

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4185 *Resolución de 27 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Zaragoza n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don José María Navarro Viñuales, notario de Zaragoza, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 3, doña Amalia Bengoa Fernández, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el 28 de noviembre de 2024 ante el notario de Zaragoza, don José María Navarro Viñuales, con el número 3.993 de protocolo, la mercantil «Alquila Studio Land VZ, S.L.U.» vendió a doña L. M. T. las fincas número registrales número 17.347 (vivienda) y 17.339 (trastero), ambas del término municipal de Utebo.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 3, fue objeto de inscripción parcial el día 2 de enero de 2025, únicamente en cuanto a la vivienda, y quedó suspendida la inscripción respecto del trastero, por no haberse manifestado por la parte vendedora la situación arrendaticia del mismo.

Presentada el día 19 de junio de 2025 nuevamente la referida escritura, únicamente en cuanto al trastero (finca registral número 17.339), fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Amalia Bengoa Fernández, registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Zaragoza n.º 3, provincia de Zaragoza, Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

Certifico:

Que respecto del documento presentado con los números 3961/2025 de control de entrada y 1629 de asiento, a la vista del mismo y de los antecedentes que resultan del Registro y conforme a los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, he adoptado en el día de la firma el siguiente acuerdo de calificación negativa en base a los Hechos y Fundamentos de Derecho que a continuación se detallan:

Hechos:

1. Con fecha 19/06/2025 se presenta por servicio de mensajería con los números de asiento y de entrada indicados, copia de la escritura que se detalla en el párrafo siguiente, acompañado de la correspondiente acreditación de autoliquidación de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose comprobado la autenticidad de su diligencia de presentación, firmada electrónicamente, a través de su código seguro de verificación y en el sitio web de comprobación que en la misma consta.

En dicha escritura otorgada el veintiocho de noviembre del año dos mil veinticuatro ante el Notario de Zaragoza Don José María Navarro Viñuales, número 3993/2024 de su protocolo, "Alquila Studio Land VZ SL" Sociedad Unipersonal vende a doña L. M. T. la finca registral 17339 (trastero) de Utebo, única de la que se ha solicitado inscripción, habiendo sido objeto de inscripción en su momento en cuanto a la otra finca transmitida (vivienda finca registral 17347 de Utebo).

Con fecha 02/01/2025 esta escritura fue objeto de inscripción parcial y de calificación registral con ocasión de su anterior presentación con el número de entrada 6045/2024 y número de asiento 1870 del Diario 2024, habiendo sido presentada nuevamente sin rectificación del defecto notificado que impidió en su día la práctica del asiento solicitado en la finca registral referida.

2. Que en la escritura presentada, si bien respecto de la otra finca transmitida (vivienda) se hace constar que está arrendada en virtud de contrato en el que consta la renuncia expresa de la parte arrendataria de los derechos de tanteo y retracto (y que fue objeto de inscripción en su día), del cuatro [sic] trastero que ahora nos ocupa (registral 17339 de Utebo) no se ha acreditado cuál es la situación arrendaticia en el momento de su transmisión a los efectos de determinar o no la aplicación de las notificaciones previstas en el apartado 5 del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 en el caso de encontrarse el inmueble arrendado.

El hecho de que la vivienda esté arrendada en los términos relacionados no puede implicar que lo esté en los mismos términos el trastero, ya que éste es un departamento jurídicamente independiente y por tanto, podrá venderse o alquilarse de forma independiente.

Fundamentos de Derecho:

Respecto del punto 2 de los Hechos:

El artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, relativo al Derecho de adquisición preferente del arrendatario, que en su apartado 5 dice así: "Artículo 25. Derecho de adquisición preferente. (...) 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".

Por todo ello se acuerda:

A. Duspender la inscripción del documento, en base a los Hechos y Fundamentos de Derecho expresados.

B. No practicar anotación preventiva de suspensión, por no haberse solicitado.

Esta calificación negativa podrá (...)

Zaragoza, a la fecha de la firma electrónica. La Registradora de la Propiedad Fd.º: Amalia Bengoa Fernández Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Amalia Bengoa Fernández registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Zaragoza n.º 3 a día siete de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José María Navarro Viñuales, notario de Zaragoza, interpuso recurso el día 25 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

- «I. (...)
- II. Hechos.

1.º En virtud de escritura de compraventa autorizada en Zaragoza bajo mi fe el día 28 de noviembre de 2024, con el número 3.993 de mi protocolo, se formaliza un negocio jurídico, cuyos rasgos esenciales son los siguientes:

- a. Parte vendedora: “Alquila Studio Land VZ, S.L.U.”
- b. Parte compradora: doña L. M. T.

Cada una de tales personas actúa por medio de su representación, existiendo en ambos casos juicio de suficiencia notarial, lo cual se considera idóneo. No se discute.

- c. El objeto de la compraventa lo son dos fincas registrales:

- Vivienda: Urbana. Departamento (...) Vivienda (...) Inscrita en el Registro de la Propiedad número 3 de Zaragoza, al tomo 2846, libro 401, folio 196, finca 17.347.
- Trastero: Urbana: Departamento (...) cuarto trastero (...) inscrita en el Registro de la Propiedad de Zaragoza Número 3, al tomo 2846, libro 401, folio 163, finca 17.339.

Forman parte de un edificio en Utebo (...)

- d. Especialmente relevante es lo siguiente:

- Situación arrendaticia:

“Manifiesta la parte vendedora que está arrendada a don J. M. V. M. y doña H. I. V. G. en virtud de contrato de fecha 14 de julio de 2023. Si bien declaran que consta en dicho contrato la renuncia expresa por parte de la parte arrendataria a los derechos de tanteo y retracto sobre la vivienda, por lo que conforme a la doctrina de la Dirección General queda acreditada tal circunstancia” (...)

Por tanto; y vamos anticipando materia, existen dos fincas registrales que son objeto de un contrato de arrendamiento, en el que consta la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente en relación a la vivienda. Pero no consta su renuncia respecto al trastero. Se trata de determinar el alcance de la renuncia del derecho de adquisición preferente verificada por la parte arrendataria.

En los restantes aspectos tácticos del negocio nos remitimos a la escritura objeto de debate, cuya copia autorizada acompaña al presente recurso.

II [sic]. Nota de calificación registral.

El día 2 de enero de 2025, en base a una previa presentación de la escritura en el Registro de la Propiedad, ésta se inscribió parcialmente. Esto es, se inscribió la compra de la vivienda, pero se denegó la inscripción en relación al trastero.

Presentada la escritura de nuevo el 19/06/25 en el Registro de la Propiedad la citada escritura de compraventa es objeto de la pertinente nota de calificación registral, de entre la que transcribimos lo siguiente:

“2. Que en la escritura presentada, si bien respecto de la otra finca transmitida (vivienda) se hace constar que está arrendada en virtud del contrato en el que consta la renuncia expresa de la parte arrendataria de los derechos de tanteo y retracto (y que fue objeto de inscripción en su día, del cuarto trastero que ahora nos ocupa (registral 17.339 de Utebo) no se ha acreditado cuál es la situación arrendaticia en el momento de su transmisión a los efectos de determinar o no la aplicación de las notificaciones previstas en el apartado 5 del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 en el caso de encontrarse el inmueble arrendado.”

“El hecho de que la vivienda esté arrendada en los términos relacionados no puede implicar que lo esté en los mismos términos que el trastero, ya que este es un departamento jurídicamente independiente y por tanto, podrá venderse o alquilarse de forma independiente.”

En cuanto a los Fundamentos de derecho de la nota» consisten, referido al punto 2 de los hechos, en la cita del artículo 25.5 Ley de Arrendamientos Urbanos,

III. Fundamentos de Derecho del presente recurso.

A. Norma aplicable al arrendamiento reseñado.

¿Código civil o Ley de Arrendamientos Urbanos?

El arrendamiento que recae sobre ambas fincas registrales (vivienda y trastero) es único, uno solo, motivo por el que las partes siempre hablan del arrendamiento en singular. No hablan de contrato de arrendamiento de vivienda y contrato de arrendamiento de trastero, sino de contrato (en singular) de arriendo de vivienda con trastero. Dos fincas registrales, es cierto, pero un solo contrato de arriendo.

Pues bien, si hubiera dos contratos (uno vivienda, dos, trastero) existirían dos regímenes jurídicos aplicables: a la vivienda, la Ley de Arrendamientos Urbanos; al trastero, el Código civil.

Pero dado que el trastero es accesorio de la vivienda (no solo fiscalmente sino también civilmente), procede aplicar a la totalidad del contrato (único contrato) la Ley de Arrendamientos Urbanos y ello por aplicación, entre otras, de la RDGRN de fecha 3 de marzo de 2004, referida a vivienda y aparcamiento, pero claramente aplicable a vivienda y trastero, como es nuestro caso:

“4. Por ello, debe concluirse que el arrendamiento de plazas de garaje no está sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo en el caso de que el arrendamiento de la plaza sea accesorio del de la vivienda. y ello porque, a los efectos de la misma debe considerarse que tales plazas de garaje no constituyen edificación – ya que en ellas la edificación es algo accesorio, siendo lo esencial la posibilidad de guardar un vehículo (...)

La misma doctrina sobre vivienda y aparcamiento cabe aplicarla a la vivienda y el trastero.

En síntesis, se aplica al contrato que analizamos la Ley de Arrendamientos Urbanos 24 noviembre 1994 (el mismo criterio resulta de la nota de calificación que viene aplicando la misma ley), y ello porque el trastero es accesorio de la vivienda formando ambos (trastero y vivienda) un objeto unitario, en el que la vivienda tiene el carácter de cosa principal y el trastero el carácter accesorio de ésta.

La accesoriedad del trastero respecto a la vivienda es la razón de que se aplique la LAU al contrato, y que este sea único.

Insisto: tras este análisis de la norma aplicable, nos quedamos con el carácter accesorio del trastero respecto de la vivienda.

B. Eficacia y alcance de la renuncia al derecho de adquisición preferente objeto de análisis.

Son cuatro las líneas argumentales empleadas para considerar que la extinción del derecho de adquisición preferente sobre la vivienda extingue a su vez el derecho de adquisición preferente sobre el trastero. Veámoslo,

2.º 1 Unidad negocial: un único contrato de arriendo, una única compraventa.

En los párrafos precedentes, hemos concluido que el arrendamiento que recae sobre ambas fincas registrales (vivienda y trastero) es único, motivo por el que las partes siempre hablan del arrendamiento en singular. No hablan de un contrato de

arrendamiento de vivienda y otro contrato de arrendamiento de trastero, sino de contrato (en singular) de arriendo de vivienda con trastero (...)

La circunstancia de que sean dos fincas registrales no altera el carácter accesorio del trastero respecto de la vivienda. Y tal accesoriedad que tiene repercusiones sustantivas.

2.º 2 Consecuencias del principio de accesoriedad:

La renuncia por el arrendatario al derecho de adquisición preferente en el arrendamiento de la cosa principal (la vivienda) provoca, por exigencia de los principios jurídicos generales (en este caso, 'lo accesorio sigue a lo principal'), la extinción del derecho de adquisición preferente sobre la cosa accesorio. No puede caer lo principal (el derecho de adquisición preferente sobre la vivienda) y perdurar lo accesorio (el derecho de adquisición preferente sobre el trastero). Renunciar al derecho principal es otro de los modos posibles de extinguir el derecho accesorio.

2.º 3 Exigencias derivadas del principio de identidad entre lo vendido y lo retraído.

Si entendiéramos que la renuncia al derecho de adquisición preferente sobre la vivienda implica la subsistencia del derecho de adquisición preferente sobre el trastero, se estaría vulnerando otro principio jurídico esencial en esta materia, con amplia raigambre jurisprudencial (ver, por todas, la recentísima STS 21 de abril de 2025): "la imposibilidad de ejercitar el derecho de retracto por el arrendatario se justifica en que la venta se realiza sobre un objeto distinto... que aquel sobre el que recae el arrendamiento".

Ha de haber identidad entre lo transmitido (la vivienda más el trastero en la escritura que provoca el recurso) y lo que se puede retraer (tan solo el trastero accesorio), todo ello dentro de un único contrato de arriendo.

Si consideramos que la extinción del derecho de adquisición preferente de la vivienda no provoca la extinción del derecho de adquisición preferente del trastero entonces se producen efectos indeseados. como ocurre con (i) la inscripción de tan solo una de las dos fincas transmitidas, fraccionando un contrato que es unitario o (ii) la perduración de un derecho de adquisición preferente en relación a la cosa accesorio (trastero) cuando ya se ha transmitido la cosa principal (vivienda). Pero aún existe una consecuencia adicional indeseada:

2.º 4 Vulneración del carácter unitario del contrato de arriendo y del contrato de compraventa.

a. Si, tras la renuncia al derecho de adquisición preferente sobre la vivienda, seguimos concediendo el derecho de adquisición preferente sobre el trastero, se vulnera la unidad de la cosa arrendada (la vivienda queda inscrita, el trastero, no).

Tal unidad se aprecia claramente en el documento privado de arrendamiento.

Por ejemplo, el artículo tercero habla de "destino de la vivienda" refiriéndose a la vivienda, pero también, aún sin nombrarlo, al trastero. Y otros artículos abordan la renta, la fianza, el plazo de duración: pues bien, en ningún caso hay desglose entre vivienda y trastero. Y siempre se habla de vivienda con un tratamiento unitario: no hay dos rentas, ni dos fianzas, ni distintos plazos de duración del arriendo...

Todo es unitario en este arriendo: también lo es el derecho de adquisición preferente. La voluntad de las partes de configurar un único arriendo sobre cosa principal y trastero accesorio es evidente. La renuncia al derecho de adquisición preferente sobre la cosa principal provoca que no sea posible ejercitar el derecho de adquisición preferente sobre el trastero accesorio. Para evitar el fraccionamiento.

b. Además, la solución que proponemos evita la disociación del negocio jurídico en dos negocios distintos.

La compraventa lo es unitaria, tanto de vivienda como de trastero. Por eso la inscripción, o la denegación, de la compraventa debiera haber sido total comprendiendo

ambas fincas. En caso contrario se conculca la voluntad de las partes, que es configurar una única compraventa sobre vivienda y trastero. Puede que el comprador solo esté interesado en la total compraventa, y no hubiera comprado una finca sin la otra.

Conclusión:

Por tanto, considero que la renuncia al derecho de adquisición preferente de la vivienda (principal) conlleva que también quede extinguido en lo concerniente al trastero (accesorio). En base a lo expuesto, respetuosamente solicitamos la revocación de la nota calificatoria, de modo que se verifique la inscripción de la citada escritura también en lo relativo al trastero y se recupere la unidad negocial (con su correspondiente plasmación registral unitaria).»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión del preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 5 y 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 30 de abril de 1985, 27 de marzo de 1989, 6 de febrero de 1991, 4 de febrero, 25 de abril y 24 de junio de 1994, 6 de abril y 8 de junio de 1995, 8 de octubre de 1998, 27 de noviembre de 2001, 24 de abril de 2007, 11 de julio de 2012 y 4 de marzo de 2015 y, de la Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 y 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002, 3 de marzo de 2004, 15 de marzo de 2006, 8 de noviembre de 2012, 10 de julio de 2013, 24 de marzo de 2017, 14 de septiembre y 11 de octubre de 2018 y 4 de julio y 10 de octubre de 2019, y la Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de noviembre de 2021 y 8 de febrero de 2022.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura otorgada el día 28 de noviembre de 2024 ante el notario de Zaragoza, don José María Navarro Viñuales, número 3.993 de protocolo, la mercantil «Alquila Studio Land VZ, S.L.U.» vendió a doña L. M. T. las fincas registrales 17.347 (vivienda) y 17.339 (trastero), ambas del término municipal de Utebo. Dicha escritura fue objeto de inscripción parcial el día 2 de enero de 2025 únicamente en cuanto a la vivienda, y conforme quedó suspendida la inscripción respecto del trastero, por no haberse manifestado por la parte vendedora la situación arrendaticia del mismo.

El día 19 de junio de 2025, la referida escritura fue objeto de nueva presentación únicamente en cuanto al trastero (registral 17.339), emitiéndose la nota de calificación que ahora se recurre.

Como motivo de suspensión la nota indica: «Que en la escritura presentada, si bien respecto de la otra finca transmitida (vivienda) se hace constar que está arrendada en virtud de contrato en el que consta la renuncia expresa de la parte arrendataria de los derechos de tanteo y retracto (y que fue objeto de inscripción en su día), del cuatro [sic] trastero que ahora nos ocupa (registral 17339 de Utebo) no se ha acreditado cuál es la situación arrendaticia en el momento de su transmisión a los efectos de determinar o no la aplicación de las notificaciones previstas en el apartado 5 del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 en el caso de encontrarse el inmueble arrendado. El hecho de que la vivienda esté arrendada en los términos relacionados no puede implicar que lo esté en los mismos términos el trastero, ya que

éste es un departamento jurídicamente independiente y por tanto, podrá venderse o alquilarse de forma independiente».

Se recurre la calificación alegándose, en síntesis:

– «El arrendamiento que recae sobre ambas fincas registrales (vivienda y trastero) es único, uno solo, motivo por el que las partes siempre hablan del arrendamiento en singular (...) Dos fincas registrales (...) pero un solo contrato de arriendo».

– «(...) si hubiera dos contratos (uno vivienda, dos, trastero) existirían dos regímenes jurídicos aplicables: a la vivienda, la Ley de Arrendamientos Urbanos; al trastero, el Código civil. Pero dado que el trastero es accesorio de la vivienda (no solo fiscalmente sino también civilmente), procede aplicar a la totalidad del contrato (único contrato) la Ley de Arrendamientos Urbanos (...)». Es decir, ambos (trastero y vivienda) forman un objeto unitario, en el que la vivienda tiene el carácter de cosa principal y el trastero el carácter accesorio de ésta.

– Respecto del alcance de la renuncia al derecho de adquisición preferente: se da unidad negocial (un único contrato de arriendo, una única compraventa); la renuncia por el arrendatario al derecho de adquisición preferente en el arrendamiento de la cosa principal (la vivienda) provoca, por exigencia de los principios jurídicos generales la extinción del derecho de adquisición preferente sobre la cosa accesorio; si entendiéramos que la renuncia al derecho de adquisición preferente sobre la vivienda implica la subsistencia del derecho de adquisición preferente sobre el trastero, se estaría vulnerando otro principio jurídico esencial en esta materia, con amplia raigambre jurisprudencial, cual es la imposibilidad de ejercitar el derecho de retracto por el arrendatario cuando la venta se realiza sobre un objeto distinto que aquel sobre el que recae el arrendamiento; si tras la renuncia al derecho de adquisición preferente sobre la vivienda, seguimos concediendo el derecho de adquisición preferente sobre el trastero, se vulnera la unidad de la cosa arrendada (la vivienda queda inscrita, el trastero, no).

– La compraventa es, por tanto, unitaria, tanto de vivienda como de trastero, y por eso la inscripción, o la denegación, de la compraventa debiera haber sido total, comprendiendo ambas fincas. En caso contrario, se conculca la voluntad de las partes, que es configurar una única compraventa sobre vivienda y trastero.

2. Así las cosas, y antes de entrar a analizar el fondo de la presente Resolución, es preciso hacer referencia, en primer término, al hecho de que, al escrito de interposición del recurso, se ha acompañado una fotocopia del contrato de arrendamiento de fecha 14 de julio de 2023 (se entiende el referido a las fincas transmitidas). Al margen, como veremos, de su necesaria –o no– aportación para la resolución del caso, lo cierto es que no es el recurso la vía adecuada para tratar de aclarar los defectos apreciados en la calificación, aportando nuevos documentos que en su día no lo fueron para ser calificados por el registrador.

Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, que son los calificados por el registrador («el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma»), sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió en unión –si es que lo creen preciso– del nuevo documento ahora aportado durante la tramitación del recurso.

Ahora bien, no acaba de comprenderse –en este caso– qué alcance puede tener adjuntar al recurso un documento privado (el contrato de arrendamiento) que, en un caso como el presente y de cara a la inscripción de la venta, no tiene virtualidad alguna con independencia de la escritura. Cosa bien distinta sería que en su día se hubiera incorporado a ella como complemento: bien de las declaraciones de las partes sobre la situación arrendaticia de las fincas en ella descritas; bien, de la renuncia que, al concertar el arrendamiento, se hubiera consignado en referencia a los derechos de adquisición preferente arrendaticios.

Por lo demás, circunstancias y extremos todos ellos –y he aquí un dato importante para resolver este recurso– que donde han –y debieron– de tener su adecuado reflejo es en el texto de la escritura calificada.

3. Para centrar adecuadamente la cuestión debatida conviene transcribir literalmente la cláusula referida a la situación arrendaticia que consta en la escritura calificada: «Situación arrendaticia: Manifiesta la parte vendedora que está arrendada a don J. M. V. M. y doña H. I. V. G. en virtud de contrato de fecha 14 de julio de 2023. Si bien declaran que consta en dicho contrato la renuncia expresa por parte de la parte arrendataria a los derechos de tanteo y retracto sobre la vivienda, por lo que conforme a la doctrina de la Dirección General queda acreditada tal circunstancia».

Por su parte, y de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, son de interés y aplicación al presente supuesto, estos preceptos:

– Su artículo 2, a cuyo tenor: «1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. 2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador».

– A tenor de su artículo 3: «1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior (...)».

– Su artículo 4: «(...) 2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil (...) 3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil».

– Y su artículo 25: «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 (...) 8. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente (...)».

A la vista del tenor de la escritura y de los preceptos transcritos, en un plano teórico podrían darse dos situaciones respecto del trastero (finca registral independiente) transmitido: bien que el trastero se hubiera cedido como accesorio de la vivienda (en cuyo caso tendría plena aplicación lo establecido en el transcrito, artículo 2.2. de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Bien que no se diera este supuesto.

4. En un plano meramente especulativo, lo normal sería que la cesión en arrendamiento del trastero lo hubiera sido con carácter accesorio al de la vivienda, pues lo más probable es que el precio del alquiler sea unitario y global para ambos (repárese en el dato de que en la escritura se fija un precio global para las dos fincas registrales transmitidas); pero podría haber ocurrido el supuesto contrario (de no ser accesorio).

Ahora bien, lo que es evidente es que una Resolución no puede basarse en especulaciones, toda vez que esas circunstancias que llevarían a la conclusión de que el arrendamiento de ambas registrales es conjunto, al ser accesorio el trastero de la vivienda (y en teoría haberse fijado un precio global), donde han de quedar perfectamente explicitadas (con o sin el soporte documento que el notario estimara conveniente, pues bastarían las declaraciones de las partes) es en la escritura calificada; algo que aquí no ha sucedido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 27 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.