

ARRENDAMIENTOS URBANOS. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

¿Cómo afecta al **contrato de arrendamiento** su **inscripción en el Registro de la Propiedad**?, ¿Conviene a los contratantes esta inscripción?. Nuestro despacho en **Ontinyent, especialista en arrendamientos urbanos**, aborda esta cuestión.

Con la reforma introducida por la [Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas](#), la inscripción registral del contrato de arrendamiento se ha convertido en la única vía para que el arrendamiento produzca efectos frente a terceros en todos aquellos contratos de alquiler celebrados con posterioridad al 6 de junio de 2013, tal como se desprende de la redacción dada al artículo 7.2 LAU, que establece:

“En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.”

Por tanto, el arrendatario que quiera salvaguardar sus derechos frente a terceros, deberá cargar con los costes de elevar el contrato de arrendamiento a escritura pública e inscribirlo en el [Registro de la Propiedad](#) correspondiente. Sin embargo, dicha inscripción únicamente será operativa en aquellos casos en los que la misma sea la primera que figure inscrita en el Registro, pues en caso de que existan otras anotaciones preferentes, la inscripción del contrato de arrendamiento perderá su funcionalidad por aplicación de los principios hipotecarios de prioridad y fe pública registral.

En este sentido, la nueva regulación dada al artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos modifica por completo la protección que la redacción anterior ofrecía al arrendatario ante el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra. Pues, se ha pasado de reconocer el derecho del arrendatario a permanecer en el inmueble hasta cumplirse el plazo general de cinco años, a decretar que por los motivos referidos, quedará extinguido el arrendamiento, exceptuándose únicamente aquellos casos en que el arrendamiento hubiese accedido al Registro antes del derecho determinante de la resolución, en los que el arrendamiento continuará por la duración pactada.

Respecto a la enajenación de la vivienda arrendada, el artículo 14 distingue las consecuencias de dicha transmisión diferenciado según el contrato esté inscrito o no el Registro de la Propiedad. Así pues, cuando el arrendatario goce de la protección registral con anterioridad a la transmisión de la vivienda, el nuevo adquirente se subroga en la posición del arrendador. Pero, cuando el contrato de arrendamiento no esté inscrito, el arrendamiento se extingue de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1571 del Código Civil, y el arrendatario únicamente dispone de un plazo de tres meses para permanecer en el inmueble, a contar desde que el nuevo adquirente le notifique fehacientemente su propósito de extinguir el contrato, pagando la renta correspondiente.

Esto significa que el arrendatario podrá ser desahuciado cuando el propietario enajena a un tercero que cumple los requisitos del artículo 34 el inmueble alquilado, salvo que el arrendamiento se encuentre inscrito en el Registro con anterioridad a dicha transmisión.

A la luz de la nueva normativa, se evidencia que el arrendatario que no ha inscrito su derecho no lo puede hacer valer ante un tercero. Además, no solamente debe practicar dicha inscripción, sino que la misma debe tener un carácter preferente respecto al derecho de la tercera persona frente a la que pretenda

hacerlo valer, pues en modo contrario, de nada sirve dicha inscripción, que habrá ocasionado unos gastos al inquilino en balde.

Este principio de “prior tempore potior iure”, resulta especialmente gravoso para el arrendatario, por ejemplo, en los casos de ejecución hipotecaria, en los que de acuerdo con la nueva regulación, éste verá como su contrato se extingue sin posibilidad alguna de permanecer en el inmueble por el periodo contractual que quedase.

Ello es así por cuanto, prácticamente en todos los casos en los que hay una hipoteca que grava el inmueble arrendado, la misma es anterior al contrato de arrendamiento, lo que conlleva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la LAU y según el principio hipotecario de prioridad registral, la extinción del contrato, sin que la inscripción registral del arrendamiento sirva para nada al arrendatario, pues, al ser su derecho posterior al determinante de la resolución, esto es, la constitución de hipoteca, el contrato se extinguirá, sin solución alguna de utilidad.

Ante tal situación, en nuestro despacho de abogados de Ontinyent, proporcionamos un servicio de asesoramiento y gestión a nuestros clientes atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso concreto, pues la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad no siempre va reportar la utilidad o funcionalidad esperada.
