

ARRENDAMIENTOS URBANOS. Inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos

Texto:

El apartado 2 de la disposición adicional segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (RCL 1994\3272 y RCL 1995\1141), 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. Por lo demás, se ha estimado que el fomento de esta inscripción por medio de las normas facilitadoras de este Real Decreto debe alcanzar a todos los arrendamientos urbanos, sean de vivienda o de uso distinto a ésta, a cuyo fin se ha incluido una reducción de los aranceles notariales y registrales del 25 por 100.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Justicia e Interior, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 23 de febrero de 1996, dispongo:

Artículo 1. Ambito de aplicación.

El presente Real Decreto será de aplicación exclusivamente a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los arrendamientos urbanos celebrados a partir del día 1 de enero de 1995.

Artículo 2. Títulos inscribibles.

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.

Artículo 3. Descripción de la finca.

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, 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 ésta, se describirá aquélla con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda.

Artículo 4. Otros datos del título.

Se harán constar en éste, 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.

Artículo 5. Modificaciones posteriores.

Los títulos señalados en el artículo 2 permitirán la inscripción en el Registro de la Propiedad de los subarrendos, cesiones, subrogaciones, prórrogas y cualesquiera otras modificaciones de los

arrendamientos inscritos.

Artículo 6. Inscripción en el Registro.

1. El contrato inicial y sus modificaciones serán objeto de asiento de inscripción en el folio registral abierto a la finca arrendada.

2. No será obstáculo que suspenda 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.

Artículo 7. Cancelación.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 353, apartado 3, del Reglamento Hipotecario (RCL 1947\476, 642 y NDL 25952), 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 éste.

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.

Artículo 8. Reducción de aranceles.

Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda, así como sus modificaciones, se beneficiarán de una reducción del 25 por 100 de los honorarios notariales y registrales que resulten de aplicación conforme al número 2 de sus respectivos aranceles.

Disposición final primera. Normativa supletoria.

En todo lo no previsto en este Real Decreto seguirán aplicables las normas notariales y registrales en vigor.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

El presente Real Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Afecta a:

- Ley 29/1994, de 24 noviembre (RCL 1994\3272),
- disp. adic. 2.ap. 2: desarrollado.

Voces:

- Notariado [art. 8º]

Aranceles en contratos de arrendamiento de fincas urbanas: reducción

- Registros de la Propiedad

Contratos de arrendamientos urbanos: inscripción

- Viviendas

Contratos de arrendamientos urbanos: inscripción en Registro de la Propiedad

- Arrendamientos urbanos

Contratos: inscripción en el Registro de la Propiedad

- Contratos

De arrendamientos urbanos: inscripción en el Registro de la Propiedad

- Aranceles [art. 8º]

Notariales y registrales en contratos de arrendamiento de fincas urbanas: reducción

Referencias Bibliográficas:

- Comentada: **Pedro A. Munar Bernat. Arrendamiento inscrito, no inscrito y ejecución hipotecaria. A propósito del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero (RCL 1996, 957), *Revista General de Derecho* n.ºm. 620 (Mayo 1996).**BIB 1996\458
- Comentada: **Francisco de la Torre Olid. Análisis del Real Decreto 297/1996 (RCL 1996, 957), sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos, *Revista General de Derecho* n.ºm. 624 (Septiembre 1996).**BIB 1996\679