

fringe la exigencia de "precisión y sumariada" del artículo 117.1 de la norma reglamentaria, y en cuanto referida a actos jurídicos, viene vedada por su regla 2.^a...»

JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA
Registrador Mercantil de Barcelona

LAU: NOTIFICACION AL INQUILINO DE LA VENTA DE PORCIONES INDIVISAS.—LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO ARRENDATICIOS COMPRENDEN LOS SUPUESTOS DE TRANSMISION DE CUOTAS INDIVISAS DE VIVIENDAS O LOCALES DE NEGOCIOS, POR LO QUE PARA SU INSCRIPCION ES PRECISO JUSTIFICAR QUE SE HAN REALIZADO LAS NOTIFICACIONES PREVENIDAS EN LA LAU. ESTA DOCTRINA NO ES APLICABLE AL CASO DE FINCA INTEGRADA POR DOS LOCALES ARRENDADOS A DOS PERSONAS DISTINTAS Y UNA NAVE SIN ARRENDAR, AL NO HABER COINCIDENCIA ENTRE EL OBJETO DEL ARRENDAMIENTO Y EL DE LA TRANSMISION. (RESOLUCIÓN DE 27 DE DICIEMBRE DE 1996. BOE DE 7 DE FEBRERO DE 1997.)

RESOLUCION de 27 de diciembre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Alejandro de la Cal Tijero, en nombre de sus hijos doña María Pilar, don Alejandro, don Pablo Alberto y doña Teresa de la Cal Nicolás, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza, número 2, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Alejandro de la Cal Tijero, en nombre de sus hijos doña María Pilar, don Alejandro, don Pablo Alberto y doña Teresa de la Cal Nicolás, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza, número 2, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos.—I. El día 29 de diciembre de 1992, mediante escritura pública otorgada ante don Antonio Aranda de Pastor, Notario de Zaragoza, don Francisco Nicolás Albalad vende la quinta parte indivisa que le pertenece en cada una de las fincas descritas en la escritura a doña María del Pilar, don Alejandro, don Pablo Alberto y doña Teresa de la Cal Nicolás, que compran por mediación de su padre y representante, don Alejandro de la Cal Tijero. En dicha escritura se dice que a excepción de una nave y una vivienda que se encuentra en estado de rehabilitación, el resto de las fincas están arrendadas. La esposa del vendedor renuncia al derecho expectante de viudedad foral sobre las participaciones indivisas vendidas por su cónyuge y los hermanos del vendedor renuncian al derecho de preferente adquisición que como copropietarios de las fincas descritas les corresponde sobre las participaciones indivisas de las mismas vendidas y prestan su consentimiento a la venta realizada.

II. Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento en cuanto a la participación indivisa de la finca descrita

bajo el número 5, número quince de orden, en el tomo 2.106 del archivo, libro 880 de la Sección 1.ª, folio 125, finca 48.800, inscripción 2.ª Suspendida la inscripción en cuanto a las participaciones de finca reseñadas bajo los apartados 1 a 4 del exponente único de la escritura, porque resultando del mismo exponente que tales fincas están arrendadas a determinadas personas, no se justifica que hayan tenido lugar las notificaciones prevenidas en los artículos 47 y 48 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964. De conformidad con el artículo 55 de dicha Ley, tal falta de justificación constituye defecto subsanable. No se toma anotación suspensiva al no haberse solicitado. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de cuatro meses a contar desde esta fecha, en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir ante los Tribunales de Justicia para que declaren la validez e inscribibilidad del presente documento, a tenor de lo previsto en el primero de los preceptos citados.—Zaragoza, 26 de enero de 1994.—El Registrador, *Pedro Fernández Boado García Villamil*».

III. Don Alejandro de la Cal Tijero en representación de sus hijos doña María del Pilar, don Alejandro, don Pablo Alberto y doña Teresa de la Cal Nicolás, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que se considera que no es necesaria la notificación de la transmisión a los inquilinos y arrendatarios de los inmuebles afectados por cuanto se trata de ventas de una participación indivisa. 2. Que el vendedor transmitió a sus sobrinos una quinta parte de cada piso o local, por lo que no se puede entender que se trate de la previsión legal del artículo 47 de la Ley especial arrendaticia. Que es indudable que lo que el legislador pretende es facilitar el acceso a la propiedad al inquilino o arrendatario ocupante, pero en el supuesto que se trata se avocaría a una situación de indivisión o comunidad de bienes, de la que participaría el inquilino con los otros cuatro copropietarios, imposibilitando que el citado inquilino sea dueño de la vivienda. 3. Que de la jurisprudencia sobrevenida en interpretación del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se desprende que el objetivo del derecho de tanteo es la adjudicación de pisos individualizados a favor del inquilino-ocupante (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1962 y 9 de diciembre de 1970), y en este supuesto no se lograría ese objetivo, ya que si cualquiera de los inquilinos o arrendatarios de la finca llegara a ejercitar su derecho de retracto, al encontrarse en minoría no tendría capacidad decisoria dentro de la comunidad de bienes por aplicación del artículo 398 del Código Civil. 4. Que las leyes deben ser interpretadas en sentido lógico, y se considera que la interpretación del señor Registrador no sólo no es correcta, sino que implica mayores gastos para las partes.

IV. El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que en la escritura calificada se vende una quinta parte indivisa de varias fincas arrendadas a distintos arrendatarios o inquilinos, a favor de personas que no tienen la condición de condueños de la vivienda o locales cuya participación indivisa se transmite. Que el fondo del recurso y del presente informe puede concretarse en el planteamiento de dos cuestiones: 1.ª Determinar cuándo existe obligación de notificar. Que el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece una obligación general dirigida directamente al Registrador. Que la regla general es la existencia del derecho de retracto a favor del arrendatario

(art. 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos), pero la Ley, en cuanto al Registrador se refiere, se limita a exigir que se justifique que la notificación ha tenido lugar, sin prejuzgar derecho alguno ni del propietario ni del arrendatario. A esta inexcusable exigencia legal sólo cabe aplicar las excepciones que la propia Ley establece como son: El párrafo 3.º del citado artículo 47, el segundo supuesto del artículo 50 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; así pues, conforme a este último precepto, cuando la participación se transmita a un extraño (quien no sea condueño o cotitular de la finca) es también un supuesto en el que se reconoce el derecho de tanteo o retracto a favor del arrendatario, y en la escritura calificada la venta se realiza a favor de quienes no tienen la condición de comuneros o condueños. Que la elección en cada caso concreto de si ejercita o no el derecho de retracto corresponde exclusivamente al arrendatario y para ello tiene que conocer el hecho y circunstancias de la transmisión y en el supuesto a que se refiere el recurso, si el arrendatario procediera a ejercitar su derecho arrendaticio, ostentaría la doble condición de arrendatario y de condueño o cotitular de la finca y tendría a su favor no sólo el derecho derivado del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino también, en su caso, el que le atribuye como condueño el artículo 1.522 del Código Civil. Que fuera de los dos supuestos expresados, el Registrador debe exigir que se justifique que han tenido lugar las notificaciones prevenidas en los artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. 2.ª Quién es competente en cada caso para determinar si procede o no el derecho a tanteo y retracto a favor del arrendatario. Que a la luz del ordenamiento jurídico está claro que ni los interesados ni el Registrador pueden determinar cuándo procede o no el derecho de retracto arrendaticio, ya que es competencia exclusiva de los Jueces y Tribunales. Que, por el contrario, si el Registrador omitiese la exigencia de la notificación estaría prejuzgando la inexistencia del derecho del arrendatario, excediéndose en su función calificadora e invadiendo la esfera de competencias de los Jueces y Tribunales. Que, por tanto, la existencia de notificación tiene como finalidad directa e inmediata evitar la posible indefensión del inquilino o arrendatario. Que el Registrador no sólo está sujeto al imperativo del artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos sino también al superior mandato de la Constitución en sus artículos 9 y 24.

V. El Tribunal Superior de Justicia de Aragón revocó la nota del Registrador, fundándose en que la transmisión onerosa de una cuota o participación indivisa de los pisos o locales arrendados (habiendo renunciado los primeros a ejercitar el derecho preferencial de los primeros) no puede equipararse a la transmisión o venta de un piso, vivienda o local a que se refiere el artículo 47.1.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos; esta interpretación se confirma si se tiene en cuenta lo dispuesto en el número 3 del citado artículo, pues aunque en este caso no se trate de una división o adjudicación de herencia, sin embargo no puede desconocerse que esa transmisión de una cuarta parte procede de una adjudicación de herencia y que los compradores se hallan, respecto a esos bienes, amparados por el derecho de abolorio, según el artículo 152 de la Compilación de Derecho Civil de Aragón.

VI. El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que se entiende que cuando no se dé la preferencia de retracto de comuneros, la venta de una participación indivisa atribuye al arrendatario el derecho de retraer y, por tanto, el derecho a ser notificado: a) Negar el derecho de retracto arrendaticio en este supuesto sig-

nifica abrir la puerta al fraude de Ley (art. 6.º-4 del Código Civil); 6) Que es perfectamente compatible la posición jurídica del inquilino-copropietario, ya que ni está prohibida por la Ley ni afecta a la seguridad jurídica ni a los derechos de los demás copropietarios. Que, además, se cumple la finalidad de la Ley de Arrendamientos Urbanos de favorecer el acceso del arrendatario a la propiedad del piso o local, aunque no lo sea de una manera inmediata, ya que tendría, en su caso, la posibilidad de ejercitar el retracto de comuneros en la venta de las otras participaciones indivisas. Que la invocación del número 3 del artículo 147 de la Ley de Arrendamientos Urbanos nada tiene que ver con el caso planteado, pues se trata de una pura y simple compraventa con su propia causa jurídica y en la que sería intrascendente tanto el origen del dominio del vendedor como el posible parentesco con el comprador. Que el posible amparo en el derecho de abolorio, por los adquirentes, reconocido en el artículo 152 de la Compilación de Derecho Civil de Aragón, no sólo no ha sido invocado por los interesados, sino que, además no sería procedente, pues del mismo Registro resulta que respecto a los bienes cuyas partes indivisas son objeto de la venta, no se cumple la exigencia de que «hayan permanecido en la familia durante las dos generaciones inmediatamente anteriores a la del disponente», según establece el artículo 149 de la citada Compilación.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 47, 48, 50 y 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 1989 y las Resoluciones de 30 de enero y 13 de febrero de 1980, 26 de marzo de 1991 y 24 de julio de 1995.

1. En este recurso se debate exclusivamente sobre si procede la inscripción de la compraventa de una quinta parte indivisa de varias fincas, que se dicen arrendadas, sin que se haya practicado la notificación prevista en los artículos 47 y 55 de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, vigente al tiempo de la compraventa, en base al argumento de que lo que es objeto de venta en tan sólo una participación indivisa, y no la venta completa de un piso o local.

2. La citada Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que la vigente de 24 de noviembre de 1994, considera preferentes los derechos de tanteo y retracto correspondientes al inquilino respecto de cualquier otro derecho de adquisición preferente de carácter legal, a excepción del retracto de comuneros reconocido al condeño de la vivienda o local (cfr. arts. 50 de la antigua Ley y 25, párrafo 4.º, de la actual) y ello significa necesariamente que también procede el tanteo y retracto arrendaticio urbano en los supuestos de transmisiones de cuotas indivisas de viviendas o locales de negocio, genuino supuesto en el que puede operar también el retracto de comuneros (vid., Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 1989 y Resoluciones de este Centro Directivo de 30 de enero de 1980 y 17 de enero de 1989).

Téngase en cuenta que cualquier otra interpretación permitiría dejar sin efecto el derecho del inquilino a la adquisición de la propiedad de la vivienda o local arrendado, ya que con la transmisión sucesiva por cuotas del inmueble se lograría eludir la aplicación de una norma tuitiva de los intereses del arrendatario. Además, si el sentido de ésta es facilitar el acceso del arrendatario a la propiedad, aunque no sea de forma directa, no existe razón para privarle de tal derecho en los supuestos de transmisión de cuotas indivisas, puesto que mediante la preferente adquisición de cuotas indivisas el inquilino puede llegar a ser propietario de la totalidad, siempre que no existan otros

comuneros que quieran ejercitar el mismo derecho. Incluso el arrendatario que ha llegado a ser copropietario de la vivienda o local, tendrá —a partir de entonces— la misma posición de preeminencia en el ejercicio de su derecho de adquisición preferente que los demás comuneros.

3. Frente a las consideraciones anteriores no procede invocar el artículo 47.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que, como declaró este Centro en su Resolución de 17 de enero de 1989, contempla un supuesto bien diferente del ahora considerado, cual es el de disolución de la comunidad existente sobre un edificio integrado por varias viviendas y locales arrendados, que había sido adquirido de forma unitaria por los copropietarios que ahora disuelven esa comunidad, adjudicándose pisos o locales independientes en pago de sus derechos respectivos en la comunidad.

4. La doctrina hasta ahora expuesta no es aplicable al elemento descrito en el expositivo 1.º de la escritura calificada, integrado por dos locales y una nave, y que se dice estar arrendado a dos personas distintas, a excepción de la nave (con relación a la cual expresamente se manifiesta que no está arrendada), pues, como ha declarado este centro (Resolución de 26 de marzo de 1991), no proceden los derechos de tanteo y retracto arrendaticio, cuando no hay coincidencia entre el objeto del arrendamiento y el de la transmisión al ser aquél parte integrante de una unidad superior originaria que se transmite como una sola finca (cfr. Resolución de 26 de marzo de 1991).

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y confirmar la nota de calificación del Registrador, con la excepción derivada del último fundamento de Derecho.

Madrid, 27 de diciembre de 1996.—El Director general, *Luis María Cabello de los Cobos y Mancha*.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

COMENTARIO

1. Tal vez siguiendo la sabiduría encerrada en un viejo proverbio sueco, según el cual «no te deshagas del balde viejo hasta saber si el nuevo retiene el agua», la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre de 1994, ha considerado conveniente continuar facilitando al arrendatario el acceso a la propiedad del inmueble arrendado a través de lo que el rótulo de su artículo 25 denomina, con plausible precisión técnica, derecho de adquisición preferente.

2. La resolución sujeta a comentario, aunque dictada bajo la vigencia de la Ley de 1994, aplica la normativa anterior, o sea, la contenida en la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido de 24 de diciembre de 1964, ya que la escritura calificada había sido otorgada en 1992. No obstante, en el fundamento jurídico 2.º reconoce la igualdad de criterio entre ambas leyes para adjudicar la preferencia entre retrayentes cuando el conflicto enfrenta a un comunero con un arrendatario. De esta norma deduce el Centro Directivo la existencia de retracto arrendaticio no sólo cuando el objeto de la finca urbana es el pleno dominio de la totalidad sino también cuando lo transmitido es una cuota indivisa. De no ser así no tendría sentido que la Ley —la anterior y la

actual— dictara una norma para resolver, a favor del comunero, la colisión retractual con el arrendatario. Esta afirmación de procedencia del retracto arrendaticio en caso de venta de cuota indivisa ya había sido reconocida con anterioridad, aunque no como verdadera *ratio decidendi* por ser el arrendatario otro comunero, en la Resolución de 30 de enero de 1980. En ésta de 1996, la Dirección añade el argumento de lo fácil que resultaría burlar el designio legal de facilitar al arrendatario el acceso a la propiedad, mediante el fraccionamiento de la venta en sucesivas transmisiones de cuotas indivisas que, entre todas, al final completasen el 100 por 100.

3. Así las cosas, vista la existencia del derecho de adquisición preferente, la Dirección extrae del artículo 55 de la LAU de 1964 la conclusión evidente: es necesaria la notificación de la transmisión al arrendatario o arrendatarios de las fincas cuya enajenación de cuota fue formalizada si tal transmisión pretende acceder al Registro de la Propiedad. Una vez más, desbordada la calificación notarial (no olvidemos que el art. 47 LAU de 1964 establece la necesidad de la previa notificación para permitir ejercer, bajo la modalidad del tanteo, el derecho de adquisición preferente), ha sido el filtro registral el que ha servido para enderezar hacia la legalidad un negocio defectuoso. Me extraña, por tanto, que en el expediente no se haya solicitado informe al Notario autorizante porque —salvo que el Notario haya hecho la advertencia expresa de que a su juicio es necesaria la notificación— se trata de un verdadero defecto de autorización en los que el artículo 115 del Reglamento Hipotecario establece tal trámite como preceptivo.

4. No obstante, de la confirmación de la nota recurrida la Dirección exceptúa una finca registral que, al estar integrada en la realidad por dos locales y una nave, hace que no coincida el objeto de la enajenación con el objeto del arrendamiento, ya que en el caso analizado los locales estaban arrendados a dos personas distintas y la nave estaba libre de arrendatarios. No habiendo, pues, coincidencia de objeto, no hay retracto y por ello no procede la notificación como requisito previo a la inscripción. Aquí, la Dirección no hace sino seguir los criterios jurisprudenciales anteriores, tanto del Tribunal Supremo como de la propia Dirección. Véase, al respecto, la Resolución de 26 de marzo de 1991 y las sentencias citadas en sus vistos.

5. Hasta ahora nada que objetar, sustantivamente hablando, a la doctrina del Centro Directivo. Sin embargo, leyendo detenidamente el resumen que se hace del Auto del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (supongo que dictado por su Presidente aunque la Resolución no lo diga expresamente) y la apelación del Registrador, nos encontramos con una novedad interesante acerca de la cual la Dirección guarda un absoluto silencio. Se trata del derecho de abolorio aragonés. El Presidente, si está bien resumido su parecer, llega a afirmar que los compradores se hallan, respecto a esos bienes, amparados por el derecho de abolorio según el artículo 152 de la Compilación del Derecho Civil de Aragón. Esta afirmación es rebatida por el Registrador diciendo que «el posible amparo en el derecho de abolorio por los adquirentes, reconocido en el artículo 152 de la Compilación del Derecho Civil de Aragón, no sólo no ha sido invocado por los interesados sino que, además, no sería procedente, pues del mismo Registro resulta que respecto a los bienes cuyas partes indivisas son objeto de la venta, no se cumple la exigencia de que hayan permanecido en la familia durante las dos generaciones inmediatamente anteriores a la del disponente, según establece el artículo 149 de la citada Compilación».

6. El que no haya sido invocado por los interesados en nada desmerece su posible aplicación. El recurso gubernativo no es una casación en la que está vedada la aportación de cuestión nueva. Ciertamente es que «sólo podrán ser discutidas en el recurso gubernativo las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose de plano las peticiones basadas en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma» (art. 117 del Reglamento Hipotecario), pero esta norma —encaminada a centrar el debate— no impide que la autoridad llamada a resolver (sea el Presidente en la primera instancia, sea la Dirección en la segunda) pueda estimar el recurso gubernativo sobre otra argumentación jurídica distinta de la sostenida por el recurrente o pueda desestimarla con razones distintas de las aducidas por el Registrador en su informe.

7. Y esto, me temo, es lo que ha ocurrido en este caso. El Presidente entendió que no procedía retracto y, por tanto, resultaban las notificaciones exigidas por el Registrador, porque los compradores pertenecían al círculo de parientes favorecidos con el derecho de abolorio aragonés, derecho este de preferente adquisición semejante a un retracto gentilicio que trata de evitar que los inmuebles familiares salgan de la familia a la que vinieron perteneciendo, y al que el artículo 152 de la Compilación aragonesa otorga preferencia respecto de cualquier otro derecho semejante. Después nos ocuparemos de los aspectos sustantivos del asunto. Sin embargo, me parece que aquí la Dirección olvidó aplicar la Disposición Adicional 7.^a de la Ley Orgánica del Poder Judicial, según la cual «cuando los Estatutos de Autonomía atribuyan a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma el conocimiento de los recursos contra la calificación de títulos sujetos a inscripción en un Registro de la Propiedad de la Comunidad, corresponderá al Presidente del Tribunal Superior de Justicia la resolución del recurso. El Presidente resolverá definitivamente en vía gubernativa cuando el recurso se funde en el Derecho Civil, Foral o Especial privativo de la Comunidad Autónoma. En otro caso, su decisión será apelable, conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria». Este es el caso de Aragón, cuyo Estatuto de Autonomía, en su artículo 29.1.e), establece la competencia de los órganos jurisdiccionales en Aragón en los recursos gubernativos sobre calificación de documentos referentes al Derecho Civil aragonés, que deban tener acceso a los Registros de la Propiedad. Reconozco que esta vez el recurso en sentido estricto, es decir, lo escrito por el recurrente, no se fundaba en norma aragonesa alguna; sin embargo, el recurso entendido en sentido amplio como expediente, sí lo hacía por cuanto que el Auto del Presidente traía a colación una norma aragonesa para desestimarla. Al menos, creo que la Dirección debió dedicar cierta atención a esta cuestión sea para abstenerse entendiendo que el Auto tenía firmeza en vía gubernativa, sea para justificar su entrada en el fondo del asunto.

8. Resulta a veces difícil, cierto es, deslindar las cuestiones atinentes al Derecho común de las relacionadas con el derecho territorial o foral. No olvidemos, además, que la Dirección General no se verá absolutamente impedida de aplicar normas de Derecho foral para resolver un recurso gubernativo. Tal cosa sucedería si se plantease, por ejemplo, una cuestión de Derecho sucesorio en un Registro de Madrid de causante cuya vecindad civil al fallecer era la catalana. En este caso tanto el Registrador como sus superiores gubernativos tendrán que contemplar las normas catalanas sobre legítimas sin que la Ley Orgánica del Poder Judicial en su adicional 7.^a suponga un obstáculo para ello.

9. Apuntada, pues, la, a mi juicio, anomalía procedimental, paso a analizar la cuestión de fondo adelantando que creo desacertada la invocación por parte del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón del derecho de abolorio.

10. No niego que el abolorio aragonés es un derecho de adquisición preferente que se antepone al retracto arrendaticio tanto urbano como rústico. Las leyes de arrendamientos rústicos y urbanos, de 1980 y 1994, respectivamente, son de aplicación general en toda España porque la legislación civil es competencia del Estado (art. 149.1.8.^a de la Constitución). Pero que sean de aplicación general no significa que lo sean con preferencia excluyente de las normas forales. La Disposición Adicional 1.^a de la Ley de Arrendamientos Rústicos es clara al reconocer la aplicación preferente de los derechos civiles, forales o especiales en todos los territorios del Estado donde existan normas peculiares al respecto. Es en materia de arrendamientos urbanos donde la cuestión es algo más complicada y donde se sitúa el problema que nos ha traído a este terreno: ¿Qué derecho de adquisición preferente prevalece: el del arrendatario o el del favorecido con el de abolorio aragonés? Como ya dije en otro lugar, hay que llamar la atención sobre la invocación que se hace, en la Disposición Final primera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, el artículo 149.1.8.^a de la Constitución. Esto significa que la Ley 29/94 forma parte de la «legislación civil» que es competencia exclusiva del Estado. Bien es cierto que la propia subdivisión 8.^a contempla la conservación, modificación y desarrollo de los Derechos civiles forales por las Comunidades Autónomas allí donde existan, pero no hay ni había en las Compilaciones normas sobre arrendamientos urbanos, a salvo la de Navarra, y aquí está claro, según la Ley 588 del Fuero Nuevo que prevalecen las «leyes especiales recibidas en Navarra», que no son otras que las Leyes de Arrendamientos Urbanos y Rústicos. No obstante, aquella parte de la Ley de Arrendamientos Urbanos consagrada a regular un derecho real como es el de adquisición preferente del arrendatario, cede en colisión con norma de derecho foral que regule un derecho semejante, y en particular con el derecho de la saca o abolorio. Por eso, en un principio, este retracto se impone al arrendaticio.

11. Ahora bien, el tal retracto de abolorio no es de aplicación absoluta. El artículo 149.2 de la Compilación aragonesa establece que «los Tribunales, concurriendo las condiciones señaladas, podrán moderar equitativamente el ejercicio de este derecho». Este es uno de esos supuestos en que las resoluciones de los Tribunales sólo podrán descansar de manera exclusiva en la equidad cuando la Ley expresamente lo permita (arts. 3.2 del Código Civil). Llevado esto a nuestro terreno, nos encontramos con que el Registrador nunca podrá apreciar directamente si procede o no el retracto gentilicio, y por eso cuando la venta de finca urbana edificada se haga a favor de persona con expectativa de estar amparado por el derecho de abolorio (cosa que, según el Registrador, no ocurría en nuestro caso por razón de la no pertenencia familiar de los bienes durante dos generaciones), a pesar de la preferencia de ese derecho sobre el retracto arrendaticio urbano, debe exigir las notificaciones de la LAU, ya que mientras no haya sentencia firme no se sabrá si *equitativamente* procede o no el abolorio.

EUGENIO RODRÍGUEZ CEPEDA
Registrador de la Propiedad