**Tema 38 HIPOTECARIO**

**Inscripción del arrendamiento de bienes inmuebles**

**2.5 LH**... ***se inscribirán... Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.***

Por tanto hoy, a diferencia de en la redacción del 2.5 LH anterior a 1984, el arrendamiento es inscribible sin atender a su duración, anticipo de rentas o exigencia de convenio expreso de las partes.

Su inscribibilidad, y su especial subsistencia en la LAU y LAR a pesar de los cambios en la propiedad de la finca arrendada, reaviva la discusión doctrinal sobre su naturaleza:

VALLET lo considera un derecho real.

SANCHEZ ROMAN o MANRESA distinguen entra arrendamiento inscrito y no inscrito, atribuyendo sólo a los primeros la naturaleza de dº real.

Hoy en día la mayoría de la doctrina considera que se trata de un derecho personal con cierta transcendencia real. Así, señala ROCA SASTRE faltan en él el elemento interno y externo característico de los derechos reales ya que:

· por un lado no hay poder directo e inmediato sobre la cosa, ya que es el arrendador quien le debe suministrar el goce mientras dure el contrato.

· por otro lado, no es oponible erga omnes ya que el comprador no ha de soportarlo (salvo que esté inscrito y, en los supuestos especiales LAU/LAR).

El desarrollo de esta inscripción solo se hace respecto de las fincas urbanas en el 23 febrero 1996.

De aquí que en los demás arrendamientos de inmuebles habrá de estarse a las reglas generales de toda inscripción, tanto las relativas al título inscribible, como a las circunstancias de la misma que le sean aplicable (9 LH y 51 RH)

RETORNO **15 RH** Los inquilinos y arrendatarios que tengan derecho de retorno al piso o local arrendado, ya sea por disposición legal o por convenio con el arrendador, podrán hacerlo constar en el RP mediante nota al margen de la inscripción de dominio de la finca que se reedifique. Sin esta constancia no perjudicará a terceros adquirentes el expresado derecho.

Para extender la nota bastará solicitud del interesado, acompañada del contrato de inquilinato o arriendo y el título contractual judicial o administrativo del que resulte el derecho de retorno. Transcurridos cinco años desde su fecha, las expresadas notas se cancelarán por caducidad.

TITULO EP o elevación a EP de documento privado de arrendamiento

En la EP se han de consignar una serie de circunstancias relativas a la finca y además la identidad de los contratantes, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado

ASIENTO REGISTRAL Inscripción en

el folio registral abierto a la finca arrendada.

el folio del edificio (si la finca no tiene folio independiente pero forma parte de un edificio inscrito)

Cabe su inscripción sin necesidad de segregación o de propiedad horizontal, bastando la delimitación suficiente de la finca arrendada

Pero podrá practicarse la inscripción en un folio independiente cuando lo solicite el presentante o por decisión del Registrador (para claridad de los asientos)

CANCELACIÓN

**7 RD 1996** Se cancelarán de oficio por el RP las inscripciones de los arrendamientos urbanos de duración inferior a cinco años, cuando hayan transcurrido ocho años desde la fecha inicial del contrato y no conste su prórroga convencional

Por el mismo procedimiento se cancelarán de oficio las inscripciones de los demás arrendamientos urbanos, una vez que haya transcurrido el plazo pactado y no conste en el Registro la prórroga del contrato.

**27.4 LAU** Cancelación condición resolutoria pactada en arrendamientos urbanos inscritos (resolución de pleno derecho). Precisa:

Requerimiento judicial/notarial al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento

NO contestación en los diez días hábiles siguientes, o contestación aceptando la resolución de pleno derecho (todo ello por medio del mismo juez/notario que hizo el requerimiento)

El título junto con la copia del acta de requerimiento será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el RP

Si hubiera cargas posteriores sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación notificación fehaciente a sus titulares (en el domicilio que obre en el Registro) y consignar a su favor *ANTE EL MISMO NOTARIO* la fianza prestada por el arrendatario

**Efectos del arrendamiento en cuanto a terceros**

ARRENDAMIENTOS INSCRITOS

Resulta protegido ex **32, 34, 38 y probablemente 41 LH (e**l arrendatario puede utilizar este juicio verbal LEC)

Sin perjuicio arts 1554.3 (el arrendador está obligado... A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato) y 1560 Cc (el arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador)

ARRENDAMIENTOS NO INSCRITOS

Arrendamientos sujetos al CC

**1549 Cc** Con relación a terceros no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

**1571** El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la LH

Arrendamientos sujetos a la LAU

**14** ENAJENACIÓN DE FINCA ARRENDADA COMO VIVIENDA (en todo o en parte)

Finca inscrita en el RP. El adquirente del 34 LH sólo quedará subrogado si el arrendamiento se hallase inscrito (conforme a los artículos 7 y 10 LAU) con anterioridad a la transmisión de la finca.

7 LAU viene a decir lo que el 1549 Cc

Cierta jurisprudencia estima que la publicidad posesoria del arrendamiento puede hacer decaer la buena fe del adquirente (y consecuentemente su protección ex 34 LH), no obstante no constar inscrito dicho arrendamiento en el RP (CARRASCO PERERA considera al arrendamiento una carga aparente de la *finca y como tal oponible al tercero a pesar de su no inscripción*”)

Finca no inscrita en el RP, se aplica 1571 Cc. El arrendatario podrá exigir

que se le deje continuar durante tres meses desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito (satisfaciendo la renta y demás cantidades que se devenguen)

además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

Con independencia de lo anterior destacar:

**9.4** Arrendamiento concertado de buena fe con propietario aparente en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario

**13** Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una **ejecución hipotecaria** o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento.

Conforme al 7.2 y 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al RP con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.

Doctrina DGRN en presencia de un arrendamiento INSCRITO *(la declaración de no estar arrendada la finca puede hacerla su rematante en subasta)* y NO inscrito:

La RDGRN 24 de marzo 2017 estima que enajenada judicialmente la finca, el arrendamiento queda extinguido (y también su accesorio derecho de retracto), resultando así innecesario realizar notificación alguna al arrendatario

Cuando el arrendatario haya renunciado al derecho de tanteo y retracto (art. 25.8 LAU), la DG considera que no hay que acreditar la renuncia. Basta que el arrendador manifieste en la escritura pública, que el arrendatario renunció a los derechos de adquisición preferente. (RDGRN 11 Enero y 11 Julio de 2016)

Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador...

**29 LAU** ENAJENACIÓN DE FINCA ARRENDADA PARA USO DISTINTO AL DE VIVIENDA El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 LH

Arrendamientos sujetos a la LAR

Art 22 Ley 26 de noviembre 2003 El adquirente de una finca, aun amparado por el **34 LH**, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador (debiendo respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato o de la prórroga tácita en curso)

En los demás casos deberá respetar la duración total pactada.

**Inscripción del derecho de opción**

**14 RH S*erá inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:***

***Convenio expreso de las partes para que se inscriba.***

***Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.***

***Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años.***

**En el arriendo con opción de compra, la duración de la opción no podrá alcanzar la totalidad del plazo de áquel, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.**

La RDGRN de 18 de Marzo de 2016 estima que cuando se trata de una opción complementaria de otro negocio jurídico (en el caso, derecho de superficie) la duración de la opción se puede extender a la del derecho que complementa y será inscribible.

Su inscripción le otorga transcendencia real sin cerrar el RP. Ejercitándose la opción de compra se discute quién viene obligado a otorgar EP de venta a favor del optante cuando la finca ha pasado a ser propiedad de persona distinta del concedente:

ROCA considera que el efecto no es resolutorio sino subrogatorio (el adquirente ha de otorgar la EP)

La doctrina mayoritaria opina que dicho ejercicio tiene carácter resolutorio (se resuelve el derecho del adquirente y la finca vuelve a poder del concedente, que otorga el título público de venta)

Si hay **cargas/gravámenes/embargos** posteriores a la inscripción de la opción, su cancelación por ejercicio de la opción requiere consignación a su favor (175.6 RH)

El TS parece admitir la opción de compra en garantía, frente a la DGRN (vg RDGRN 22 septiembre 1992, por entender que encubre pacto comisorio)

Configurada por las partes la opción con carácter real, la DGRN admite su ejercicio unilateral por el optante, con previa/simultánea consignación del precio (175.6 RH)

La DGRN admite la inscripción de su prórroga antes de transcurrir el plazo de vencimiento, por un nuevo plazo de cuatro años computados desde la fecha de la nueva escritura (sin perjuicio de los derechos adquiridos en el intermedio por terceros, claro).

La **cancelación** de la opción se rige por el art 82 LH (regla general): no cabe la cancelación de la opción sin el consentimiento del titular transcurrido su plazo de duración (podría haberse ejercitado sin acceder al Registro)

CADUCIDAD. 210.8 LH ***Podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente*** *(de liberación de cargas y gravámenes)****, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan TRANSCURRIDO CINCO AÑOS DESDE EL DÍA EN QUE VENCIÓ EL TÉRMINO EN QUE, SEGÚN EL REGISTRO, PUDIERON EJERCITARSE, SIEMPRE QUE*** *no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.*

**Inscripción de tanteos y retractos convencionales**

Hay que distinguir:

Derecho a retraer la cosa vendida (1507 y ss)

Tanteos y retractos voluntarios

1507

La doctrina dominante lo considera un derecho real (1510 Cc), hipotecable (107 LH)

Si se retrajese la finca, para cancelar las cargas/gravámenes constituidas por el comprador o los sucesivos propietarios se exige previa consignación de la cantidad que corresponda (175.6 RH).

TANTEOs/retractos voluntarios

La DGRN, a partir de la Resolucion 20-SEPT-1966, admite que el tanteo pueda inscribirse cuando se configure como verdadero derecho real.

Según CAMY (opinión aislada, en contra ROCA) cierra el Registro a los actos de enajenación de la finca gravada (salvo acreditando notificación a su titular)

El **titulo inscribible** es

la EP de constitución de estos derechos (se hace constar en **inscripción** separada y especial)

aquella en que figuren como pacto adjunto a otro contrato inscribible (se hace constar en la inscripción del contrato principal)

Circunstancias de la inscripción: además de las generales 9LH/51RH, constarán las que delimiten el derecho: persona que puede ejercitarlo, plazo, precio....

**y del «leasing» inmobiliario**

Regulado en la Ley 26 de junio 2014, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito, es susceptible de inscripción e hipoteca (RDGRN 26-OCT-1998)

Inscripción de la compraventa inicial: a favor del arrendador haciendo constar la finalidad de la compra y la persona del usuario.

El arrendatario que quiera proteger su posición debe solicitar la inscripción del contrato de leasing (pues dichas constancias, según la mayoría, son solo descriptivas, sin alcance de cierre registral).

Inscripción del leasing:

TRACTO. Las RR 12 mayo y 21 junio 1994 distinguen:

La inscripción del derecho, que ha de realizarse unitariamente como un todo (no pueden inscribirse separadamente la facultas de goce o la de opción)

La inscripción de la adquisición derivada de la opción, que no requiere la previa inscripción del arrendamiento financiero (se conecta directamente con la inscripción del dominio del transmitente, la sociedad de *leasing*).

AF de DOS FINCAS. Conforme a la RDGRN 19-9-2011 es necesaria la distribución entre ambas del precio residual y de los cánones periódicos si NO se ha pactado el ejercicio conjunto para ambas fincas de la opción de compra.