

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9218** *Resolución de 20 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Castuera a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J.L.M. contra la negativa del registrador de la propiedad de Castuera, don Pablo Sánchez Bachiller, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

El día 14 de noviembre de 2019, se autorizó por el notario de Zafra don Carlos-María Reboza Domínguez, bajo el número 1307 de protocolo, escritura de compraventa de un inmueble que se describe en la siguiente forma:

«Urbana. Edificio compuesto de plantas baja y primera.

La planta baja está destinada, una parte a almacén, con una superficie construida de ciento tres metros cuadrados, totalmente diáfana; y otra junto con la planta primera, a vivienda, con una superficie construida de cinco metros cuadrados; y la planta primera está destinada a vivienda, distribuida en diferentes compartimentos y servicios, con una superficie construida de ciento ocho metros cuadrados. La totalidad de la superficie construida es de doscientos dieciséis metros cuadrados. La edificación ocupa la totalidad de la parcela sobre la que está construida.»

Respecto de la situación arrendaticia se expresa lo siguiente:

«Manifiesta la parte propietaria del inmueble a transmitir:

Que el edificio compuesto por planta baja y planta primera se halla parcialmente arrendado, encontrándose la planta primera destinada a vivienda libre de arrendamientos y la planta baja, destinada a almacén, arrendada a doña M.J.D.D., titular del Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación fiscal (...), según resulta de contrato firmado el día dieciocho de noviembre de dos mil dieciséis por lo anterior titular del inmueble.

A los presentes efectos manifiestan ambas partes que en esta transmisión no cabe el ejercicio por la arrendataria de los derechos de tanteo y retracto dado que la misma no ostenta un derecho arrendaticio sobre la totalidad del inmueble transmitido, sino que solo detento el uso, como inquilina, de una de sus partes integrantes, lo que delimita el derecho de adquisición preferente, no pudiendo extenderse éste a la parte del edificio sobre lo cual no ostenta ningún título posesorio.

Por tanto, se sujeta al tenor del artículo 25.7 párrafo primero de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por lo que no cabe ejercicio de los derechos de tanteo o retracto por venta del edificio en su conjunto.»

##### II

El 2 de diciembre de 2019 se presentó dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Castuera, con asiento 412 del Diario 59, fue objeto de calificación el 23 de enero

de 2020 por el registrador, don Pablo Sánchez Bachiller, según la cual suspendió la inscripción en los siguientes términos:

«(...) Hechos:

Sobre la finca registral 11.417 de Monterrubio de la Serena, existe una obra nueva terminada, sobre la que se ha declarado un edificio de dos plantas sin división horizontal, de modo que a efectos del Registro únicamente existe una finca registral, sobre la que se declara que existe un arrendamiento, sin que el arrendatario haya renunciado a los derechos de tanteo y retracto reconocidos a su favor conforme al art. 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU).

Por otra parte, el supuesto contemplado en Art. 25.7 de la LAU contempla un edificio sobre el que existan una pluralidad de viviendas y locales, pero en el presente caso únicamente existe una vivienda y un almacén, según ha declarado la parte transmitente.

Igualmente, el Art. 25.7 de la LAU dispone que si sobre el inmueble existiera únicamente una vivienda (como es el caso), el arrendatario tendrá a su favor los derechos de tanteo y retracto.

Fundamentos de derecho:

Artículo 25 LAU. Derecho de adquisición preferente.

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.

4. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

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.

6. Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda.

7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma

conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos.

Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.

8. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente.

En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

Artículo 31 LAU. Derecho de adquisición preferente.

Lo dispuesto en el artículo 25 de la presente ley será de aplicación a los arrendamientos que regula este Título.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19bis de la Ley Hipotecaria, que establecen que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, el Registrador de la Propiedad que suscribe esta nota de calificación, resuelve:

Suspender la inscripción del presente documento, por los defectos arriba Indicados.

El defecto se califica de subsanable.

No se toma anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado expresamente.

La presente calificación determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo de sesenta días desde la última notificación de la presente recogido en el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación podrá (...).»

### III

Solicitada por don J.L.M. calificación conforme al cuadro de sustituciones, le correspondió al registrador de la propiedad de Olivenza, don Juan Pablo Gallardo Macías, quien el 20 de febrero de 2020 emitió calificación confirmando la calificación del registrador sustituido, porque, en esta «se notificó que la finca registral objeto de transmisión se declara que existe un arrendamiento, sin que el arrendatario haya renunciado a los derechos de tanteo y retracto reconocidos a su favor conforme al artículo 25 de la Ley de Arrendamiento Urbanos, en adelante LAU. El artículo 25.7 de la LAU contempla un edificio sobre el que existan una pluralidad de viviendas y locales, pero en el caso objeto de calificación únicamente existe una vivienda y un almacén, según ha declarado la parte transmitente. Igualmente, el referido artículo dispone que si sobre el inmueble existiere únicamente una vivienda (como es el caso), el arrendatario tendrá a su favor los derechos de tanteo y retracto».

## IV

El 25 de mayo de 2020 don J.L.M. interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente:

«I. Antecedentes de los hechos:

Primero. (...) El inmueble objeto adquirido, pertenecía a la vendedora por herencia de su abuela Dña. A.H.B., se describe en el expositivo I de la meritada escritura como:

"Urbana. Edificio compuesto de plantas baja y primera.

la planta baja está destinada, una parte a almacén, con una superficie construida de ciento tres metros cuadrados, totalmente diáfana; y otra junto con la planta primera, a vivienda, con una superficie construida de cinco metros cuadrados; y la planta primera está destinada a vivienda, distribuida en diferentes compartimentos y servicios, con una superficie construida de ciento ocho metros cuadrados, la totalidad de la superficie construida es de doscientos dieciséis metros cuadrados, la edificación ocupa la totalidad de la parcela sobre la que está construida".

Esto es, nos encontramos ante un edificio que está compuesto por una vivienda, un sótano y un local, siendo este último el que está parcialmente arrendado, ya que la propiedad se reservó una parte del local para su uso como almacén del contenido que había en la planta baja. La obra de separación física o división material del local en dos zonas, una alquilada y la otra de uso de la propiedad, la hacía, conforme el contrato de arrendamiento que se adjunta como doc., núm. 5, por cuenta de la arrendataria.

Segundo. Continúa la escritura en su estipulación Primera que Doña S.D.R., debidamente representada, vende y transmite, como cuerpo cierto, la finca descrita a Don J. L. M., que la compra y adquiere, para sí, con carácter privativo, por el precio de cuarenta mil euros (40.000,00 €)", por lo que quien suscribe compra un edificio entero, hecho que reitero toda vez que tiene vital importancia para la solución del asunto, que se encuentra formado por una vivienda en la planta primera, un local y además un sótano en la planta baja, ambos bajo la misma referencia catastral y siendo la misma finca registral.

Por su parte, Dña. A.H.B. (abuela de la vendedora) en noviembre de 2.016, arrendó una parte del local de negocio (que ocupa a su vez una parte de la planta baja del edificio), excluyéndose la vivienda que existe en el mismo edificio, así como una parte del mismo local que se reservó la arrendadora de forma expresa en el contrato de arrendamiento para almacenaje de enseres propios, y la planta del sótano.

Esto es, nos encontramos ante un edificio que está compuesto (documentalmente) por una vivienda y un local (y en la realidad además por planta sótano), siendo el local el que está parcialmente arrendado, ya que la propiedad se reservó una parte del local para su uso como almacén del contenido que había en la planta baja, tal como literalmente recoge el contrato de arrendamiento: "además de una pequeña habitación para el almacenaje de los enseres que se hallaban dentro del local". La obra de separación física o división material del local en dos zonas, una destinada a su alquiler y la otra de uso de la propiedad, no incluida en el arrendamiento, aun estando en el mismo habitáculo del almacén, se llevó a cabo conforme al contrato de arrendamiento que se adjunta como doc. 5, por cuenta de la arrendataria.

Tercero. El Registro de la Propiedad de Castuera, competente para la inscripción de la finca, formuló una primera calificación (que se adjunta como doc. núm. 6) fechada el 19 de diciembre de 2019, donde denegó la inscripción por el defecto subsanable de no estar inscrito aún el antetítulo, pero silenció todo lo referente al arrendamiento parcial del bien transmitido, y en concreto cuanto a falta de acreditación de la notificación a la arrendataria.

Subsanado aquel defecto, se presentó nuevamente a inscripción la compraventa, que es calificada ahora, con un nuevo defecto advertido ex novo. En ella, el Sr. Registrador sostiene, la falta de acreditación de la notificación a la arrendataria,

sosteniendo que a aquella le asiste el derecho de tanteo y el de retracto sobre todo el inmueble.

Fundamentos de derecho:

Legitimación para recurrir. Según el artículo 325 de la LH, se encuentran legitimados para interponer del recurso administrativo:

1. La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días.

2. El Notario autorizante o aquel en cuya sustitución se autorice el título, en todo caso, o la autoridad judicial o funcionario competente de quien provenga la ejecutoria, mandamiento o el título presentado.

Único. Con respecto, al supuesto derecho de adquisición preferente del inquilino. De su inexistencia.

Dispone el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos –en adelante LAU–, por remisión expresa del artículo 31 de la misma norma, en su apartado 7. que "No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble", con lo que la mera lectura de este artículo nos llevaría a concluir que en el caso que nos ocupa, en el que se ha enajenado un edificio compuesto por una vivienda y un local, no posee la actora el derecho de retracto sobre el inmueble vendido.

Esta interpretación es la que viene fijando la doctrina por unanimidad, señalando por la de la Sentencia nº 221/2017 de Madrid (sección 100) de 17 de mayo, la Sentencia 211/2009 de la AP de Valencia (sección 70) de 29 de abril que aplica la doctrina del Tribunal Supremo manifestando que "al presente caso le sería de aplicación el Art. 25. 7 pues en unidad de acto se transmitieron tanto la vivienda arrendada por el recurrente como otra vivienda del mismo edificio (documentos 1 y 4 de la contestación a la demanda de retracto). Conforme a la norma citada, artículo 25.7 de la vigente LAU, "no habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble".

Así el Tribunal Supremo en la sentencia de 27 nov. 2001 (RJ 2001, 9529) declaró: «El art. 25.7 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 es contundente al señalar que no habrá lugar a los derechos de tanteo y retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble. El retrayente ha de serlo de toda la finca transmitida, de modo que cuando el arrendador enajena una porción de finca mayor que la que el arrendatario tenía arrendada, no resulte posible el derecho de retracto –sentencia de 24 de may. 1982 (RJ 1982, 2591)- y en igual sentido se ha señalado que vendida la totalidad de la finca como unidad, no puede pretenderse el retracto por el inquilino de uno de los pisos –sentencia de 30 abr. 1985–. Así se repite en otras resoluciones de esa Sala de 23 may. 1988.

En ese mismo sentido, la sentencia de 8 oct. 1998 recoge al respecto la procedencia de la desestimación de la demanda, porque la venta se había efectuado de la totalidad del inmueble siendo el recurrente arrendatario del local bajo y cita al respecto las

precedentes resoluciones de 30 abr. 1985 (RJ 1985, 2004), 31 ene. 1992(RJ 1992, 534), 4 feb., 25 abr. y 24 jun. 1994 y 6 abr. 1995 (RJ 1995, 3417)».

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid –sección 44.ª, de 25 de octubre de 2005: "La Jurisprudencia ha declarado que el retrayente ha de serlo de toda la finca transmitida, de modo que cuando el arrendador enajena una porción mayor que la que el arrendatario tenía arrendada, no es posible el derecho de retracto (SS.T.S. 29-1-1966; 24-5-1982; 27-3-1989; 23-3-1990; 12-3-1991; 22-6-1993; 9-2-1994). Tampoco es viable el retracto si no hay identidad entre lo enajenado y lo arrendado, o no existe coincidencia entre lo mayor vendido y lo menor arrendado (SS.T.S. 8-5-1968; 15-6-1974; 24-5-1982 y 30-4-1985). La posesión viene establecida como delimitadora del derecho de adquisición preferente, pues la facultad de inmiscuirse en un contrato ajeno no puede extenderse al punto de legitimar otras adquisiciones distintas de las que indica el título posesorio. Asimismo debe significarse que las normas relativas al retracto se han de interpretar restrictivamente (SS.T.S. 9-7-1958; 17-12-1958; 3-7-1959; 12-12-1959 y 12-4-1989) y que el supuesto de "por plantas o agrupados en otros" al que se refiere el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, que se encuentra encaminado a evitar el fraude legal, no puede apreciarse cuando la enajenación abarca la totalidad de una finca que constituye una unidad patrimonial (SS.T.S. 20-2-1970; 9-10-1976; 8-5-1978; 22-4-1979; 5-1-1981 1), Sentencia AP Madrid (sección 11) n.º 467/2005, de 25 de octubre, o la Sentencia AP de Sevilla (sección 58) de 11 de mayo de 2000 en la que se aplica la excepción prevista en el artículo 25.7 de la LAU por enajenar un edificio completo compuesto por una vivienda y dos locales. Así, y tal y como viene a concluir la doctrina señalada, cuando un edificio se compone por varias viviendas / locales y se vende el mentado edificio en su conjunto el arrendatario de una sola de las viviendas / locales no tiene derecho de retracto alguno por dos motivos jurisprudencialmente definidos: 1) porque se enajene una porción mayor a la que ostenta el inquilino; y 2) cuando se venda la totalidad de la finca como una unidad; dándose en el caso de autos ambos requisitos: se vende la vivienda que ocupa un total de 113 metros cuadrados -5 en planta baja y 108 en planta primera- frente a los 103 metros cuadrados que ocupa el local arrendado, y la venta del edificio se ha llevado a cabo como una única unidad toda vez que se constituye como una unidad registral y tiene una sola referencia catastral.

Es cierto que la doctrina, por todas la Sentencia del TS n.º 125/2010, de 24 de marzo reconoce el derecho de retracto a un inquilino de una vivienda y un trastero cuando se ha vendido todo el bloque de viviendas en la que ambos se encuentran, siendo cada una de las viviendas independiente, con división horizontal, inscripción registral propia, etc., concluyendo nuestro más Alto Tribunal que cuando se venden fincas independientes pero agrupadas en una única escritura (venta en globo) el arrendatario no pierde el derecho de retracto porque no se ha vendido un edificio como un todo sino como distintas realidades registrales agrupadas. En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante un único edificio, sin división horizontal, catastrado bajo una única referencia catastral y que constituye una sola unidad registral, por lo que no resulta de aplicación esta "teoría de la agrupación" y si la excepción al derecho de retracto del artículo 25.7 de la LAU.

Como consecuencia de todo lo anterior, constando tanto en el Registro como en Catastro, como en la escritura de compra que el local parcialmente arrendado se ha vendido con la vivienda que constituían en inmueble siendo ambas propiedad del arrendador, no le asiste al inquilino derecho de tanteo o retracto alguno. Porque además el sentido que hay que dar a la excepción de la excepción del retracto cuando se vende un inmueble con una única vivienda, debe ser entendida a la luz de la jurisprudencia citada, como la del único edificio que contiene en su totalidad una única vivienda (o local) y en la que la retrayente vendría obligada a la compra de lo accesorio (trasteros, cochera, etc.. por ejemplo).

La interpretación que subyace en la calificación impugnada, es la que sostiene que por el hecho de que el edificio tenga una sola vivienda, concluye (con todos nuestros

respetos) en el absurdo de que quien tiene arrendada una vivienda de 50 m<sup>2</sup> en la cubierta de la esquina del Corte Inglés de Callao y forma parte del mismo edificio junto con las otras siete plantas de zona de ventas, por ese mismo hecho, pueda adquirir todo el edificio por retracto, a sensu contrario, quien tenga arrendado un local en planta baja de una casa palaciega (de la que forme parte inseparable, como es nuestro caso) tiene el derecho a adquirir el palacio completo.

Por tanto, podemos concluir (como hace el FD 4.º S. Audiencia Provincial Sede: Coruña, Sección: 3. Fecha: 21/03/2013. N.º de Recurso: 230/2012. N.º de Resolución: 152/2013) que "debe denegarse el derecho de adquisición preferente a quien no ostenta un derecho arrendaticio sobre la totalidad del bien transmitido, cuando éste constituya una unidad patrimonial del que quién pretende retraer solo detenta, como inquilino o arrendatario una parte del mismo. El derecho de retracto restringe la extensión del derecho de propiedad pues constituye una limitación a la libre disposición de que sus bienes tienen los propietarios, es un derecho junto con el de tanteo, limitaciones al propietario, de ahí que haya de aplicarse de manera restrictiva. De ahí que aun cuando es un derecho que tiene el arrendatario, encuentra limitaciones y es que no puede ejercitarlo aquél que no ocupase la totalidad del bien, por ello habrá de rechazarse cuando el actor-arrendatario no ocupa la totalidad de la finca transmitida; como así lo ha entendido la juzgadora de instancia que por ello ha de ser confirmada".

Por tanto, si no asiste al arrendatario el derecho de tanteo o retracto, cuando el local arrendado se vende conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble, no cabe exigir comunicación u ofrecimiento de clase alguna. Y constado en el propio registro (y en escritura de compraventa) que la transmisión es de la totalidad de un inmueble, del que sólo está arrendado en parte una de las estancias de la planta baja, y obrando en la propia escritura de venta tal declaración, (como sucede en los supuestos de que no estuviesen arrendados) debe ser suficiente para que sea inscribible la adquisición.»

## V

Mediante escrito de 8 de junio de 2020, el notario autorizante de la escritura alegó lo siguiente:

«1. Que la propia escritura deja clara mi opinión sobre este particular al referir "Que el edificio compuesto por planta baja y planta primera se halla parcialmente arrendado, encontrándose la planta primera destinada a vivienda libre de arrendamientos y la planta baja, destinada a almacén, arrendada a doña M.J.D.B., titular del Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación fiscal (...), según resulta de contrato firmado el día dieciocho de noviembre de dos mil dieciséis por lo anterior titular del inmueble.

A los presentes efectos manifiestan ambas partes que en esta transmisión no cabe el ejercicio por la arrendataria de los derechos de tanteo y retracto dado que la misma no ostenta un derecho arrendaticio sobre la totalidad del inmueble transmitido, sino que solo detenta el uso, como inquilina, de una de sus partes integrantes, lo que delimita el derecho de adquisición preferente, no pudiendo extenderse éste a la parte del edificio sobre lo cual no ostenta ningún título posesorio.

Por tanto, se sujeta al tenor del artículo 25.7 párrafo primero de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por lo que no cabe ejercicio de los derechos de tanteo o retracto por venta del edificio en su conjunto".

2. Que el referido edificio aparece jurídicamente como un todo, al no haberse efectuado la división horizontal del mismo; pero de facto/en la realidad consta de una vivienda (no arrendada), y un local (dividido materialmente en dos, según el contrato firmado el día dieciocho de noviembre de dos mil dieciséis por la anterior titular del inmueble, habiéndose arrendado una de las porciones y reteniendo la propiedad el resto).

3. Que, frente a la regulación del derecho de tanteo/retracto en el ámbito de los arrendamientos rústicos, que si ampararla la posición del registrador, en sede de

arrendamientos urbanos, en este caso para uso distinto de vivienda, por la llamada que efectúa el artículo 31 al artículo 25 de la Ley, la solución de la presente controversia se liga a la interpretación del apartado 7 del mismo: "No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble... Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo", en este sentido:

a) Se trata de la venta de un todo, en la que el teórico derecho de retracto del arrendatario se le atribuye por el arrendamiento de un local, en realidad, parte de un local, o de facto, uno de los dos locales existentes en planta baja.

b) La venta es del todo, y el "restantes viviendas o locales", es una mención genérica que no exige que haya varias viviendas y varios locales, sino que existan otros elementos, vivienda o local, distinto del arrendado, y que lo existente en conjunto se enajene como una unidad por el propietario único de los mismos.

c) La mención del inciso final "si en el inmueble sólo existiera una vivienda", ligado a la especial protección que se concede a este tipo de arrendamientos, no lo entiendo extrapolable al arrendamiento de local, pero incluso, si se entendiera tal, en este caso, al estar sólo arrendado uno de los dos espacios destinados a local, estando libre el otro, tampoco sería de aplicación esa interpretación.

Por todo lo anteriormente expresado entiendo fundado lo solicitado por el recurrente, es decir la inexistencia de derechos de tanteo retracto arrendaticios en el presente caso.»

## VI

El 12 de junio de 2020, el registrador de la propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18.2 de la Ley Hipotecaria; 25 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 22 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos; 111, párrafo tercero, y 432.2.º del Reglamento Hipotecario; y las Sentencias del Tribunal Supremo número 1107/2001, de 27 de noviembre de 2001 y número 450/2012, de 11 de julio de 2012.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, otorgada el 14 de noviembre de 2019, se formaliza la venta de un inmueble urbano que se describe como edificio compuesto de planta baja, destinada en su mayor parte a almacén (con una superficie de ciento tres metros cuadrados), estando el resto (con superficie construida de cinco metros cuadrados) destinada, junto con la planta primera, a vivienda (ésta con una superficie de ciento ocho metros cuadrados).

En la escritura manifiesta la parte vendedora que únicamente está arrendada la planta baja destinada a almacén y la vivienda está libre de arrendamientos. Ambas partes manifiestan que en esta transmisión no cabe el ejercicio por la arrendataria de los derechos de tanteo y retracto dado que la misma no ostenta un derecho arrendaticio sobre la totalidad del inmueble transmitido, sino sólo sobre una de sus partes integrantes, por lo que se sujeta a lo establecido en el artículo 25.7 párrafo primero de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que excluye el ejercicio de los derechos de tanteo o retracto en caso de venta del edificio en su conjunto.

El registrador suspende la inscripción por entender que el arrendatario tiene derechos de tanteo y retracto conforme a los artículos 25 y 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.



El recurrente sostiene que la mera lectura del artículo 25, apartado 7, de la Ley de Arrendamientos Urbanos (según el cual «No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble»), aplicable por remisión del artículo 31 de la misma ley), lleva a concluir que en el presente caso, en el que se ha enajenado un edificio compuesto por una vivienda y un local, no tiene la arrendataria el derecho de retracto sobre el inmueble vendido. Y frente al criterio del registrador según el cual «Igualmente el Art. 25.7 de la LAU dispone que si sobre el inmueble existiera únicamente una vivienda (como es el caso), el arrendatario tendrá a su favor los derechos de tanteo y retracto», afirma el recurrente que esta norma debe ser entendida a la luz de la jurisprudencia citada, como relativa a la venta del único edificio que contiene en su totalidad una única vivienda (o local) y en la que la retrayente vendría obligada a la compra de lo accesorio (trasteros, cochera, etc.. por ejemplo). Por ello, concluye que, si no asiste al arrendatario el derecho de tanteo o retracto cuando el local arrendado se vende conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble, no cabe exigir comunicación u ofrecimiento de clase alguna. Y constado en el propio registro (y en la escritura de compraventa) que la transmisión es de la totalidad de un inmueble, del que sólo está arrendado en parte una de las estancias de la planta baja, y obrando en la propia escritura de venta tal declaración (como sucede en los supuestos de que no estuviesen arrendados), debe ser suficiente para que sea inscribible la adquisición.

2. Como cuestión previa, respecto de la alegación por parte del recurrente sobre el hecho de que el registrador emitió una primera calificación –de 19 de diciembre de 2019– en la que no expresó el defecto ahora impugnado, debe tenerse en cuenta que, como el mismo recurrente reconoce en su escrito de impugnación, el motivo por el que, según dicha calificación, no se practicó la inscripción fue el hecho de no estar inscrito aún el antetítulo (la escritura de herencia otorgada el 12 de febrero de 2012 mediante la cual la vendedora había adquirido el inmueble objeto de la compraventa) por haber sido calificada negativamente. Por ello, mientras duró la vigencia de ese asiento de presentación anterior hasta que fue subsanado, lo procedente fue aplazar o suspender la calificación de dicho documento mientras no se despachara el título previamente presentado, como resulta implícitamente de lo dispuesto en los artículos 111, párrafo tercero, y 432.2.º del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, al establecer que el plazo máximo para inscribir el documento es el de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, pero si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computa desde la fecha de la inscripción del título previo.

3. Respecto de la cuestión de fondo planteada, a la vista de las normas legales referidas, el recurso debe ser estimado.

De los artículos 31 y 25.7, i.i., de la Ley de Arrendamientos Urbanos resulta inequívocamente que no hay lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando el local arrendado se vende conjuntamente con los restantes locales o viviendas propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble. La contundencia de estas normas ha sido reconocida por la jurisprudencia (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo número 1107/2001, de 27 de noviembre de 2001, y las citadas en la misma, entre ellas la de 8 de octubre de 1998 –que, a su vez, cita las de cita las sentencias de 30 de abril de 1985, 31 de enero de 1992, 4 de febrero, 25 de abril y 24 de junio de 1994 y 6 de abril de 1995– sobre improcedencia del retracto porque la venta se había efectuado de la totalidad del inmueble siendo el recurrente arrendatario del local bajo). Y se confirma por las mismas normas, al reconocer el derecho de retracto únicamente para el caso de que

en el inmueble sólo existiera una vivienda o un local (vid. art. 25.7, segundo párrafo, en relación con el 31).

Como puso de relieve el Tribunal Supremo en Sentencia número 450/2012, de 11 de julio de 2012, respecto de la identidad entre el inmueble vendido y el que es objeto del derecho de adquisición preferente, «el derecho arrendaticio y, por extensión, el derecho de retracto legalmente establecido, queda determinado en su realidad o existencia por la finca material o espacio del inmueble que las partes configuren como objeto del contrato arrendaticio ya como uso de vivienda, o bien como local de negocio». Por ello, en relación con la venta del inmueble como excepción al ejercicio del derecho de retracto, añade dicha sentencia que «los condicionamientos que usualmente se exigen para confirmar este supuesto, es decir, la unidad física o arquitectónica del inmueble y su unidad jurídica, no se establecen solo para constatar la mera diferencia con la cosa arrendada, sino porque constituyen la base material de la peculiaridad de este objeto de venta que permite que el nuevo adquirente, propietario de todo el inmueble, pueda desarrollar plenamente el destino económico y la explotación del mismo, como facultad normal o natural del propietario, y con ello justificar la excepción que representa este supuesto para el ejercicio legal del derecho de retracto arrendaticio».

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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

Madrid, 20 de julio de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.