

1.7. Concursal

La inscripción de los contratos de arrendamiento urbano en el Registro de la Propiedad

The registration of urban lease contracts in the Property Registry

por

TERESA ASUNCIÓN JIMÉNEZ PARÍS
*Profesora contratada Doctora de Derecho civil
Acreditada a profesor titular de Universidad
Universidad Complutense de Madrid*

RESUMEN: El ordenamiento jurídico español contempla la posibilidad de inscripción de los contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad para dotar al derecho arrendaticio de una oponibilidad *erga omnes*. El Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos regula esta cuestión, si bien circunscribiendo su ámbito de aplicación a los arrendamientos urbanos celebrados a partir del 1 de enero de 1995 y sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos. Esta norma, que remite a la legislación notarial y registral general, regula el título formal inscribible en el Registro de la Propiedad (confirmando la regulación general) así como las circunstancias que debe expresar tal título y sean relativas a la descripción de la finca arrendada, la identidad de los contratantes, la duración pactada, la renta inicial y demás cláusulas pactadas. La norma prevé expresamente la posibilidad de inscripción no solo del contrato de arrendamiento inicial sino de las modificaciones posteriores del mismo (subarriendos, cesiones, prórrogas y cualesquiera otras modificaciones). El Real Decreto prevé también la posibilidad de inscripción del contrato de arrendamiento cuando no se refiera a la totalidad de la finca inmatriculada sino solo a una parte de esta, sin necesidad de segregación o constitución previa de la propiedad horizontal, siempre que la finca arrendada haya quedado suficientemente delimitada. Finalmente, la norma contempla la cancelación de oficio de la inscripción de arrendamiento cuando haya quedado extinguido por transcurso de su vigencia legal o pactada y no conste inscrita prórroga convencional. Y la cancelación a instancia de parte mediante acta notarial por la que arrendador o arrendatario notifican su voluntad de excluir la prórroga tácita del artículo 10 de la LAU.

ABSTRACT: *The Spanish legal system contemplates the possibility of inscription of lease contracts in the Property Registry to give the right of tenancy an enforceability erga omnes. Royal Decree 297/1996, of February 23, on registration in the Land Registry of Urban Leasing Contracts regulates this issue, although limiting its scope to urban leases entered into as of January 1, 1995 and subject to Law 29/1994, of November 24, on Urban Leases. That norm, which refers to the general*

notarial and registry legislation, regulates the formal title inscribable in the Property Registry (confirming the general regulation) as well as the circumstances that must express said title and are related to the description of the leased property, the identity of the contracting parties, agreed duration, initial rent and other agreed clauses. The regulation expressly raises the possibility of registering not only the initial lease contract but also subsequent modifications to it (subleases, assignments, extensions and any other modification). The Royal Decree also analyzes the possibility of inscribing the lease when it does not refer to the entire registered property but only to a part of it, without the need for segregation or prior constitution of the horizontal property, provided that the leased property is sufficiently delimited. Finally, the norm contemplates the ex officio cancellation of the lease registration when its legal or agreed term has been extinguished and no conventional extension is recorded. And the cancellation at the request of a party, by means of a notarial act by which the lessor or lessee notify their will to exclude the tacit extension of article 10 of the LAU.

PALABRAS CLAVE: Arrendamiento urbano. Registro de la Propiedad.

KEY WORDS: Urban leasing contracts. Property registry.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL REAL DECRETO 297/1996, DE 23 DE FEBRERO SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.—III. EL TÍTULO MATERIAL INSCRIBIBLE.—IV. EL TÍTULO FORMAL.—V. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.—VI. LA FINCA SOBRE LA QUE RECAE EL ARRENDAMIENTO: 1. FINCA NO INMATRICULADA. 2. FINCA INMATRICULADA.: A. Finca arrendada que coincide con la finca inscrita bajo folio registral independiente.—B. Finca arrendada que no coincide con la finca inscrita bajo folio registral independiente.—VII. ASIENTOS A PRACTICAR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: 1. ASIENTO DE INSCRIPCIÓN. 2. ASIENTO DE CANCELACIÓN.—VIII. CONCLUSIONES.—IX. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—X. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

La Ley Hipotecaria prevé desde 1861 la inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamiento. La inscripción en el Registro de la Propiedad dota al derecho arrendaticio inscrito de una transcendencia jurídico-real u oponibilidad *erga omnes*, lo que otorga una particular protección al arrendatario en caso de enajenación voluntaria de la vivienda arrendada o de resolución del derecho del arrendador.

En el ordenamiento jurídico español el Real Decreto 297/1996 regula la inscripción de ciertos contratos de arrendamiento, no habiéndose verificado una reforma del mismo anunciada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (que reformó la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos).

En las próximas líneas analizaremos el ámbito de aplicación del Real Decreto 297/1996, el título material inscribible y el título formal que permite el acceso de aquel al Registro de la Propiedad; si es o no precisa para la inscripción la

calificación previa del registrador de la propiedad; el problema de que la finca arrendada no esté inmatriculada y el problema de que la finca arrendada coincida con la que tiene folio abierto o no, por ser parte de esta, así como los asientos a que dan lugar los contratos de arriendo y sus modificaciones en el Registro de la Propiedad.

II. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL REAL DECRETO 297/1996, DE 23 DE FEBRERO, SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

La inscripción de los contratos de arrendamientos urbanos en el Registro de la Propiedad ya fue prevista por la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 (en adelante LH) e incluso, con anterioridad, por el Real Decreto de 23 de mayo de 1845. De acuerdo con el artículo 2 de la LH de 1861 eran inscribibles los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo superior a 6 años y los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en que se hubiesen anticipado las rentas de tres o más años, añadiéndose en la reforma de 1869 aquellos arrendamientos que aun no reuniendo ninguno de dichos requisitos hubiese convenio expreso de las partes para que se inscribiesen¹.

La disposición adicional segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) modificó el artículo 2, número 5.º LH que pasó a tener la siguiente redacción:

«En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

... 5.º.—Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos».

Igualmente, la mencionada disposición adicional segunda de la LAU establecía en su apartado segundo que *«en el plazo de nueve meses desde la entrada en vigor de esta ley [1 de enero de 1995] se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad».*

Por lo tanto, con la reforma verificada por la LAU se eliminaron los requisitos exigidos para la inscribibilidad de los arrendamientos urbanos de manera que cualquier arrendamiento de finca urbana o rústica pasó a ser inscribible y, por otro lado, el contenido del artículo 13 del Reglamento Hipotecario (en adelante RH) se trasladó a la Ley Hipotecaria al señalarse en el artículo 2.5.º LH que son inscribibles *los subarriendos, cesiones y subrogaciones en los contratos de arrendamiento*².

El desarrollo reglamentario que preveía la disposición adicional segunda.2 de la LAU se concretaba a *los arrendamientos urbanos* y el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos ciñó su ámbito de aplicación (art. 1) *«exclusivamente a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los arrendamientos urbanos celebrados a partir del día 1 de enero de 1995».* De este modo, los arrendamientos rústicos y los urbanos celebrados antes del 1 de enero de 1995 se rigen en cuanto a su inscripción por las disposiciones generales, teniendo presente que los arrendamientos urbanos anteriores al 1 de enero de 1995 tendrán que cumplir con las exigencias del artículo 2.5.º LH en su redacción anterior a la reforma verificada por la LAU, dado que tal reforma no tiene efectos retroactivos. En cuanto a si

el Real Decreto 297/1996 es aplicable a todo arrendamiento urbano posterior al 1 de enero de 1995 o solamente a los sujetos a la legislación especial, el Real Decreto no está pensado para los arrendamientos excluidos de la LAU pero sería posible su aplicación analógica³.

En resumen, el Real Decreto se aplica *directamente* a los arrendamientos de vivienda y para uso distinto de vivienda sujetos a la LAU y que se celebren a partir del 1 de enero de 1995, no abarcando su ámbito de aplicación los arrendamientos rústicos, los arrendamientos urbanos sujetos al Código civil, los arrendamientos urbanos anteriores al 1 de enero de 1995 sujetos a la legislación especial arrendaticia, ni los arrendamientos excluidos del ámbito de aplicación de la LAU aunque se celebrasen después del 1 de enero de 1995 (*vid.*, art. 5 LAU)⁴.

Como el Real Decreto 297/1996 entró en vigor el 15 de marzo de 1996, hasta esa fecha la inscripción de los arrendamientos se hizo con arreglo a la legislación hipotecaria general. Como el real decreto tampoco contenía disposiciones que exigieran la adaptación de las inscripciones practicadas entre el 1 de enero de 1995 y el 15 de marzo de 1996, dichas inscripciones se mantuvieron en los mismos términos en que fueron practicadas⁵. Pero los «subarriendos, cesiones, subrogaciones, prórrogas y cualesquiera otras modificaciones de los arrendamientos inscritos se sujetarán al reglamento si se practican después de su vigencia»⁶.

Aunque la disposición final segunda de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (que reformó la LAU) prevea una modificación del Real Decreto 297/1996, esta nunca se ha llevado a efecto⁷.

III. EL TÍTULO MATERIAL INSCRIBIBLE

A efectos de practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad ha de presentarse en el registro un documento (título formal) que recoja el título material, esto es, el acto o negocio jurídico, la resolución judicial o el acto administrativo por el que se crea, reconoce, transmite, modifica o extingue un derecho real, es decir, el modo de adquirir (o causa jurídica de la adquisición), siendo este título material el que es objeto de la inscripción⁸.

Para que el título material sea inscribible «es preciso que persiga la producción de un efecto jurídico-real» (arts. 2.1.º y 2.º LH, 7 y 9 RH). De hecho, el artículo 9 RH indica que «no son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, *ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento o se tome anotación cuando proceda, de conformidad con el artículo cuarenta y dos de la Ley*». Aunque «solo acceden al Registro los títulos con efectos reales y se rechazan los títulos con efectos meramente obligacionales, excepcionalmente nuestra legislación hipotecaria admite la inscribibilidad de estos últimos en ciertos casos, y siempre que concurren determinadas circunstancias. Supuestos de este tipo son: *los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos (art. 2.5.º LH), el contrato de opción de compra (art. 14 RH) y el derecho de retorno de los inquilinos (art. 15 RH)*»⁹.

Por lo tanto, el título inscribible en el Registro de la Propiedad sería el contrato de arrendamiento urbano por disposición expresa de la ley como excepción a

la regla general (arts. 9 y 51.6.^a RH), dotando la inscripción *al derecho arrendaticio* (publicado por el Registro) de una eficacia u oponibilidad *erga omnes*, lo que lo aproximaría a los derechos reales¹⁰, si bien por tratarse de un derecho personal y no jurídico-real no va a gozar en su favor de la presunción *iuris tantum* de existencia y pertenencia del derecho en favor del titular inscrito (arts. 38 y 41 LH) ni de la presunción *iuris et de iure* (arts. 32 y 34 LH) de exactitud e integridad del Registro en beneficio de tercero hipotecario, teniendo presente que no puede ser tal el adquirente de un mero derecho personal¹¹. En este sentido, si el cesionario del contrato de arrendamiento urbano inscrito es mantenido en el arrendamiento durante el periodo de prórroga legal obligatoria para el arrendador (a pesar de no ser este el *verus dominus*, tal efecto no deriva del artículo 34 Ley Hipotecaria sino del artículo 8.1 y 13.3 LAU en redacción dada por Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler, según el cual «durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1, salvo que el referido propietario sea persona jurídica, en cuyo caso durarán siete años», indicando el artículo 8.1 Ley 29/1994 que «el contrato de arrendamiento no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador»¹².

Como hemos indicado «son inscribibles todos los arrendamientos sujetos a la LAU, tanto los de vivienda como aquellos para uso distinto del de vivienda, sean cuales sean su duración o las rentas anticipadas. Lo inscribible ha de ser un auténtico contrato de arrendamiento, y una mera promesa o compromiso futuro de arrendar. Son también inscribibles los *subarriendos* tanto el de vivienda (art. 8.2 LAU, que solo admite el subarriendo parcial), como el de uso distinto de vivienda (art. 32 LAU). Igualmente son inscribibles las *cesiones* de derechos arrendaticios realizadas por el inquilino de vivienda (art. 8.1 LAU) o de uso distinto (de nuevo, artículo 32 LAU). En fin, son inscribibles las *subrogaciones* producidas en los arrendamientos de vivienda (art. 16 LAU) y en los de uso distinto de vivienda (art. 33 LAU). La inscripción de las *retrocesiones* es posible al amparo del artículo 13 RH, aun cuando no se refiera a ellas el nuevo artículo 2.5.^o LH...»¹³.

IV. EL TÍTULO FORMAL

En cuanto al título formal, el artículo 2 del Real Decreto 297/1996 señala que «serán títulos suficientes para practicar la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad la escritura pública notarial o la elevación a escritura pública del documento privado de este contrato», precepto que SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS consideran inútil «pues se limita a recoger la regla general contenida en el artículo 3 Ley Hipotecaria»¹⁴.

Ciertamente el legislador no ha querido apartarse de tal regla general, pues en el Preámbulo del Real Decreto 297/1996 ha señalado:

«El apartado 2 de la disposición adicional segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, dispone que se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad.

En el desarrollo de esta disposición adicional se ha tenido en cuenta que no hay motivos ni bases legales bastantes para estimar alterados los principios generales de nuestro ordenamiento inmobiliario registral, que exigen, como regla, la titulación pública de los derechos inscribibles y su reflejo en el Registro por medio del asiento principal de inscripción».

La doctrina ha señalado que no cumpliría las exigencias del artículo 2 del Real Decreto 297/1996 y del artículo 3 LH un acta de protocolización de un contrato privado porque, como indica el artículo 215 del Reglamento Notarial (en adelante, RN), no produce los efectos de escritura pública¹⁵. Tampoco cabría inscribir un documento con firma legitimada (art. 258 RN) ya que este precepto indica que «solo podrán ser objeto de testimonios de legitimación de firmas los documentos y las certificaciones que hayan cumplido los requisitos establecidos por la legislación fiscal, siempre que estos documentos no sean de los comprendidos en el artículo 1280 del Código civil, o en cualquier otro precepto que exija la escritura pública como requisito de existencia o de eficacia...»¹⁶.

Sin embargo, sí podría inscribirse un título formal diverso de la escritura pública como una resolución judicial o un documento administrativo¹⁷.

La doctrina ha considerado que «el requisito de titulación impuesto por el artículo 2 del Real Decreto 297/1996 resulta desproporcionado y difícilmente practicable cuando lo que se pretende inscribir es, por ejemplo, una subrogación «mortis causa» (art. 16 LAU) o la continuación del arrendamiento en favor de uno de los cónyuges (arts. 12 y 15 LAU). En estos casos debiera bastar para practicar la inscripción el acta notarial, como sucede en determinados casos en sede de cancelación del arrendamiento inscrito (cfr. art. 7.3 y 4 del Real Decreto 297/1996)»¹⁸.

En cuanto a los datos que debe contener el título formal vienen detallados en el artículo 3 y 4 del Real Decreto 297/1996, preceptos que parecen dirigirse a los notarios y que «hay que completar con las previsiones generales de los artículos 170 y siguientes del Reglamento Notarial» y 9 LH y 51 RH¹⁹.

De acuerdo con el artículo 3 de la mencionada norma:

«1. Cuando la finca arrendada conste inscrita bajo folio registral independiente, se consignarán por el Notario, incluso si no aparecen reflejados en el documento privado del contrato [que se eleva a documento público], todos los datos sobre la población, calle, número y situación dentro del edificio de la finca arrendada, superficie y linderos de ésta. Se consignarán también los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad y, en su caso, el número correlativo que tuviere asignado la finca arrendada en la propiedad horizontal, así como la cuota de comunidad correspondiente a la misma cuando se haya pactado que los gastos generales sean a cuenta del arrendatario.

2. Si la finca arrendada no coincide con la que tiene abierto folio registral y es una parte de esta, se describirá aquella con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda»²⁰.

En cuanto al artículo 4 del Real Decreto 297/1996, relativo a otros datos del título distintos de la descripción de la finca, indica que «se harán constar en este, además de la identidad de los contratantes, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado»²¹.

El notario aparte de lo indicado en el artículo 3 del Real Decreto 297/1996 deberá hacer constar cualquier otro dato esencial o conveniente para la descrip-

ción de la finca, siendo aplicables además el artículo 9 LH y el artículo 51 RH que señalan las circunstancias de la inscripción (por remisión de la disposición final primera del Real Decreto 297/1996 a las normas notariales y registrales en vigor); circunstancias todas ellas que deberán recogerse en el título formal (art. 21.1 LH)²².

Con un contenido similar al artículo 3 y 4 del Real Decreto 297/1996, el artículo 37 LAU señala que *«las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento. En este caso se hará constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado»*.

Es interesante, particularmente, la mención del artículo 37 LAU a que las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización *por escrito* del contrato, pues sobre la base de este precepto y de los artículos 1279 y 1280 del Código civil (más restrictivo que el artículo 37 LAU pues «interpretado a la luz del que le precede ...reconoce acción para la documentación «pública» [lo que es distinto de «por escrito»] y no de todos los contratos [de arrendamiento], sino solo de aquellos celebrados sobre inmuebles «por seis o más años»)), restricción que no incorpora el artículo 37 LAU, podría formularse siempre la pretensión de elevación a escritura pública del contrato celebrado en documento privado tanto para preconstituir prueba como para el acceso al Registro de la Propiedad y garantía de la oponibilidad *erga omnes*, incluso en caso de no estar inmatriculada la finca ya que el arrendatario podría lograr dicha inmatriculación por la vía del actual artículo 203.2 de la Ley Hipotecaria²³.

Los títulos formales señalados en el artículo 2 Real Decreto 297/1996 permiten la inscripción en el Registro de la Propiedad de los arriendos, subarriendos, cesiones, subrogaciones, prórrogas y cualesquiera otras modificaciones de los arrendamientos inscritos (art. 4).

Los gastos que origine la inscripción a falta de una regla como la contenida en el artículo 1455 del Código civil en sede de compraventa, serán de cargo de arrendador o arrendatario en función de lo pactado en el contrato²⁴. Pero de acuerdo con el artículo 20.1 LAU en su redacción dada por el Real Decreto Ley 7/2019 «los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador *cuando este sea persona jurídica*».

V. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

Como consecuencia del principio de legalidad (art. 18 LH), el Registrador deberá comprobar «el cumplimiento de los requisitos exigidos por la LAU para la validez de los actos inscribibles»²⁵. Así, por ejemplo, deberá denegar la inscripción solicitada si el solicitante de la inscripción «no acredita que el subarriendo o la cesión se han llevado a cabo con el consentimiento del arrendador, para los casos en que la LAU obliga a obtenerlo (*cfr.* arts. 8 y 32 LAU), o que se han observado las notificaciones exigidas por la LAU para que las subrogaciones arrendaticias tengan lugar (en particular, *vid.* arts. 16.3.I y 33.II LAU)»²⁶.

El registrador también deberá calificar la capacidad de los contratantes, teniendo presente si por su duración el arriendo inscrito es calificable como acto de mera administración o como acto de administración extraordinaria (equivalente a los actos de disposición)²⁷. En este sentido deberá tener en cuenta artículos como el 166, 247 y 248, 287, 397 y 398, 1713, 1377 y otros del Código civil en redacción dada por la

Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica²⁸.

El registrador deberá comprobar también el cumplimiento del requisito del tracto sucesivo (art. 20 LH), de manera que no podrá inscribirse el título arrendaticio si no consta previamente inscrito el título dominical del arrendador. Igualmente, «la inscripción del subarriendo, la cesión o la subrogación exige la previa constancia registral del arrendamiento afectado por esa vicisitud; la de la retrocesión solo es posible si está inscrita la cesión»²⁹.

En este sentido se pronuncia la RDGRN 9970/2019, de 7 de junio de 2019. En el supuesto se trataba de la inscripción de una escritura de elevación a público de un documento privado de arrendamiento en el que se daba la circunstancia de que la parte arrendadora no era el titular registral actual, suspendiendo el registrador la inscripción y señalando como defecto que no comparece el titular registral de la finca arrendada, infringiendo los principios de legitimación y tracto sucesivo³⁰.

También debe comprobarse por el registrador de la propiedad el cumplimiento del principio de especialidad. En este sentido se pronuncia la RDGRN 15938/2018, de 2 de noviembre de 2018 en relación a un pacto de prórroga en arrendamiento de local de negocio a favor de una sociedad según el cual concluido el periodo inicialmente pactado «el contrato se prorrogará por periodos sucesivos, salvo que ... [alguna de las partes] ... notifique de forma fehaciente al otro, con sesenta días de antelación ... a la fecha de terminación del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo». La DGRN consideró que este pacto no respetaba el principio de especialidad³¹.

La inscripción del arriendo (tras la calificación registral) producirá el efecto de cierre registral (art. 17 LH) respecto de otro título arrendaticio de fecha anterior incompatible con el inscrito. Pero no impedirá el acceso al Registro de la Propiedad de las transmisiones del dominio del arrendador de fecha anterior al arrendamiento o la constitución de derechos reales limitados por título de fecha anterior al arrendamiento o la anotación sobre la finca registral de embargos anteriores al contrato de arrendamiento³².

En cuanto a los pactos que deben acceder al Registro, es de interés para el tercer adquirente de la finca arrendada que figuren en el Registro «los pactos contractuales de mayor entidad (por ejemplo, cuantía de la renta, sistema de actualización, autorizaciones para obras o mejoras, etc.)», aunque tengan naturaleza personal *para que sean conocidos y oponibles a los terceros adquirentes*. Igualmente, considera la doctrina que a tales efectos deberían acceder al Registro «el desistimiento (arts. 11 y 12 LAU) o las consecuencias arrendaticias de las sentencias de separación, divorcio o nulidad matrimoniales (art. 15 LAU)» o las prórrogas del artículo 10 LAU que responden a «un acuerdo de voluntad tácito de las partes)», así como las que «las partes hayan convenido para su entrada en juego una vez transcurridos los ocho primeros años desde la celebración del arriendo»³³. También la tácita reconducción³⁴.

VI. LA FINCA SOBRE LA QUE RECAE EL ARRENDAMIENTO.

1. FINCA NO INMATRICULADA

Dado que la primera inscripción en el Registro de la Propiedad ha de ser una inscripción de dominio (art. 7.1 LH) y dado que el artículo 20 LH recoge el

principio de tracto sucesivo, el cual «es aplicable a todos los derechos, incluso los de crédito, que por producir efectos reales (efectos frente a terceros, como el arrendamiento) son inscribibles (art. 2 LH)»³⁵, si la finca no estuviese inmatriculada cabe que el arrendatario haga uso del procedimiento previsto en el artículo 203.2 Ley Hipotecaria para lograr la previa inmatriculación de dominio del arrendador (art. 6 c) LH, según el cual está legitimado para promover la inscripción [primera de dominio] el que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir [o sea, el arrendatario]).

Señala VENTOSO ESCRIBANO que «una vez admitida su inscripción [la del arrendamiento] debemos entender aplicable la normativa general salvo en aquellos casos que pudieran ser incompatibles con la propia naturaleza del derecho, lo que no ocurre en nuestro caso, que se trata de una norma [la del art. 312 RH, hoy sustituida por el art. 203.2 LH] que intenta facilitar o posibilitar la inscripción en el supuesto concreto de no estar inscrita la finca. Ninguna cuestión sustancial o trascendente se pone en juego sino simplemente protege el derecho o interés de una persona, aquí del arrendatario, cuando estos dependen del propietario no inscrito.

De otro lado, debemos recordar que no estamos ante un precepto especial o de interpretación restrictiva sino todo lo contrario, ante una norma derivada de un principio general, la previa inscripción de un título para inscribir otro, y por esto encontramos supuestos amparados en el mismo criterio como el artículo 140 Reglamento Hipotecario para anotar un embargo cuyo criterio es de aplicación al resto de las anotaciones por virtud del último párrafo de ese artículo»³⁶.

En términos similares, refiriéndose a la legitimación para instar el procedimiento del artículo 203.2 LH (procedimiento de inscripción de derecho real sobre finca no inmatriculada), señala GARCÍA GARCÍA que «está legitimado para instar o promover el procedimiento el titular del derecho real sobre finca ajena no inscrita, conforme al párrafo inicial del precepto, *pero parece que no habría inconveniente en incluir a los titulares de derechos inscribibles no reales que, como ellos, precisan de la previa inscripción del dominio para obtener la inscripción de su derecho, y por tanto, existe identidad de razón para aplicar la analogía*»³⁷.

2. FINCA INMATRICULADA

A) *Finca arrendada que coincide con la finca inscrita bajo folio registral independiente*

A este supuesto se refiere el artículo 3.1 Real Decreto 297/1996 que, aunque no lo señala, da por supuesto que hay coincidencia entre la finca inscrita y la finca arrendada (pues el caso de falta de coincidencia se regula en el artículo 3.2 Real Decreto 297/1996)³⁸.

El artículo 3.1 Real Decreto 297/1996 indica que el notario en la escritura pública que documente el contrato de arrendamiento debe indicar entre otros extremos la superficie de la finca lo que «tiene una especial trascendencia por cuanto si el contrato es de vivienda y esta tiene una superficie superior a 300 m², el régimen jurídico [previsto en la redacción originaria de la LAU y en la derivada del Real Decreto Ley 7/2019] será el que libremente se haya pactado, dado que no es de aplicación prioritaria el título II de la LAU»³⁹.

Este dato es de gran interés para los terceros adquirentes de la vivienda arrendada (suntuaria) pues las partes han podido excluir por pacto la prórroga

legal del artículo 9 LAU o la tácita del artículo 10 LAU. En defecto de tal pacto, tales prórrogas sí serán aplicables (art. 4.2 LAU en redacción originaria y actual).

También es de gran interés el que conste en el título formal, como exige el artículo 4 Real Decreto 297/1996, la renta inicial del contrato pues aunque la superficie de la vivienda arrendada sea inferior o igual a 300 m², si aquella en cómputo anual excede de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual, *siempre que el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda*, se considerará también vivienda suntuaria *ex* artículo 4.2 LAU, siendo de aplicación también en primer término la voluntad de las partes (art. 1255 CC) tanto para los arrendamientos sujetos a la redacción originaria de la LAU, como a los sujetos a la redacción vigente derivada del Real Decreto Ley 7/2019.

En cuanto a la cuota de participación de la vivienda o local en el edificio en régimen de propiedad horizontal solo será preciso hacerla constar en el título formal y en el asiento cuando se haya pactado que los gastos generales son de cuenta del arrendatario y dichos gastos sean los que correspondan a la finca en función de su cuota de participación (*vid.*, art. 20 LAU para el arrendamiento de vivienda y artículo 4.3 LAU para el arrendamiento para uso diverso de vivienda). Pues tal dato interesa también al tercer adquirente ya que, por un lado, le permite calcular el valor total del arrendamiento en el que se subroga y, por otro lado, la falta de pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario permite al arrendador resolver de pleno derecho el contrato (art. 27.2 LAU). Se trataría de una precisión exigida por el principio de especialidad (*arg. ex* art. 11 y 12 LH y 51.8.^a RH).

Aunque el Real Decreto 297/1996 no menciona la necesidad de constancia de la referencia catastral en la escritura pública y en la inscripción, ello resulta del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (en adelante, TRLCI), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo que en su artículo 38 señala que «la referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, *contratos de arrendamiento* o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos». Estando obligados a aportar la referencia catastral, ante el notario, los requirentes u otorgantes del documento notarial en el que conste el hecho, acto o negocio constituido sobre el inmueble de que se trate y ante el Registro de la Propiedad, quienes soliciten del registrador la práctica de un asiento registral relativo a bienes inmuebles (art. 39 TRLCI)⁴⁰. Por su parte, el artículo 9.1.a) LH y 51.3.^a RH se refieren a la constancia en la inscripción de la descripción de la finca mediante la referencia catastral.

B) Finca arrendada que no coincide con la finca inscrita bajo folio registral independiente

Señala el artículo 3.2 del Real Decreto 297/1996 que «si la finca arrendada no coincide con la que tiene abierto folio registral y es una parte de ésta, se describirá aquella con la mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda».

Indicando en este sentido el artículo 6.2 del Real Decreto 297/1996 que «no será obstáculo para la inscripción del contrato la circunstancia de que la finca arrendada *no forme folio registral independiente en el Registro*, siempre que el edificio en su conjunto o la totalidad de la finca figuren inscritos a nombre del arrendador. *Bastará en este caso, sin necesidad de segregación o de constitución previa de la propiedad horizontal*, que la finca arrendada haya quedado suficientemente delimitada con expresión de su superficie, situación y linderos. *La inscripción se practicará entonces en el folio abierto para la totalidad del edificio o de la finca*.

No obstante, *cuando a juicio del Registrador, la claridad de los asientos así lo requiera, o cuando lo solicite el presentante, la inscripción del arrendamiento de parte de la finca registral se practicará en folio independiente, bajo el mismo número y el de orden correlativo que le corresponda. La apertura del nuevo folio se hará constar por nota de referencia al margen de la inscripción de dominio*».

La previsión del artículo 6.2 del Real Decreto 297/1996 permite inscribir los arriendos de parte de la vivienda inscrita siempre que la finca total de la que se arrienda una parte figure inscrita a nombre del arrendador ya que en otro caso «el principio de tracto sucesivo motivaría la suspensión o la denegación de la inscripción». Igualmente, el arrendamiento de una parte de un edificio que no esté dividido horizontalmente (p.e., el edificio pertenece en copropiedad ordinaria a varios titulares que arriendan uno o varios pisos o locales) o el arrendamiento de parte de un local⁴¹.

Como señalan MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN si la previsión del artículo 6.2 del Real Decreto 297/1996 no existiera «la aplicación de las normas generales conduciría a denegar la inscripción del arrendamiento, en mérito del principio de especialidad. ... Seguramente también en el nuevo folio [abierto en su caso para la inscripción del arrendamiento] habrá de hacerse alguna referencia al folio donde consta inscrito el dominio»⁴².

En todo caso «el precepto no impide que el titular de la finca registral la segregue, o la divida en propiedad horizontal, antes de la inscripción del arriendo»⁴³.

VII. ASIENTOS A PRACTICAR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

1. ASIENTO DE INSCRIPCIÓN

Tanto la registración inicial del contrato de arrendamiento como la de sus modificaciones subjetivas y objetivas (arts. 4 y 5 Real Decreto 297/1996) se verifican mediante asiento de inscripción, no de anotación preventiva, y en virtud de titulación pública (art. 3 LH)⁴⁴.

Para inscribir las modificaciones subjetivas u objetivas deberá constar previamente inscrito el contrato de arrendamiento por exigencias del tracto sucesivo; principio hipotecario aplicable, como hemos explicado antes, pese a que el arrendamiento sea un derecho personal. Aplicación que también se deduce del artículo 5 del Real Decreto 297/1996 según el cual «los títulos señalados en el artículo 2 permitirán la inscripción en el Registro de la Propiedad de... cualesquiera... modificaciones de los arrendamientos inscritos».

2. ASIENTO DE CANCELACIÓN

En caso de extinción del contrato de arrendamiento procede practicar un asiento de cancelación. En este sentido, el artículo 7 del Real Decreto 297/1996 señala:

«1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 353, apartado 3, del Reglamento Hipotecario, se cancelarán de oficio por el Registrador de la Propiedad 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 la prórroga convencional de este.*

2. 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.*

3. La copia del acta notarial por la que el arrendatario notifica al arrendador su voluntad de no renovar el contrato, en los casos comprendidos en el párrafo primero del artículo 10 de la Ley 29/1994, será título suficiente para la cancelación del arrendamiento.

4. Del mismo modo podrá cancelarse la inscripción en los supuestos comprendidos en dicho párrafo primero del artículo 10 de la Ley 29/1994, mediante la presentación de la copia del acta notarial por la que el arrendador notifique al arrendatario su voluntad de no renovar el contrato, siempre que la notificación se haya hecho en tiempo oportuno y personalmente por el Notario en la forma prevenida por el artículo 202 del Reglamento Notarial».

El precepto se refiere a la redacción inicial de la LAU, lo que exige las debidas adaptaciones en relación con las diversas versiones de la misma.

El párrafo primero se refiere al arrendamiento de vivienda. El párrafo segundo, se refiere tanto a los arrendamientos urbanos de vivienda por plazo pactado superior a cinco años como a los arrendamientos para uso diverso de vivienda (que no están sujetos a prórroga legal)⁴⁵.

Según MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, «esos “demás arrendamientos” contemplados por [el art. 7.2 del Real Decreto 297/1996] son tanto los arrendamientos para uso distinto de vivienda como los arrendamientos de vivienda pactados por una duración de cinco años superior. *Respecto de estos, el precepto parte de la creencia... de que los arrendamientos de vivienda con una duración inicial pactada de cinco años o superior no se benefician de la prórroga prevista en el artículo 10 LAU, por lo que, transcurrido el plazo pactado, y siempre que no conste en el Registro ninguna prórroga (que de haberla, por fuerza sería convencional), se permite la cancelación de oficio del arrendamiento.* Lo que no significa que necesariamente el arriendo esté materialmente extinguido, pues cabe perfectamente que, aun cancelado, subsista al amparo de una o varias táticas reconducciones (cfr. art. 97 LH)»⁴⁶.

En cuanto al artículo 353.3 RH, en el momento de publicarse el Real Decreto 297/1996 indicaba:

«Las menciones, *derechos personales*, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos *que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.*

A este efecto, *se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado...».*

En su versión posterior, actualmente vigente el precepto añade: «... Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. *Si la solicitud de certificación se realiza por quien no*

es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo».

Se trata, pues, de una cancelación de oficio en el momento de expedir una certificación o bien en el momento de practicarse un asiento relativo a la finca arrendada o al derecho de arriendo, que se practica mediante nota marginal cancelatoria. P.e., en el momento de inscribir la compraventa del inmueble o de inscribir la constitución de una hipoteca o de inscribir una prórroga convencional cuando, según Registro, el arrendamiento ya está extinguido pues el documento relativo a la prórroga convencional se presenta una vez cumplidos los presupuestos para la cancelación indicados en el artículo 7.1 y 2 del Real Decreto 297/1996 (lo que conduce a la conclusión de que la solicitud de inscripción de la prórroga convencional debe producirse durante la vigencia registral del contrato de arrendamiento)⁴⁷.

Otra forma de cancelación es a instancia de parte interesada. En este caso basta presentar la copia del acta notarial por la que el arrendatario notifique al arrendador su voluntad de no renovar el contrato (conforme a lo previsto en el art. 9 y 10 LAU). O bien mediante presentación de la copia del acta notarial por la que el arrendador notifique al arrendatario su voluntad contraria a la prórroga tácita siempre que la notificación se haya hecho en tiempo oportuno y *personalmente* por el notario en la forma prevenida por el artículo 202 RN^{48, 49}.

Aunque la exigencia de que la notificación se haga en tiempo oportuno se contiene solo en el apartado 4 del artículo 7 del Real Decreto 297/1996 respecto de la notificación hecha por el arrendador al arrendatario, «es igualmente aplicable cuando la notificación la hace este a aquél, pues también en este caso el artículo 10.I LAU reclama que la manifestación de no renovar sea realizada tempestivamente para surtir los efectos que le son propios. El Registrador puede denegar la práctica del asiento cancelatorio si de la documentación aportada se desprende el incumplimiento del plazo de preaviso en la notificación de esa voluntad de no renovar»⁵⁰.

En cuanto a que la notificación del arrendador al arrendatario debe ser hecha *personalmente* por el notario, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7.4 del Real Decreto 297/1996, el notario deberá intentar la notificación personal regulada en el artículo 202 del Reglamento Notarial y solo en caso infructuoso podría recurrir al procedimiento de remisión por correo certificado con acuse de recibo, de manera que si el notario acude personalmente al domicilio del arrendatario (vivienda arrendada) «y la persona que allí se encuentra se resiste a la entrega de la cédula, si luego remite la cédula por correo y esta es recogida por el interesado o rehúsa la entrega debemos entender que se cumple con la normativa, ya que no se puede pedir imposibles o imponer cargas en exceso gravosas cuando tal exceso procede de la otra parte»⁵¹. Esta es la opinión de VENTOSO ESCRIBANO pero no así la de MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN quienes consideran que «están *registralmente* vedadas otras formas de comunicación de dicha voluntad al arrendatario, *aunque cuenten con la intervención notarial*» si bien dichas formas de comunicación despliegan sus efectos fuera del procedimiento registral impidiendo que el contrato entre en el periodo de prórroga tácita del artículo 10.1 LAU⁵².

En relación con la redacción de la LAU de acuerdo con la Ley 4/2013 hay que señalar que los artículos 9 y 10 de la LAU fijan una prórroga legal de tres años y una tácita de un año, por lo que de acuerdo con el artículo 7.1 Real Decreto 297/1996, *la inscripción del contrato de duración inferior a tres años, celebrado*

desde el 6 de junio de 2013 (fecha de entrada en vigor de la Ley 4/2013) hasta el 18 de diciembre de 2018 y entre el 24 de enero de 2019 y el 5 de marzo de 2019, *se cancelará de oficio por el registrador de la propiedad de conformidad con el artículo 353.3 RH cuando hayan transcurrido cuatro años desde la fecha inicial del contrato y no conste la prórroga convencional de este*⁵³.

A la misma conclusión cabe llegar examinando el artículo 10.2 de la LAU en su versión de 2013 pues indica dicho precepto que *«una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de un año a que se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria»*, de lo cual cabría deducir (en relación con el art. 10.1 LAU) que *será preciso esperar un año más desde el vencimiento del contrato para poder cancelar de oficio el asiento que publica el contrato de arrendamiento pactado por periodo inferior a tres años*. Es decir, al solicitarse la inscripción de la compraventa por el tercer adquirente, el registrador no podrá cancelar de oficio el arrendamiento si la compra se ha verificado durante ese año de posible prórroga tácita, *ni tan siquiera si con arreglo al artículo 25.5 de la LAU el vendedor ha manifestado en la escritura de venta, so pena de falsedad en documento público, que la vivienda no está arrendada*. Cuestión diversa es que la cancelación se inste por parte interesada con arreglo al artículo 7.3 y 7.4 del Real Decreto 297/1996, acreditando ante el Registro de la Propiedad la voluntad de no renovación manifestada en plazo y en la forma indicada en dichos preceptos⁵⁴.

Si el contrato de arrendamiento de vivienda se pactó en esos lapsos de tiempo por plazo superior a 3 años o se tratase de arrendamiento para uso diverso de vivienda, según el artículo 7.2 del Real Decreto 297/1996, una vez transcurrido el plazo pactado y siempre que no constase prórroga convencional inscrita en el Registro, cabría practicar la cancelación de oficio.

Idénticas consideraciones procede hacer en relación con la redacción dada a la LAU por el Real Decreto Ley 21/2018, que fija como prórroga legal un plazo de cinco años (o siete años para el caso de arrendador persona jurídica) y un periodo de prórroga tácita de tres años⁵⁵.

En cuanto al Real Decreto Ley 7/2019, da origen a la actual redacción de la LAU. De acuerdo con el artículo 9.1 de esta *«la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo»*. Y según el artículo 10.1 *«si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades su voluntad de no renovar el contrato»*.

De acuerdo con esta nueva redacción de la LAU, la cancelación de oficio con arreglo al artículo 7.1 Real Decreto 297/1996 procedería, para los arriendos pactados con persona física por plazo inferior a cinco años y con persona jurídica,

por plazo inferior a siete años, una vez transcurridos 8 años y 10 años respectivamente desde la fecha inicial del contrato siempre que no conste registralmente la prórroga convencional⁵⁶.

Si el arrendamiento de vivienda se pactó por plazo inicial superior a los cinco o siete años o se trata de arrendamiento para uso diverso de vivienda, cabría la cancelación de oficio de la inscripción una vez transcurrido el plazo pactado (siempre que no constase registralmente la prórroga convencional del contrato).

En todo caso, con arreglo a lo previsto en el artículo 7.3 y 7.4 del Real Decreto 297/1996 cabría la cancelación a instancia de parte mediante acta notarial de notificación siempre que se manifestase la voluntad de no renovación por el arrendatario conforme al artículo 9.1 y 10.1 de la LAU o por el arrendador conforme al artículo 10.1 LAU.

Hay que tener en cuenta que si bien el artículo 7.1 y 7.2 Real Decreto 297/1996 «se refieren a un supuesto concreto cual es el de la cancelación de oficio por transcurso de un plazo al que el Real Decreto aplica la técnica del artículo 353.3 RH» y que si bien los artículos 7.3 y 7.4 del Real Decreto 297/1996 «atañen, también, a un caso específico: voluntad de no renovar» quedan «fuera de esta precepto todos los demás casos [de extinción del arrendamiento]: extinción por resolución judicial, voluntad de no renovar en los casos del artículo 9, desistimiento, mutuo acuerdo, etc».⁵⁷

Si bien en el caso de voluntad de no renovación del artículo 9 LAU cabe aplicar la solución del artículo 7.3 Real Decreto 297/1996 (e igualmente en el caso del desistimiento), cabe que se quiera cancelar por el propietario el arrendamiento inscrito por haberse extinguido en la realidad jurídica extrarregistral y, sin embargo, no se disponga del documento público a que se refiere el artículo 7.3 del Real Decreto 297/1996 por no encontrarse en ninguno de los supuestos subsumibles en el mismo.

En estos casos hay que tener presente que de acuerdo con el artículo 82.1 LH las inscripciones hechas en virtud de escritura pública «no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos», de modo que el mutuo disenso, por ejemplo, podría dar lugar a una nueva escritura que si no es otorgada voluntariamente podría obtenerse por la vía del artículo 1279 del Código civil y 37 LAU a *sensu contrario*. En cuanto a la sentencia que declare extinguido el arriendo por las causas del artículo 27 LAU también permitirá la cancelación de la inscripción del arrendamiento⁵⁸.

En cuanto al artículo 82.3 LH señala que «*si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien esta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario*». De manera que si el arrendatario no otorgase el correspondiente documento público según el artículo 7.3 del Real Decreto 297/1996 u otro que procediere, se le podría exigir en juicio ordinario. Así, por ejemplo, si el arriendo se extingue porque se extingue por completo el inmueble objeto de la inscripción del arriendo, con arreglo a los artículos 79.1.º LH y 28.a) LAU, y el arrendatario no se aviene a otorgar escritura de cancelación del arriendo, podrá exigírsele el otorgamiento de tal escritura en juicio ordinario.

Por su parte, la Resolución de la DGRN de 19 de octubre de 2015 (1.ª) ha previsto la posibilidad de que para la cancelación de la carga modal de un legado, se obtenga una resolución judicial «*a través de un expediente de jurisdicción voluntaria* ante el Juez de Primera Instancia del lugar en que radique la finca en virtud

del artículo 2, último párrafo, de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, porque alude a supuestos de «extinción de derechos subjetivos»⁵⁹.

Nos parece, sin embargo que los expedientes a que se refiere este precepto que puedan deparar actos de disposición, creación o extinción de derechos subjetivos son los regulados en el Capítulo VIII de la Ley 15/2015 «*De la autorización o aprobación judicial para la realización de actos de disposición, gravamen u otros que se refieran a los bienes y derechos de menores y personas con la capacidad modificada judicialmente*». De este modo, el artículo 65.4 de la Ley 15/2015 señala: «Si se autorizare la realización de algún acto de gravamen sobre bienes o derechos que pertenezcan al menor o persona con discapacidad o la extinción de derechos reales a ellos pertenecientes, se ordenará seguir las mismas formalidades establecidas para la venta, con exclusión de la subasta».

Por otro lado, aunque el artículo 210 de la Ley Hipotecaria se refiere a la tramitación del expediente de liberación de cargas y gravámenes para la cancelación registral de derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso, entiendo que en una interpretación extensiva, también cabría utilizar este procedimiento para cancelar el derecho de arrendamiento que no es utilizado por el arrendatario porque ha desistido del mismo (art. 11 LAU), ha manifestado su voluntad contraria a la prórroga legal (art. 9.1 LAU), etc. Hay que tener en cuenta que el arrendamiento es un derecho poseíble al ser un derecho privado patrimonial susceptible de ejercicio reiterado⁶⁰, por lo que cabe hablar en sentido *lato* de no uso como sinónimo de no utilización del mismo *porque el arriendo ya se ha extinguido por otra causa distinta del no uso*.

En todo caso, es posible que un arrendamiento inscrito y que es cancelado realmente continúe existiendo en la realidad jurídica extrarregistral⁶¹.

Una causa especialmente regulada de cancelación de la inscripción del arriendo es la introducida por la Ley 4/2013 en el artículo 27.4 de la LAU, según el cual «tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y este no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento».

El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario».

VIII. CONCLUSIONES

I. El Real Decreto Ley 297/1996 se aplica *directamente* a los arrendamientos de vivienda y para uso distinto de vivienda sujetos a la LAU que se cele-

bren a partir del 1 de enero de 1995, no abarcando su ámbito de aplicación los arrendamientos rústicos, los arrendamientos urbanos sujetos al Código civil, los arrendamientos urbanos anteriores al 1 de enero de 1995 sujetos a la legislación especial arrendaticia, ni los arrendamientos excluidos del ámbito de aplicación de la LAU aunque se celebrasen después del 1 de enero de 1995.

II. El título material inscribible en el Registro de la Propiedad es el contrato de arrendamiento urbano por disposición expresa de la ley y como excepción a la regla general, dotando la inscripción *al derecho arrendaticio* (publicado por el Registro) de una eficacia u oponibilidad *erga omnes*.

III. El título formal para la inscripción es la escritura pública pero también una resolución judicial o un documento administrativo o un laudo arbitral. Dichos títulos formales permiten la inscripción en el Registro de la Propiedad de los arriendos, subarriendos, cesiones, subrogaciones, prórrogas y cualesquiera otras modificaciones de los arrendamientos inscritos.

IV. El contrato de arrendamiento debe ser objeto de calificación registral, comprobando el registrador el cumplimiento de los requisitos exigidos por la LAU para la validez de los actos inscribibles, la capacidad de los otorgantes, el cumplimiento del tracto sucesivo y del principio de especialidad.

V. Si la finca arrendada no está inmatriculada, el arrendatario puede utilizar el procedimiento del artículo 203.2 LH para lograr la previa inmatriculación del inmueble y de este modo inscribir el contrato de arrendamiento.

VI. Si la finca arrendada *no forma folio registral independiente en el Registro*, siempre que la totalidad de la finca figure inscrita a nombre del arrendador y la finca arrendada haya quedado suficientemente delimitada podrá practicarse la inscripción del contrato en el folio abierto a la totalidad del inmueble *sin necesidad de segregación o de constitución previa de la propiedad horizontal*.

VII. Para la cancelación del arrendamiento inscrito, aparte de los medios indicados en el Real Decreto 297/1996, podrán emplearse los medios previstos en la Ley Hipotecaria, entre ellos, el expediente de liberación de cargas y gravámenes.

IX. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS:

- STC de 20 de marzo de 1988
- STS de 6 de junio de 1988
- STS de 9 de septiembre de 2009
- STS de 14 de julio de 2010
- STS de 17 de noviembre de 2011
- STS de 12 de marzo de 2015
- STS de 8 de junio de 2015
- STS de 8 de julio de 2015
- STS de 14 de noviembre de 2021
- RDGRN de 28 de febrero de 1977
- RDGRN de 3 de marzo de 2004
- RDGRN de 5 de agosto de 2014
- RDGRN de 19 de octubre de 2015 (1.^a)
- RDGRN de 16 de diciembre de 2015
- RDGRN de 10 de abril de 2017
- RDGRN de 23 de octubre de 2017

- RDGRN de 2 de noviembre de 2018
- RDGRN de 7 de junio de 2019

X. BIBLIOGRAFÍA

- ACHÓN BRUÑEN, M.^a J. (2014). La duración de los contratos de arrendamiento de vivienda y el régimen de prórroga forzosa tras la Ley 4/2013. *Práctica de Tribunales: revista de derecho procesal, civil y mercantil*, núm. 109.
- ALBALADEJO, M. (2002). *Derecho Civil I. Introducción y Parte General*. Barcelona: Librería Bosch, S.L.
- (2016). *Derecho Civil III. Derecho de Bienes*. Madrid: Edisofer.
- CAMPO VILLEGAS y ÁVILA NAVARRO (1996). Inscripción y cancelación de arrendamientos urbanos. *Sepín*, núm. 159.
- GARCÍA GARCÍA, J.M. (2016). *La finca registral y el Catastro*. Cizur Menor (Navarra): Editorial Aranzadi.
- GIMENO y GÓMEZ-LAFUENTE (1996). Los arrendamientos urbanos y el Registro de la Propiedad. En A. Ventoso Escribano (dir.). *Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, Seminario UIMP*, Madrid: Civitas.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2010). La importancia de la inscripción en el Registro de los Arrendamientos Urbanos sometidos al Código civil. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 717, 312-320.
- DE LA IGLESIA PRADOS, E. (2013). La reforma en la regulación del contrato de arrendamiento urbano de vivienda de junio de 2013. *Actualidad Civil*, núm. 11.
- LOSCERTALES FUERTES, D. (2014). Las inconsecuencias de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los arrendamientos urbanos. *La Notaría*, núm. 1, 85-86.
- MANZANO FERNÁNDEZ, M.^a del M. (1996). La inscripción de los contratos de arrendamiento en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 637, 2117-2158.
- MARTÍ MARTÍ, J. (2014). La eficacia de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos tras la Ley 4/2013 (de 4 de junio de medidas de flexibilización). *Práctica de Tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil*, núm., 109.
- MARÍN LÓPEZ, J.J. y COLÁS ESCANDON, A.M.^a (2020). Disposición adicional segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Cizur Menor (Navarra): Editorial Aranzadi.
- PAU PEDRÓN, A. (1995). *La protección del arrendamiento urbano*. Madrid: Civitas.
- POVEDA BERNAL, M.I. (1997). *La inscripción del derecho de arrendamiento en el Registro de la Propiedad*. Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- PRADA ÁLVAREZ-BUYLLA (1999). La inscripción de los arrendamientos urbanos. *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 46 (2.^a época).
- DE LA TORRE OLID, F. (1996). Análisis del Real Decreto 297/1996, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Contratos de Arrendamientos Urbanos. *Revista General de Derecho*, núm. 624, 9657-9686.
- VENTOSO ESCRIBANO, A. (2001). Inscripción de los arrendamientos urbanos: Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero. En L. Martínez-Calcerrada y Gómez (coord.). *Homenaje a don Antonio Hernández Gil*, Vol. 2, 2217-2244.

NOTAS

¹ VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2218-9.

² VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2220-2221. Como señalan MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN «la nueva redacción del artículo 2.5 LH facilita extraordinariamente la inscribibilidad de los arrendamientos. No solo de los urbanos sometidos a la LAU (el apartado primero de la disposición adicional segunda de la LAU no hace distinciones) sino de todos los arrendamientos de inmuebles» (MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1099).

³ VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2221-2223.

⁴ Señalan en este sentido MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN que «el ámbito de aplicación del reglamento comprende “exclusivamente” los arrendamientos urbanos celebrados “a partir del 1 de enero de 1995” (art. 1 del Real Decreto 297/1996). Ello significa que la inscripción de los restantes arrendamientos (p.e., los rústicos) habrá de practicarse con arreglo a la normativa general, sin que resulte aplicable la normativa dictada en desarrollo de la LAU. Son arrendamientos “urbanos” a los efectos del artículo 1 del Real Decreto 297/1996 los sometidos a la LAU, pero no aquellos otros que, aun teniendo por objeto una finca urbana, están excluidos del ámbito de aplicación de la Ley 29/1994. Pese a que el reglamento no es suficientemente explícito en este punto, el hecho de que constituya un desarrollo de la LAU permite entender que los únicos arrendamientos urbanos que se benefician del peculiar régimen instaurado por el Real Decreto 297/1996 son los sujetos a la norma desarrollada. Con arreglo a este criterio, por tanto, no estará sujeta al Real Decreto 297/1996 la inscripción de los arrendamientos mencionados en el artículo 5 LAU. No se someten al Real Decreto 297/1996 los arrendamientos urbanos que se celebraron antes del día 1 de enero de 1995, fecha de entrada en vigor de la LAU (cfr., disposición final segunda LAU), incluso si se trata de contratos pertenecientes al dominio de la legislación especial sobre arrendamientos urbanos vigente a la sazón (o sea, la LAU 1964). El artículo 1 del reglamento es inequívoco en este aspecto» (MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1119). También quedan excluidos de la aplicación de este Real Decreto 297/1996 los arrendamientos de plazas de garaje, los cuales se sujetan al Código civil, como ha puesto de manifiesto la RDGRN de 3 de marzo de 2004. Así ha indicado: «El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si el arrendamiento de plazas de garaje o aparcamiento está o no sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos, ya que, vendiéndose determinadas plazas de garaje que se afirma están arrendadas, la registradora estima que es necesaria la notificación de la venta a los arrendatarios al efecto de que estos ejerciten el derecho de retracto contemplado en dicha Ley. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 limitaba su objeto a la división entre viviendas y locales de negocio (cfr. su artículo 1.1), por lo que la jurisprudencia entendió que los arrendamientos de plazas de garaje o aparcamiento no se hallaban sujetos a dicha Ley, pues no podían incluirse en ninguno de los grupos de dicha clasificación bimembre. Por el contrario, la Ley actualmente vigente, al determinar su ámbito de aplicación (art. 1) sustituye dicha clasificación por la de arrendamiento de vivienda y el que tiene por objeto usos distintos del de vivienda. Como consecuencia de ello, la doctrina no es concorde en el tema de si a los arrendamientos de plazas de aparcamiento se aplica la Ley de Arrendamientos Urbanos, o, por no aplicarse la misma, se rige por las normas generales del Código civil. Una primera corriente doctrinal entiende que el arrendamiento de plazas de aparcamiento está incluido en los arrendamientos para uso distinto de vivienda regulados en la Ley, por entender que la clasificación del artículo 1 es omnicompreensiva. Ahora bien, incluso dentro de esta tesis, puesto que para que exista arrendamiento urbano el artículo 2 de la misma Ley exige que se trate de una edificación, se precisa que la plaza de aparcamiento constituya una edificación, lo que traería como consecuencia que tal tipo de arrendamiento estaría sujeto a la Ley si está situado en un conjunto edificado, o se halla él mismo edificado y se regiría por el Código civil si estuviera al aire libre, lo cual, si bien parece propiciado por los términos literales de la Ley, lleva a conclusiones absurdas, puesto que habría que distinguir: arrendamientos de plazas que sean accesorios del arrendamiento de una vivienda, que se regirían por las normas del arrendamiento de vivienda, los de plazas sitas dentro de una construcción, o construidas ellas mismas y no accesorias del arrendamiento de una vivienda, que se regirían por las normas del arrendamiento distinto de vivienda, y los arrendamientos dentro de un solar o terreno no

construido, que se regirían por el Código civil. 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; tales plazas de aparcamiento no se hallan enumeradas en los supuestos de arrendamiento para uso distinto de vivienda a que se refiere el artículo 3. 2 de la Ley —siquiera esta enumeración sea ejemplificativa—, ni en la exposición de motivos de la Ley cuando dice (apartado 3) que “la Ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría esta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a estos”.

⁵ MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1118.

⁶ MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1120.

⁷ Disposición final segunda Ley 4/2013. Adaptación del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos. «En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno adaptará la regulación contenida en el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, a las previsiones de la misma, en especial en lo concerniente a las condiciones de cancelación de la inscripción de los arrendamientos y a la modificación de los aranceles notariales y registrales aplicables».

⁸ SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, 2019, 67-68.

⁹ SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, 2019, 68.

¹⁰ SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, 2019, 68 y 72.

¹¹ Señalan ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL que «el tercero hipotecario es un tercer adquirente por negocio jurídico de un derecho real inmobiliario inscrito. Adquirir por negocio jurídico es circunstancia común que asimila al tercero hipotecario con el tercer adquirente civil o general, pero aquel solo puede ser un adquirente de derecho real inmobiliario inscrito y, por tanto, relativo a finca inmatriculada en el Registro, mientras que el segundo es indiferente que lo que adquiera sea un derecho real inmobiliario inscrito o no inscrito, o un bien mueble o un derecho personal o de crédito» (ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1995, 305-306).

¹² Pero *vid.*, PAU PEDRÓN, 1995, 85-118. Para PAU PEDRÓN «la fe pública protege... al titular del arrendamiento, y lo hace frente a los títulos no inscritos, y frente a las causas de resolución o de nulidad del derecho del constituyente, que tampoco consten en el Registro. Naturalmente, ha de reunir... en ambos casos, los requisitos enumerados en el artículo 34 LH» (PAU PEDRÓN, 1995, 116). Sobre que la inscripción arrendaticia no protege al arrendatario con la fe pública registral *vid.*, POVEDA BERNAL, 1997, 492-498.

¹³ MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1101-1102.

¹⁴ SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, 2019, 73.

¹⁵ Artículo 215 Reglamento Notarial. «Los documentos privados cuyo contenido sea materia de contrato podrán protocolizarse por medio de acta cuando alguno de los contratantes desee evitar su extravío y dar autenticidad a su fecha, expresándose en tal caso que tal protocolización se efectúa sin ninguno de los efectos de la escritura pública y solo a los efectos del artículo 1227 del Código civil. Cuando no sean materia de acto o contrato se podrán protocolizar mediante acta a los efectos que manifiesten los interesados. Los documentos privados sujetos al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y al Impuesto de Sucesiones y Donaciones, no podrán ser objeto de acta de protocolización si no consta en ellos la nota que corresponda de la Oficina liquidadora o entidad bancaria colaboradora».

¹⁶ VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2230.

¹⁷ VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2230. En este sentido se ha indicado que «la disposición adicional segunda de la LAU no ha modificado el artículo 3 LH, donde se especifican

las formas documentales de los títulos que han de acceder al Registro de la Propiedad, lo que significa que el título inscribible debe constar en documento público, judicial o administrativo. Dejando al margen los supuestos excepcionales de arrendamientos documentados en resolución judicial (v. gr. la sentencia que declara la existencia de un arrendamiento cuando el objeto de la controversia haya sido precisamente ese extremo) o los derechos arrendaticios inscribibles documentados en una forma administrativa (así el ... título «administrativo» a que alude, para la inscripción del derecho de retorno, el artículo 15 RH), lo más común es que los arrendamientos que accedan al Registro lo hagan bajo la forma de documento público notarial» (MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1107). También son título inscribible «los laudos arbitrales dictados en materia de arrendamientos urbanos sometidos a la LAU. Ello es así pese a no estar explícitamente mencionados en el artículo 2 del Real Decreto 297/1996, ni tampoco en los artículos 3 LH y 33 RH (aunque sí en el artículo 38 RH, con referencia a los “dados en el extranjero”). El régimen de titulación de los laudos inscribibles es el ordinario, ya que no existe ninguna previsión en contra. Así, los únicos laudos inscribibles son los protocolizados notarialmente» (art. 37.8 Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) (MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1121).

¹⁸ MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1121.

¹⁹ Cfr., MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1121.

²⁰ En relación con el artículo 3.1 señalan MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN que «en el supuesto de elevación a público de un documento privado de arrendamiento, el notario debe cuidar de que todos los datos [señalados en dicho precepto] figuren en la escritura (en el mismo sentido, artículo 173 RN). La omisión de alguno de ellos es causa bastante para que el registrador deniegue la inscripción; el defecto será subsanable en la mayoría de los casos» (MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1122).

²¹ Los datos enumerados en el artículo 4 deben constar también en los títulos formales inscribibles que no son una escritura pública (sentencia, laudo...) (MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1123).

²² VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2230-2231; SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ-CALERO ARIBAS, 2019, 116. Artículo 21.1 Ley Hipotecaria: «Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos».

²³ VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2231-2232. Cfr., SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ-CALERO ARIBAS, 2019, 113 y MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1109, nota 40.

²⁴ MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1113.

²⁵ MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1102.

²⁶ MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1102, nota 20. Sobre los requisitos que han de concurrir para poder inscribir el subarriendo, la cesión de contrato, la subrogación *mortis causa*, así como otras modificaciones del contrato de arrendamiento, vid., MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1124-1126.

²⁷ ALBALADEJO, 2002, 581-582.

²⁸ Vid., MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1102-1105.

²⁹ MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1106.

³⁰ Señala la DGRN, con cita de la RDGRN de 10 de abril de 2017 que «estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (arts. 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación. En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria

para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (*cfr.* art. 208)». Aplicando esta doctrina al supuesto enjuiciado, señala la DGRN que «la necesidad de tracto sucesivo requiere que la escritura de elevación a público del referido documento privado de arrendamiento sea otorgada por todos los intervinientes, arrendador y arrendatario. Es imprescindible una verdadera escritura de elevación a público del documento privado, que tiene no solo un contenido confesorio sino también volitivo, al consignar el negocio documentado en su integridad y expresar el consentimiento contractual de quienes aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar el acto arrendaticio cuestionado, de modo que garantiza la autenticidad de dicho consentimiento, con las consecuencias derivadas de la fe pública de que goza el documento público notarial, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de acudir, en su caso, al expediente para la reanudación del tracto interrumpido (*vid.* art. 40 LH). En consecuencia... es necesario que comparezca el actual titular registral de la finca ratificando la elevación a público del contrato de arrendamiento».

³¹ Señala la DGRN que las STS de 9 de septiembre de 2009, 17 de noviembre de 2011, 12 de marzo de 2015 y 8 de junio de 2015 han considerado que la prórroga convencional es válida siempre y cuando haya sido acordada por las partes libremente y conste de manera clara, inequívoca y coherente en el contrato. Pero que esta prórroga convencional no puede ser potencialmente perpetua y necesita un límite temporal máximo, de manera que si las partes no han fijado uno el juez puede y debe fijarlo. En este sentido, la jurisprudencia ha fijado un límite para los arrendamientos de local con prórroga convencional y arrendatario persona jurídica, sujetos tanto a la versión originaria de la LAU como a la versión de la Ley 4/2013, consistente en un plazo de 30 años por analogía con el plazo de 30 años previsto por el Código civil para el usufructo a favor de personas jurídicas (art. 515 CC). Así, las STS de 9 de septiembre de 2009, 14 de julio de 2010 y 14 de noviembre de 2021. Si el arrendamiento de local de negocio es con persona física, el límite máximo de la prórroga convencional sin límite temporal se fija para evitar su prolongación indefinida, en la jubilación del arrendatario (STS de 8 de julio de 2015). Y en el caso de los arrendamientos de vivienda con prórroga convencional sin límite temporal pactado, la vida del arrendatario. «Pero estos términos lo son solo a los efectos de determinación por los Tribunales de Justicia tras el juicio contradictorio, lo que no sirve para que el arrendamiento que se pretende inscribir, ya que colisiona con el principio de especialidad registral. Por lo tanto, solo existe la posibilidad de que las partes fijen para la prórroga convencional un límite pactado, claro e inequívoco». «En el concreto supuesto de este expediente, existe una prórroga convencional pero no está señalado el límite temporal de la misma, y siendo que necesariamente en caso de controversia debe ser señalado por los Tribunales de Justicia, conculca, en virtud del principio de especialidad registral que exige determinación del contenido del derecho inscrito, la seguridad jurídica que frente a terceros debe ofrecer el Registro, por lo que debe confirmarse el defecto señalado [en la calificación por el registrador]».

³² *Cfr.*, MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1106.

³³ MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1110-1111.

³⁴ MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1116.

³⁵ SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, 2019, 124.

³⁶ «... [En] la lista de procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física y jurídica del artículo 198 Ley Hipotecaria no se menciona expresamente este procedimiento, como si se tratase de una variante del expediente de dominio, pero en realidad no es así, sino que se trata de un procedimiento distinto, cuyo antecedente se encuentra en el párrafo segundo del artículo 7 Ley Hipotecaria, que sigue remitiéndose a las normas prescritas en el Reglamento [artículo 312 RH], pero que evidentemente, una vez que se regula específicamente en ... [el] ... apartado 2 del artículo 203 Ley Hipotecaria [a raíz de la reforma verificada por la Ley 13/2015, de 24 de junio de Reforma de la Ley hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo] ya no tiene efecto lo dispuesto en el Reglamento en este punto, por ser suficientemente precisa la nueva regulación legal respecto a la reglamentaria» (GARCÍA GARCÍA, 2016, 1046).

³⁷ GARCÍA GARCÍA, 2019, 1051. También son partidarios de la posibilidad de utilizar el procedimiento del artículo 312 del Reglamento Hipotecario (actual art. 203.2 LH), MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN (MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1106).

³⁸ VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2225.

³⁹ VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2225. Para el autor «la superficie a tomar en consideración es la real medida exteriormente en los muros y sin incluir la repercusión de elementos comunes», debiendo excluirse la superficie de los anexos como garajes o trasteros. Se trata, pues de tener en cuenta no la superficie útil o la construida con repercusión de elementos comunes, sino simplemente la superficie construida (VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2225-2226).

⁴⁰ *Cfr.*, VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2227.

⁴¹ VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2226-2227.

⁴² MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1127. Señala la RDGRN de 16 de diciembre de 2015 que los artículos 3 y 6 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, son una manifestación del principio de especialidad registral, en su vertiente referida al objeto del derecho y que «los artículos 3.2 y 6.2 habilitan expresamente un supuesto especial en el que se permite el acceso registral del derecho de arrendamiento sobre una porción material de finca registral, sin previa segregación de dicha porción ni de división en régimen de propiedad horizontal. Pero, en todo caso, el principio de especialidad registral exige la perfecta identificación de la porción material sobre la que se constituye el derecho de arrendamiento (arts. 9.1 LH y 51.3 de su Reglamento)», debiendo entenderse que la «expresión de los linderos ha de referirse a la concreta ubicación de las “lindes” es decir, los límites perimetrales concretos del objeto del derecho, y no a los “colindantes”, como ha señalado reiteradamente la DGRN, por ejemplo, en RDGRN de 5 de agosto de 2014, según la cual “la inclusión en la descripción de una finca registral de una expresa mención a los nombres de los propietarios colindantes no solo es superflua e innecesaria, sino incluso, hasta cierto punto impertinente o perturbadora, por varios motivos: Primero, por ser un dato variable en el tiempo, y que por tanto, pierde vigencia de modo inadvertido. Segundo por ser un dato, que incluso en un momento dado, no está contrastado ni es fiable en modo alguno, pues resulta solo de la manifestación del interesado (...) Y tercero, porque como mera mención que es, supondría que en el folio registral de una finca se estuviera haciendo mención de un derecho (el dominio del colindante) susceptible de inscripción separada y especial (en el folio registral de la finca colindante), que resulta, como se ha dicho, no solo superflua e innecesaria, sino hasta cierto punto perturbadora en el ámbito registral. En efecto, lo esencial es que una finca registral quede suficientemente identificada y delimitada de otras fincas colindantes, que a su vez pueden estar o no inmatriculadas registralmente. Si tales fincas colindantes están inmatriculadas, serán sus respectivos históricos registrados los que en cada momento proclamarán, con todos los efectos legales inherentes a los pronunciamientos registrales, los nombres de quién o quiénes son sus propietarios, extremo sobre el que ningún efecto ni fehaciencia cabe atribuir, en cambio, a las menciones de nombres que se contengan en las descripciones de otras fincas distintas”».

⁴³ MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1127.

⁴⁴ VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2232-2233.

⁴⁵ *Cfr.*, VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2235. *Vid.*, MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1130.

⁴⁶ MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1131.

⁴⁷ La remisión hecha por el artículo 7 al Real Decreto 297/1996 al artículo 353 RH entienden MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN que hay que entenderla referida «únicamente para aquellos casos en que el registrador emita una certificación de cargas en respuesta al mandamiento librado por el juzgado que conozca del procedimiento de apremio [arts. 656 y 688 LEC]» pero que dada la declaración de supletoriedad del Reglamento Hipotecario contenida en la disposición final primera del Real Decreto 297/1996, cabría también la cancelación de oficio al amparo del artículo 174.1 RH, al que también remitiría la norma especial (MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1129). En cuanto a que la prórroga convencional debe solicitarse durante la vigencia de la inscripción del contrato de arrendamiento, señalan dichos autores que «aun habiendo transcurrido ocho años desde

la fecha del contrato, la cancelación de oficio no resulta posible si en el Registro figura inscrito un pacto de prórroga convencional del arrendamiento cuya eficacia esté llamada a producirse una vez que transcurran los ocho años que como máximo puede alcanzar el contrato merced a las prórrogas legales de los artículos 9.1 y 10 LAU» (MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1130).

⁴⁸ «La contemplación del acta notarial como título hábil para llevar a cabo la cancelación del arrendamiento inscrito constituye formalmente una novedad del Real Decreto 297/1996, aunque seguramente esa modalidad de acta no es sino un “documento fehaciente” del que puede resultar, en conjunción con la escritura del arrendamiento inscrito, la procedencia de la cancelación (cfr. art. 174.1 RH)» (MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1128).

⁴⁹ Artículo 202 Reglamento Notarial: «Las actas de notificación tienen por objeto transmitir a una persona una información o una decisión del que solicita la intervención notarial, y las de requerimiento, además, intimar al requerido para que adopte una determinada conducta. El notario, discrecionalmente, y siempre que de una norma legal no resulte lo contrario, podrá efectuar las notificaciones y los requerimientos enviando al destinatario la cédula, copia o carta por correo certificado con aviso de recibo. Siempre que no se utilice el procedimiento a que hace referencia el párrafo anterior, el notario se personará en el domicilio o lugar en que la notificación o el requerimiento deban practicarse, según la designación efectuada por el requirente, dando a conocer su condición de notario y el objeto de su presencia. De no hallarse presente el requerido, podrá hacerse cargo de la cédula cualquier persona que se encuentre en el lugar designado y haga constar su identidad. Si nadie se hiciera cargo de la notificación, se hará constar esta circunstancia. Cuando el edificio tenga portero podrá entenderse la diligencia con el mismo. La diligencia se cumplimentará mediante entrega de cédula que, suscrita por el notario con media firma al menos, contendrá el texto literal de la notificación o el requerimiento y expresará el derecho de contestación del destinatario y su plazo, conforme al artículo 204. Si la diligencia se entendiera con persona distinta de este, la cédula deberá entregarse en sobre cerrado en el que se hará constar la identidad del notario y el domicilio de la Notaría. El notario advertirá, en todo caso, al receptor de la obligación de hacer llegar a poder del destinatario el documento que le entrega, consignando en la diligencia este hecho, la advertencia y la respuesta que recibiere. La cédula podrá ir extendida en papel común y no será necesario dejar en la matriz nota de su expedición; bastará indicar el carácter con que se expide y la fecha de su entrega. El notario siempre que no pueda hacer entrega de la cédula deberá enviar la misma por correo certificado con acuse de recibo, tal y como establece el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, o por cualquier otro procedimiento que permita dejar constancia fehaciente de la entrega. La diligencia podrá practicarse en cualquier lugar distinto del designado, siempre que el destinatario se preste a ello y sea identificado por el notario. Si se hubiere conseguido cumplimentar el acta, se hará constar así, la manera en que se haya producido la notificación y la identidad de la persona con la que se haya entendido la diligencia; si esta se negare a manifestar su identidad o su relación con el destinatario o a hacerse cargo de la cédula, se hará igualmente constar. Si se hubiere utilizado el correo, o cualquier otro medio de envío de los previstos en este artículo, se consignarán sucesivamente las diligencias correspondientes. La notificación o el requerimiento quedarán igualmente cumplimentados y se tendrán por hechos en cualquiera de las formas expresadas en este artículo».

⁵⁰ MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1131-1132.

⁵¹ VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2240.

⁵² MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1132.

⁵³ El 19 de diciembre de 2018 entró en vigor una nueva redacción de la LAU en virtud del Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler, que estuvo vigente hasta el 23 de enero de 2019, fecha en que se publicó en el BOE el acuerdo de no convalidación del Real Decreto Ley, por lo que recobró vigencia la redacción de la LAU con arreglo a la Ley 4/2013 hasta la entrada en vigor, el 6 de marzo de 2019 de una nueva redacción de la LAU conforme al Real Decreto Ley 7/2019.

⁵⁴ Hay que tener presente que de acuerdo con el artículo 10.1 LAU en su redacción de 2013 «si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes

hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más». Señala VENTOSO ESCRIBANO que «no hay cierre registral» de manera que «si hay una venta de una finca con arrendamiento inscrito pero en cuya escritura el vendedor dice que no está arrendada» la escritura es inscribible y «obviamente, no hay cancelación de ningún tipo y, caso de inexactitud, el arrendatario podrá, sin duda, ejercer su preferencia...» aunque «ello no quiere decir que el tráfico pueda hacer caso omiso de una declaración registral» de manera que «si hay un arrendamiento inscrito no podrá, por mucho que diga el arrendador, inscribirse un nuevo arrendamiento sobre la misma cosa» (VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2237-2238).

⁵⁵ Artículo 10 Ley 20/1994, en redacción dada por Real Decreto Ley 21/2018: «1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante tres años más. 2. Una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de tres años a la que se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria».

⁵⁶ «En relación al cómputo, el artículo 7 del Real Decreto dice que se cancelará “transcurrido ocho años desde la fecha inicial del contrato” lo que a nuestro juicio, debe interpretarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior y constare en el propio contrato (art. 9.1, párrafo 2.º)» (VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2238). En cambio, para MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN hay que entender que el *dies a quo* del artículo 7.1 Real Decreto 297/1996 es la fecha del contrato y que tiene una eficacia meramente registral. «Esa desavenencia entre el Registro y la realidad civil no debe extrañar, pues en última instancia la cancelación de oficio del arrendamiento inscrito en el caso del... artículo 7.1 no significa que el arrendamiento haya dejado de existir en todo caso (*cfr.*, art. 97 LH)» (MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1130).

⁵⁷ VENTOSO ESCRIBANO, 2001, 2241. MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN señalan que si bien el artículo 7 del Real Decreto 297/1996 «no contempla directamente la cancelación del subarriendo, ni tampoco la de las restantes modificaciones del arriendo inscritas al amparo del artículo 5 del Real Decreto 297/1996; parece claro, empero que el artículo 7 es aplicable analógicamente a estos supuestos» (MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1132).

⁵⁸ Así, una sentencia recaída en juicio de desahucio es título suficiente para la cancelación del arrendamiento inscrito (MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1115). En relación con un arrendamiento rústico, la RDGRN 13149/2017, de 23 de octubre, consideró título suficiente para practicar la cancelación de la inscripción del arrendamiento el testimonio firme por el que se decreta el desahucio por falta de pago de las rentas debidas, junto con el decreto de lanzamiento y toma de posesión por el propietario. Ya que si bien «la calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios (RDGRN de 28 de febrero de 1977 y otras muchas posteriores) ... en el presente caso debe tenerse en consideración determinadas particularidades. El artículo 25 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, señala como causa de resolución del contrato la falta de pago de las rentas correspondientes, precepto que se relaciona directamente con el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria en virtud del cual podrá pedirse la cancelación cuando se extinga el derecho inscrito o anotado. A la sentencia firme de desahucio por falta de pago se acompaña, además, decreto de lanzamiento del inquilino y toma de posesión por el arrendador-propietario. Por ello, habiéndose demandado al titular registral del derecho de arrendamiento, por lo que no se ha producido indefensión e inconstitucionalidad en aplicación de la STC de 20 de marzo de 1988 y la STS de 6 de junio de 1988, aunque no se haya solicitado expresamente la cancelación de la inscripción de arrendamiento debe

entenderse implícita la cancelación del asiento registral, si la demanda de desahucio por falta de pago se ha dirigido contra el titular del derecho inscrito [o sea, el arrendatario]».

⁵⁹ GARCÍA GARCÍA, 2016, 1156. Artículo 2 Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria. Competencia en materia de jurisdicción voluntaria. «1. Los Juzgados de Primera Instancia o de lo Mercantil, según el caso, tendrán competencia objetiva para conocer y resolver los expedientes de jurisdicción voluntaria. 2. En los expedientes de jurisdicción voluntaria la competencia territorial vendrá fijada por el precepto correspondiente en cada caso, sin que quepa modificarla por sumisión expresa o tácita. 3. El impulso y la dirección de los expedientes corresponderá a los secretarios judiciales, atribuyéndose al juez o al secretario judicial, según el caso, la decisión de fondo que recaiga sobre aquellos y las demás resoluciones que expresamente se indiquen por esta Ley. Cuando no venga atribuida la competencia expresamente a ninguno de ellos, el juez decidirá los expedientes que afecten al interés público, al estado civil de las personas, los que precisen la tutela de normas sustantivas o puedan deparar actos de disposición, reconocimiento, creación o extinción de derechos subjetivos, así como cuando afecten a los derechos de menores o personas con discapacidad con medidas de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica. El resto de expedientes serán resueltos por el secretario judicial».

⁶⁰ ALBALADEJO, 2016, 39-40.

⁶¹ En este sentido señalan MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, sobre la base del artículo 97 LH que «la cancelación de los arrendamientos inscritos no significa de suyo la extinción del derecho del arrendatario. La eficacia material del asiento cancelatorio no excede de la prevista en el artículo 97 LH, a saber, la simple presunción de que el derecho inscrito está extinguido, pero como quiera que se trata de una presunción “*iuris tantum*”, resulta perfectamente posible que un arrendamiento cuya inscripción ha sido cancelada continúe existiendo en la realidad e incluso, en algún caso, sea oponible a terceros» (MARÍN LÓPEZ y COLÁS ESCANDÓN, 2020, 1117).