

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES:



**LUIS M. LOBATO
POZUELO**
Abogado
Letrado Asesor

La última reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU 29/94 de 24 de Noviembre, BOE 25/11/1994), mediante la *Ley 4/2013 de 2013 de 4 de Junio sobre medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*, establece modificaciones sustanciales en los derechos de ambas partes arrendadora y arrendataria con consecuencias no menos trascendentes.

A/ Legislación anterior:

La citada y vigente Ley de Arrendamientos, (LAU 29/94) en su Disp. Adic. 2ª modificó la Ley Hipotecaria para establecer la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, estableciendo un plazo de nueve meses para el desarrollo reglamentario lo que finalmente se verificó (incumplido dicho plazo por el legislador) mediante RD 297/1996 de 23 de Febrero *sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos*, de aplicación únicamente a los contratos de arrendamiento celebrados a partir del uno de Enero de 1.995.

Dicha norma ya presentaba algunas lagunas legales toda vez que como título suficiente para la inscripción o acceso al Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamiento establece la “*escritura*” pública notarial o la elevación a “*escritura*” pública del documento privado del contrato. Hubiera sido más práctico referirse como título suficiente para la inscripción al “*documento*” público para comprender así las resoluciones judiciales o sentencias que declaren la existencia y validez de una relación arrendaticia, eliminando con ello las reticencias de no pocos Registradores.

B/ Novedades de la reforma relativas a la inscripción registral de los contratos de arrendamiento:

Las principales modificaciones operadas por la citada Ley 4/2013 en la vigente ley de arrendamientos, son las siguientes:

1.- Para que el arrendamiento tenga eficacia frente a terceros que hayan inscrito su derecho en el Registro, es decir frente a los que no fueron parte en el contrato de arrendamiento, dicho contrato de arrendamiento deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. (Art. 7.2)

2.- Del mismo modo, para que la prórroga del contrato de arrendamiento tenga eficacia o sea oponible frente a terceros adquirentes el arrendamiento deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. (Art. 10.2)

3.- En caso de enajenación de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad el adquirente sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito en el Registro de la Propiedad. (Art. 14.1)

En otro caso, es decir, si el arrendamiento no está inscrito el adquirente podrá exigir conforme al Art. 1.571 del Código Civil la finalización del arrendamiento, salvo pacto en contrario, teniendo derecho el inquilino a que se le deje continuar por un plazo de TRES MESES desde la notificación del arrendador y pudiendo exigir además al vendedor que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen. (Art. 14.2)

Al respecto es evidente que la norma adolece de cierta falta de técnica jurídica planteando no pocas controversias o interpretaciones dado que de una parte se refiere a enajenaciones y adquirentes sin distinguir el título, oneroso o gratuito, (Vg: compraventa, donación, permuta, etc.) y de otra parte se refiere a la indemnización a cargo del “vendedor” pareciendo, entonces, que sólo sería aplicable la norma en casos de enajenación, adquisición o transmisión mediante compraventa.



Consecuencia de la precitada nueva regulación y desde una perspectiva práctica se suscitan, razonablemente, no pocas objeciones, a saber:

I.- La desprotección o inseguridad jurídica del arrendatario o inquilino cuyo contrato de arrendamiento no se inscriba en el Registro de la Propiedad. Incluso la discriminación entre

arrendatarios de mejor o peor derecho según que su contrato de arrendamiento conste o no inscrito en dicho registro.

II.- La exigencia de inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad hace más gravosa para ambas partes la celebración del arrendamiento, toda vez que supone gastos de notaría y registro.

III.- Otros inconvenientes, aunque sólo para la parte arrendadora, serían la necesidad de ulterior cancelación de la inscripción registral del arrendamiento una vez resuelto el contrato mediante resolución judicial (Vg: en casos de desahucio por falta de pago, por extinción de plazo, etc.), o bien la carga o inconveniente que la inscripción del arrendamiento en el Registro supone al tiempo de solicitar el arrendador propietario un préstamo hipotecario, por ejemplo.

CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE LEÓN

Luis M. Lobato

Abogado. Letrado Asesor.

León, Octubre de 2015.