquiler, abono que desde el mes de mayo se realiza mediante transferencia bancaria, lo que afirma acreditar aportando junto con el presente recurso copia del recibo y del extracto de la correspondiente cuenta bancaria.

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 1518 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”.

Esta regulación tiene como precedente legislativo inmediato la contenida en los artículos 47, 48 y 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, que fijaban un marco normativo sustancialmente coincidente (en lo que ahora interesa) con el que se incorporó al transcrito artículo 25 de la Ley locativa de 1994 en cuanto a los términos en que se reconocen y garantizan los citados derechos de adquisición preferente. En concreto, por lo que se refiere a garantía registral de la efectividad del retracto a través de la exigencia de la acreditación fehaciente de la notificación de la venta al arrendatario, disponía el citado artículo 55 en su apartado 1 que “Para inscribir en el Registro de la Propiedad los documentos de adquisición de las fincas urbanas a que se refiere este Capítulo, deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los artículos 47 y 48, con los requisitos exigidos. La falta de justificación constituirá defecto subsanable con suspensión de la inscripción, pudiéndose tomar anotación preventiva con vigencia de 180 días naturales, que se convertirá en inscripción si dentro de dicho plazo de vigencia se acreditara haberse practicado las notificaciones en forma legal”. Regulación que, a su vez, procedía de la contenida, en términos similares, en el texto articulado de la Ley de Bases de Arrendamientos Urbanos de 22 de diciembre de 1956, aprobado por Decreto de 13 de abril de 1956, que es el que debe entenderse vigente a la fecha del contrato de arrendamiento del que trae causa este recurso, según se desprende del apartado de la escritura de venta relativo a la “Situación arrendaticia” de la finca, en el que se afirma que el citado contrato es “de fecha anterior a 1964”.

Si bien la regulación de esta materia fue posteriormente afectada por la reforma introducida en la Ley de Arrendamientos Urbanos en virtud de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, por la modificación que introdujo en la redacción de los artículos 14.1 y 7.2 de aquella Ley, que parten del principio de la inoponibilidad del arrendamiento no inscrito frente a tercero inscrito, hay que tener en cuenta, sin embargo, que ni estas Leyes (vid. disposición final primera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, disposición transitoria segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y disposición transitoria primera de la Ley 4/2013, de 4 de junio), ni su reforma posterior por Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que revierte en este punto la introducida por la Ley 4/2013, al establecer ahora en el párrafo primero del artículo 14 de la Ley arrendaticia que “el adquirente de

una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria” (que no había entrado en vigor en la fecha de la escritura calificada: vid. su disposición final tercera), resultan aplicables al presente caso “ratione temporis”. De hecho, en el presente recurso, tanto el registrador como la recurrente están de acuerdo en que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente y genera a favor del inquilino el derecho de adquisición preferente, así como que la inscripción del título requiere la previa notificación de la venta al arrendatario, centrándose el objeto del debate en si en los términos que consta en la documentación aportada junto con la escritura al tiempo de solicitarse su calificación y junto con el escrito de recurso puede entenderse satisfecha y acreditada esta exigencia legal.

3. Como se ha señalado anteriormente, la recurrente aporta junto con el recurso la siguiente documentación (no presentada previamente con el título calificado en el Registro): fotocopia de un correo electrónico dirigido por ella misma a quien se supone es la abogada de la viuda del arrendatario de fecha 3 de abril de 2019, con el contenido antes referido; copia de un extracto de movimientos bancarios de una cuenta corriente no identificada, en que consta una transferencia fechada el 6 de mayo de 2019 por un importe que, según afirma la recurrente, es el correspondiente al pago de una mensualidad de renta por razón del arrendamiento; fotocopia de un recibo de pago por el mismo importe, en el que figura como arrendador el vendedor y como pagador arrendatario el citado inquilino don A. G. C. De esta documentación y de las conversaciones referidas por la misma recurrente en su escrito de interposición con la viuda del citado arrendatario y con su abogada, entiende que se colige la intención de dicha señora de subrogarse en el contrato de arrendamiento y de no ejercer su derecho de retracto, y en definitiva su conocimiento del contrato de compraventa, entendiéndose con ello salvado el obstáculo señalado en la calificación.

Este Centro Directivo, sin embargo, no puede acoger favorablemente tales alegaciones. Como ha afirmado esta Dirección General de forma reiterada, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe 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. Por ello, no puede ahora valorarse si la aportación, con el escrito de recurso, de determinados documentos que no se presentaron en el momento de la calificación impugnada (prescindiendo por otra parte de su falta de fehaciencia) es suficiente para la subsanación de los defectos referidos, pues, con base en dicho precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho.

Y es igualmente doctrina reiterada (por todas, vid. Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 2017 y 31 de octubre de 2018).

Por tanto, la resolución del recurso habrá de basarse exclusivamente en la documentación presentada en el Registro al tiempo de emitirse la calificación impugnada.

4. Centrado en tales términos el objeto del debate, el recurso no puede prosperar. Como ha señalado 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, y cuya jurisprudencia ha aplicado en diversas ocasiones este Centro Directivo (Resoluciones de 17 de marzo de 2005, 17 de septiembre de 2012 - sistema notarial-, 28 de enero y 3 de junio de 2013 y 3 de agosto y 27 de noviembre de 2017). 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 2379/2007, 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”.

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 29/94, 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 Audiencia Provincial de Madrid (Sección Novena), 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 acuse 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 de 2019, debe entenderse que resultando infructuosa la notificación por correo certificado, como ha sucedido en el presente caso, 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. Todo lo cual conduce necesariamente a la confirmación de la calificación impugnada.

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, 29 de agosto de 2019. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.