

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Daniel Loscertales Fuertes
Abogado. Presidente consejo editorial SEPIN

Fecha de recepción: 26 de febrero

Fecha de admisión: 30 de abril

RESUMEN: La necesidad de modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos resultaba patente, especialmente en lo que a la fecha de firma del contrato, dadas las diferencias que se hacen entre contratos firmados antes o después de la Ley 4/2013. No obstante la reforma realizada, todavía siguen existiendo algunas cuestiones que generan un clima de inseguridad para los arrendatarios.

ABSTRACT: It was necessary to modify the law of urban leases, Especially for the differences that are made with contracts signed on different dates. Despite the reform, the tenant's position remains unsafe.

PALABRAS CLAVE: Arrendamiento, reforma legislativa, derechos arrendatarios.

KEY WORDS: Rental, legislative reform, rights of tenants

En su momento tuve el honor de ser llamado por el Ministerio de Fomento para formar parte de la Comisión que preparase una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994. Acepté, como es lógico, aunque propuse que se hicieran un nuevo Texto Refundido, a fin de evitar, como está sucediendo ahora mismo, que la fecha del contrato sea determinante para muchas cuestiones trascendentes, entre ellas, por ejemplo, la causas de resolución, toda vez que consideraba y sigo opinando lo mismo, es decir, que no pueden existir respuestas diferentes a estos efectos por haber firmado el contrato antes o después de la Ley 4/2013. Presenté un proyecto completo, pero se consideró excesivo, pues ello llevaba a una discusión más compleja y se quería hacer la reforma en breve plazo.

Pues bien, desechada esa propuesta, sigo considerando que en la Ley 4/2013 hay algunas cosas que atentan directamente a los derechos del arrendatario de vivienda, La verdad es que, dejando aparte otros temas, mi desacuerdo fue completo con un tema tan importante como el Registro de la Propiedad, pues, a pesar de comprender mis razonamientos por los responsables ministeriales de Fomento, al parecer no era momento de entrar en "choques" con el Ministerio de Justicia, que es quien impuso la redacción actual.

El tema fundamental de mi protesta, que la he seguido manteniendo ante los sucesivos representantes de los citados Ministerios, es sobre la "indefensión" del arrendatario en los preceptos que a continuación se indican, añadiendo después de cada uno de ellos los motivos de mi rechazo a dichas modificaciones.

Tengo que hacer una advertencia, en el sentido de que casi todo lo que figura en estos comentarios, por lo menos en su esencia, figura en el Libro sobre Arrendamientos Urbanos (9ª Edición) del que soy autor, por lo que seguramente algún lector conocerá mi postura al respecto.

Art. 7.2.. En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre finca urbana, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Es una reiteración casi innecesaria, pues ello ya era posible a partir de la reforma de la Ley Hipotecaria por el Real Decreto 297/1996, cumpliendo las previsiones de la Ley 29/1994.

En la Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/2013 se hace constar que habrá reforma de la Ley Hipotecaria en el plazo de seis meses, 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, pero lo cierto es que ello no añadía nada importante y por las razones que nadie sabe ese "anuncio" no se ha cumplido y los arrendamientos urbanos se pueden inscribir a tenor del citado RD 297/1996, quizás afortunadamente.

Art. 13.1. Si durante la duración del contrato el derecho del arrendatario quedara resuelto por el ejercicio de un derecho convencional, de apertura de una sustitución fideicomisaria o enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de Sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento.

Aquí es donde considero que el perjuicio para el arrendatario es inadmisibles y no se entiende la reforma de la Ley 4/2013, pues hasta ese momento el adjudicatario por cualquiera de los supuestos contemplados en el precepto tenían que esperar al término del plazo contemplado en el art. 9 de CINCO AÑOS, que ahora solo es de tres.

Es decir, no solamente se ha bajado el plazo del arrendamiento de viviendas (algo sustancial para cualquier familia) sino que, además, el nuevo titular puede resolver el contrato aunque ese plazo menor no se haya cumplido. Y entonces surgen dos preguntas:

¿Para que sirve inscribir el arrendamiento en el Registro si antes hay cualquiera de los derechos que el precepto determina? Para nada y, como he tenido ocasión de repetir desde el primer momento, si dejamos aparte los pisos que tengan hipoteca y otra carga inscrita en el Registro, el parque de viviendas disponibles para arrendar sin riesgos quedaría realmente pequeño, casi ridículo.

Y, en segundo término ¿Cuál es la infracción o delito que ha cometido un arrendatario modélico que abona la renta a principios de cada mes y cuida la casa con esmero? Ninguna, por lo tanto paga por la irresponsabilidad del arrendador.

Como entenderá el lector, esta base de resolución del arrendamiento no se entiende para nada y, sin duda, lo cierto es que se ha castigado a la parte que cumple con sus obligaciones porque la otra (el arrendador) no lo hace. La injusticia social es total, aparte de que, como se indica, tiene poca defensa jurídica, pero lo cierto es que el precepto sigue vigente y hasta el momento no se ha conseguido que sea reparada esta situación, en contra de la parte más débil.

En definitiva, la reforma de la Ley 4/2013 deja sin defensa al arrendatario si el arrendador no cumple con sus obligaciones con los terceros que figuran en este precepto. Sencillamente inadmisibile.

Art. 14.1. El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el art. 34 de la Ley Hipotecaria, solo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, si el arrendamiento se hallase inscrito conforme lo dispuesto en los artículos 7y 10 de la presente Ley, con anterioridad a la transmisión de la Finca.

Art. 14.2. Si la finca no se hallare inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del art. 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare su derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor que le indemnice con los daños y perjuicios que se le causen.

Tratamos los dos preceptos de forma conjunta, pues la verdad es que hay que decir cuatro cosas fundamentales:

- 1) Que, por una parte, no se puede aconsejar jurídicamente que el arrendador permita que el arrendamiento se inscriba si es la primera anotación registral, pues ello supone, sin duda, que la propiedad dejará ya de tener opciones de pedir una hipoteca o conseguir cualquier tipo de préstamo poniendo el piso como garantía, por lo menos mientras la vivienda esté ocupada y es obvio que nadie puede adivinar los problemas que le pueden surgir a cualquier persona durante el plazo del arrendamiento.
- 2) Que si bien el arrendatario puede exigir daños y perjuicios al arrendador, esto es más bien de carácter teórico, pues lo normal es que carezca de más bienes que no sean la propia casa arrendada.
- 3) Que no existe jurisprudencia alguna al respecto, por un lado porque ha pasado poco tiempo, pero sobre todo debido a que es difícil que nadie compre una vivienda sin saber que está ocupada y entonces, salvo excepciones, no la adquiere en esas condiciones, salvo casos muy especiales.
- 4) No obstante, mantengo la postura que si en la escritura de compra venta se indica que el piso está arrendado, el comprador no podrá exigir la resolución, incluso, aunque no conste, si se puede demostrar que conocía la situación de arrendamiento del piso adquirido.

Art. 27.4 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.

En primer lugar, pedir disculpas por hacer un comentario amplio al respecto, pero creo que es el colmo de la “ignorancia” procesal del legislador. Añado que estamos ante la única modificación del art. 27, que es donde figuran los motivos de resolución para los alquileres posteriores a la LAU 29/94 (los anteriores deben acudir al art. 114 del Texto Refundido de 1964), aunque esta reforma solo puede afectar a los arrendamientos posteriores a la nueva Ley 4/2013, que se inscriban en el Registro de la Propiedad, dejando claro que los responsables gubernativos y legislativos son conscientes de mi oposición a este precepto, durante la preparación de la reforma, después y ahora mismo. No solamente por la intervención esencial del Registrador fuera de sus competencias, sino (y sobre todo) porque creo que no resuelve nada y crea mayor confusión. Me explicaré a continuación.

El precepto declara resuelto el contrato de arrendamiento, vía Registro de la Propiedad, si el arrendamiento se ha inscrito y se establece que la falta de pago es causa de resolución, lo que anima muy poco al arrendatario a inscribir su contrato.

Se analizan a continuación y de forma separada el contenido de este precepto, que, como antes se dice, me parece casi imposible de aplicar.

Entrega inmediata de la vivienda al arrendador

¿A través de qué sistema? Porque si el arrendatario moroso de forma voluntaria entrega el piso al arrendador, el problema, con o sin Registro, está resuelto. La cuestión es cuando esto no ocurre, como es lo habitual, sin que el art. 27.4 ofrezca una solución milagrosa, que desgraciadamente no existe.

Resolución de pleno derecho previo requerimiento judicial o notarial al arrendatario en el domicilio señalado al efecto

A través de dicha resolución se le insta para el pago de las rentas impagadas, pero surgen varias preguntas que el precepto no contesta, ni desgraciadamente otras leyes que pudieran ser aplicadas.

¿Cómo se hace un requerimiento judicial?

No se sabe. La Ley de Enjuiciamiento Civil no tiene previsto un trámite de este tipo, solo cabe pensar en promover un acto de conciliación o un monitorio, sin duda instado por el arrendador, no por el registrador, pero desde luego esto no tiene nada que ver con la literalidad del precepto comentado, el cual parece que considera normal este tipo de requerimiento que no está previsto en la Ley procesal, lo que ya dice bastante del error del legislador.

Falta de entrega del requerimiento al arrendatario

Se parte de la convicción equivocada de que siempre se va a encontrar al destinatario, lo que no ocurre muchas veces y por diversos motivos. Para nada hay mención o referencia a los arts. 155 y ss. LEC, que tienen previstos todos los casos, llegando hasta la comunicación por edictos, que naturalmente solo los puede llevar a cabo la oficina judicial, que naturalmente no lo hará si no hay una demanda judicial del arrendador, sin que todas estas previsiones “registrales”, ofrezcan solución al respecto.

Falta de contestación o respuesta afirmativa del arrendatario

Cuando esto ocurre, habiendo recibido el requerimiento, supone la declaración de resolución. ¿Quién lo ordena?. Ya sea visto que el Juzgado no tiene previsiones competencias procesales para el requerimiento y, por lo tanto, su intervención no es posible y a eso hay que añadir que el Notario todavía goza de menos competencias para declarar nada al respecto, pero esas previsiones para los arrendamientos inscritos en el Registro no solucionan de ninguna manera el problema principal, que es la ejecución y el lanzamiento de la vivienda.

Contestación negando la deuda

Es algo no previsto en este peculiar precepto. El arrendatario está en su derecho de negar que la reclamación sea correcta, bien porque ha pagado o bien caso de existir existen otros condicionamientos al respecto. Pues parece que aquí esto no importa, a pesar de que cuando

hay oposición en un juicio de desahucio, se celebra vista para que el Juez decida sobre los argumentos de las partes. Sería tremendamente injusto declarar una resolución si el arrendatario está al corriente de pago, a pesar del requerimiento del arrendador.

Cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad

Y esto, en la práctica, ¿qué supone? Pues, a efectos jurídicos y prácticos, nada: el arrendamiento sigue y el arrendatario se mantiene ocupando la vivienda.

Notificación fehaciente a las anotaciones posteriores

Tampoco se llega a comprender su finalidad, pues, en el supuesto de que existan estas anotaciones (quizá con embargo del derecho de traspaso), el problema será determinar cuál es la situación en la que quedan estas anotaciones posteriores cuando el contrato ha quedado resuelto. No se sabe, como tampoco tienen respuesta la mayor parte de los supuestos de este precepto absolutamente carente de sentido y fuera de lugar del ordenamiento jurídico vigente.

Acreditar la consignación a su favor de la fianza prestada por el arrendatario

¿Qué fianza? Que se sepa, conforme al art. 36 LAU, el arrendatario presta una fianza cuando procede al arrendamiento y debe ser depositada, salvo excepciones, en el organismo administrativo correspondiente. En el supuesto de que se recupere, ¿qué función tienen los titulares de cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento? Desde luego no pasan a ser los nuevos arrendadores y por eso no se entiende este depósito a su favor. La verdad es que es difícil adivinar las pretensiones del legislador, pero sí insistir en que demuestran un desconocimiento total de lo que es un arrendamiento urbano.

Ejecutividad de la resolución

Este precepto hace referencia reiterada a que el contrato queda resuelto, pero nada dice de cómo y quién lleva a cabo esta declaración, claramente nebulosa. Ni siquiera se cita el art. 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que fuera un documento ejecutivo, por lo que estamos ante una declaración sin sentido alguno a los efectos materiales, es decir, se podrán o no anular las anotaciones registrales relativas al arrendamiento, pero lo que es cierto es que sin acudir a la vía judicial no se podrá desahuciar al arrendatario.

Y este camino, que es lo importante y lo que le interesa el arrendador en una falta de pago, es evidente que no pasa por toda esta tramitación relativa al Registro de la Propiedad.

Conclusión

En definitiva, como jurista que conoce algo del funcionamiento de los arrendamientos urbanos y de la resolución de los mismos, sobre todo en los desahucios por falta de pago, me permito recomendar al arrendador que, cuando tenga a un arrendatario que no paga la renta o las cantidades debidas, aunque esté inscrito en el Registro (nada habitual en viviendas), huya de este precepto realmente complicado y sin efectividad material en cuanto a la ejecución y lanzamiento del moroso, acudiendo al proceso judicial contemplado en el art. 250.1 de la Ley Enjuiciamiento Civil, que será la vía efectiva del desahucio por falta de pago.