

Contrato de arrendamiento de vivienda y su inscripción en el Registro de la Propiedad

Supuestos legales de resolución del contrato de arrendamiento por perder el derecho el arrendador o por venta de la vivienda y la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler ha venido a modificar el régimen legal anteriormente analizado en nuestro anterior artículo ([aquí](#)), todo ello, en garantía del arrendatario y sin que le sea exigible la inscripción registral del contrato de arrendamiento para obtener protección jurídica de su derecho a seguir ocupando la vivienda. Al menos, por el plazo legal establecido legalmente.

Así, si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente.

Esta protección no será efectiva en contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias antes mencionadas.

No obstante, aquí si tendrá eficacia la inscripción registral, ya que se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.

En supuestos de venta de la vivienda arrendada, el adquirente de la vivienda quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (ser un tercero que de buena fe adquiera a título oneroso de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo), y sin necesidad de inscripción registral para el arrendatario. Se le garantiza así el plazo mínimo legalmente establecido.

En cambio, si la duración pactada fuera superior a cinco años, o superior a siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años en caso de persona jurídica, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, reste por cumplir.

En ambos supuestos citados de resolución por causa legal y venta de la vivienda, como vemos, el adquirente no deberá soportar el arriendo más allá de los plazos legales pero deberá indemnizar el vendedor al inquilino por la privación de su derecho.

Así, en plazos de arrendamiento pactados contractualmente y que sean superiores a los legalmente establecidos (5 ó 7 años), resulta recomendable para garantía del derecho del arrendatario la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, evitándose así, la pérdida del uso de la vivienda con anterioridad al plazo pactado en casos de resolución del derecho del arrendador o venta de la vivienda.
