

Arrendamiento y Registro de la Propiedad: ¿seguridad del tráfico jurídico o disminución de los derechos del arrendatario?⁽¹⁾

José Luis Valle Muñoz

Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú

Antonio A. Longo Martínez

Notario de Barcelona

SUMARIO

- I. INTRODUCCIÓN DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS EN LA NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA
- II. EL ARRENDAMIENTO SOBRE VIVIENDA NO INSCRITA
- III. EL ARRENDAMIENTO SOBRE VIVIENDA INSCRITA

I. INTRODUCCIÓN DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS EN LA NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Aunque la posibilidad de inscripción de los arrendamientos en el Registro de la Propiedad existe desde 1996, una vez el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, desarrolló la previsión de la disp. adic. 2.^a de la Ley de 1994, determinando los requisitos necesarios, hasta ahora no había existido un auténtico sometimiento del arrendamiento inscrito a los principios del Derecho Hipotecario. Ante esa situación, el legislador ha entendido, y así lo expresa en el Preámbulo de la Ley 4/2013, que «*es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario,*



no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad».

Se parte así de la premisa de entender que en la situación anterior se contraponen la protección de los derechos de las partes y la seguridad del tráfico jurídico, así como de la necesidad de modificar esa situación, lo cual, por más que se pretenda llevar a cabo sin que se produzca «*mengua alguna de los*

derechos ni del arrendador ni del arrendatario», no puede conducir sino a relegar dicha protección a la del resto de beneficiarios del sistema de seguridad jurídica inmobiliaria, en definitiva, los terceros, principalmente aquellos que acuden a la protección del Registro de la Propiedad. La voluntad del legislador tiene, en concreto, dos objetivos: «**En primer lugar**, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas **no puedan sur-**

FICHA TÉCNICA



Resumen: Mediante el presente trabajo, los autores reflexionan en torno a las consecuencias jurídicas que se desprenden de la inscripción o no en el Registro de la Propiedad del contrato de arrendamiento. Más en particular, valoran la situación jurídica del arrendatario en tal supuesto. Quizá el mayor activo de la reforma no se encuentra en los efectos de la inscripción, sino, desde el punto de vista negativo, en los efectos de la falta de inscripción y su consiguiente inoponibilidad.

Palabras clave: Contrato de arrendamiento, Registro de la Propiedad.

Abstract: In this article, the authors reflect on the legal consequences deriving from the entry or non-entry of a rental contract in the Property Register. More specifically, they evaluate the legal situation of the tenant in this case. Perhaps the most important asset of the reform is not in the effects of the entry, but rather, from the negative standpoint, in effects of non-entry and its resulting unenforceability.

Keywords: Rental contract, Property Register.

tir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (buena fe, título oneroso, adquisición de titular inscrito) no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito».

Se está pretendiendo dotar al arrendamiento inscrito, si no de naturaleza real, sí de una capacidad de «perjudicar a terceros» que no puede sino calificarse de *eficacia real*. La contrapartida es la debilitación de la protección que la normativa brinda ahora al arrendatario que no inscriba su derecho frente al tercero que sí lo haga

Se alude así, por tanto, a los principios hipotecarios de inoponibilidad de lo no inscrito (art. 32 LH y art. 606 CC) y de fe pública registral (art. 34 LH), el segundo de los cuales ya era objeto de referencia en la redacción anterior a la reforma, aunque, llamativamente, para excluir su aplicabilidad en la mayor parte de los casos. La incorporación ahora del principio de inoponibilidad de lo no inscrito se realiza mediante su traducción a positivo condicional en la norma del nuevo **apdo. 2.º del art. 7** (primero de los del Título II, que regula los arrendamientos de vivienda): «*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».

Todo ello, y aunque el art. 32 LH es aplicable al dominio y a otros derechos reales, cuyos títulos dice que «*no perjudican a terceros*», parece ya indicar que, aunque, obviamente, la inscripción no puede modificar por sí sola la naturaleza de un derecho, se está pretendiendo dotar al arrendamiento inscrito, si no de naturaleza real, sí, sin duda, de una capacidad de «perjudicar a terceros» que no puede sino calificarse de *eficacia real*. La contrapartida es la debilitación de la protección que la normativa brinda ahora al arrendatario que no inscriba su derecho frente al tercero que sí lo haga. Para intentar determinar a *qué tercero* se refiere la Ley, hay que hacer referencia a la relación entre los antes reseñados principios hipotecarios. De este modo, concluiríamos:

- En primer lugar, que las menciones que contiene ahora la LAU no lo son en ningún caso al tercero civil o *poenitus extraneus* del art. 1257 CC, esto es, quien no es contratante ni heredero de ninguno de los contratantes; en relación con este tercero, los efectos del arrendamiento se determinarán por las reglas civiles generales (entre ellas, las de los arts. 1227 y 1280 CC), aunque sí existen normas de protección de ese tercero civil en el arrendamiento de vivienda no inscrita, cuyo alcance luego veremos.
- El tercero protegido por la Ley es el tercer adquirente, el que ha entrado en relación con la finca objeto del arrendamiento ya sea mediante un negocio jurídico con alguno de los contratantes iniciales o por disposición legal y que,

además, ha hecho constar su derecho en el Registro de la Propiedad, esto es, el llamado «tercero hipotecario».

- A partir de aquí, la cuestión se centraría en determinar si la protección que brinda el Registro de la Propiedad a ese tercero está condicionada al cumplimiento de los requisitos que exige el art. 34 LH o si basta con la inscripción misma, como parecería deducirse del art. 7º LAU, que antes hemos relacionado con el art. 32 LH.

Hay que tener en cuenta que en Derecho Hipotecario ha existido desde antiguo una discusión doctrinal importante entre los defensores de la llamada tesis monista (como ROCA SASTRE) y los de la tesis dualista (como NÚÑEZ LAGOS o LACRUZ BERDEJO). Los primeros vienen a entender integrados los arts. 32 y 34 LH y a decir que no hay más tercero protegido que el que reúne los requisitos del art. 34 LH, aunque el art. 32 no haga referencia a tales requisitos. Por el contrario, los dualistas consideran que hay una pluralidad de terceros protegidos y que el tercero del art. 32 LH no necesita onerosidad, ni buena fe, ni previa inscripción: el Registro brinda su protección a ese tercero porque ha adquirido *ex jure quiritium*, del verdadero propietario, mientras que al tercero del art. 34 LH se le protege, si cumple las condiciones citadas, porque ha confiado en el contenido del Registro, aun cuando el mismo resulte inexacto.

En el ámbito que estudiamos, una primera lectura del nuevo art. 7º LAU podría llevar a admitir la aplicabilidad de la tesis dualista y, por tanto, a entender que el arrendamiento no inscrito no perjudicará al tercero que sí inscriba, y ello aunque se trate de actos a título gratuito (como una donación), de supuestos de inmatriculación o primer acceso de la finca al Registro, o bien de inexistencia de buena fe en dicho tercero.

Esa interpretación queda, sin embargo, directamente descartada cuando el tercero lo es en virtud de la enajenación de la finca, un supuesto específicamente regulado en el art. 14 LAU, que exige de modo expreso que ese tercer adquirente reúna los requisitos del art. 34 LH. En consecuencia, y por no cumplirse tales requisitos, el arrendamiento, aunque no esté inscrito, subsistirá frente al adquirente, si este lo es a título gratuito, si no existe buena fe por su parte o si el de-



recho de su transmitente no estaba previamente inscrito en el Registro.

Por lo que se refiere a los casos que la Ley titula «de resolución del derecho del arrendador» (art. 13), entendiendo que la condición de tercero adquirente recae en la persona beneficiada en cada caso por esa resolución —o, más genéricamente, extinción— del derecho del arrendador⁽²⁾, la reforma determina también la del arrendamiento, sin que opere ahora la prórroga forzosa prevista en el art. 10. Pero sigue exceptuándose el caso de que el arrendamiento hubiere accedido al Registro de la Propiedad antes que el derecho que determina esa resolución, «conforme —añade ahora la norma— a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14». No existe aquí, por tanto, una remisión directa al art. 34 LH, aunque sí indirecta, a través del art. 14. ¿Basta la misma para concluir que, incluso en estos casos, la protección al tercero queda condicionada a que reúna los requisitos de dicho art. 34 LH? No lo parece, y no solo por no imponerse tal exigencia, sino porque incluso uno de los supuestos a que se refiere el art. 13 es el de la sustitución fideicomisaria, que tendrá en la gran mayoría de los casos como origen una atribución a título gratuito. Ello querría decir que, si admitimos —como parece, en general, hacerse— que los supuestos del art. 13 no constituyen una lista cerrada, sino que sus efectos alcanzarán a cualquier otro en que el arrendador se vea obligado a la restitución del inmueble alquilado, cabrán también aquellos que tengan una causa gratuita; de este modo, en un caso de revocación de la donación por supervivencia o superveniencia de hijos, si el arrendatario que contrató con el donatario no ha inscrito su derecho, el arrendamiento quedará extinguido.

De lo hasta ahora expuesto se deduce ya la trascendencia, en relación con los nuevos contratos, de las consecuencias que, en relación con los derechos de las partes, se derivarán del hecho de que el arrendamiento se encuentre inscrito o no en el Registro de la Propiedad. Pero tanto o más importantes son las diferencias existentes entre el arrendamiento sobre vivienda inmatriculada y el que se concierta sobre finca sin inmatricular, a las que nos referiremos en primer lugar.

II. EL ARRENDAMIENTO SOBRE VIVIENDA NO INSCRITA

1. Duración mínima y prórroga tácita

Hay que empezar por recordar que el sometimiento ahora del arrendamiento de vivienda, en primer lugar, a la autonomía de la voluntad de las partes se acompaña, en relación con su duración, de una reducción de las limitaciones que configuran «el marco legal establecido» al que, según el art. 4 LAU, deben ajustarse los pactos. De este modo:

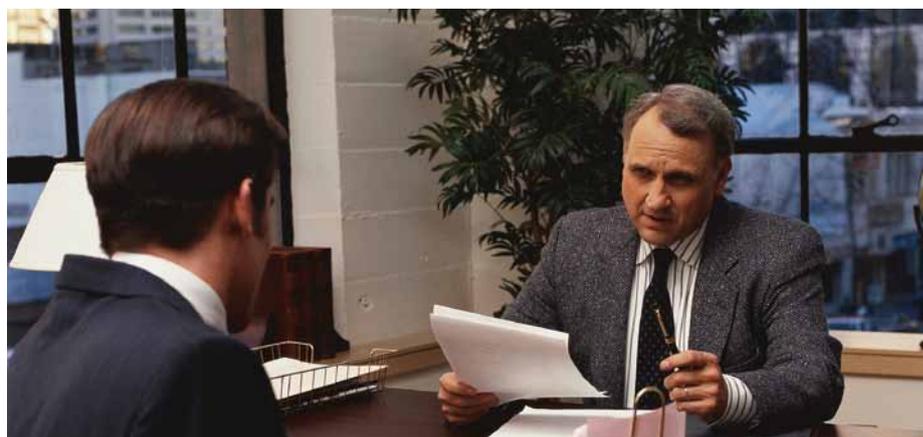
- La **duración mínima** del contrato que, por vía de prórrogas forzosas para el arrendador y voluntarias para el arrendatario, establecía el **art. 9.1** ha quedado reducida a **tres años**, frente a los cinco de la regulación anterior.
- Al mismo tiempo, se amplía el supuesto de **excepción a dicha prórroga forzosa** derivado de la necesidad de utilización de la vivienda por el arrendador (o determinados parientes, cónyuge o excónyuge) antes de su vencimiento, puesto que, si antes el **art. 9.3** exigía que esa posibilidad se le hubiera anticipado al arrendatario mediante constancia expresa en el contrato, ahora no es necesaria dicha previsión, bastando con que, habiendo **transcurrido el primer año** de duración del contrato, se dé dicha necesidad y se le comunique al arrendatario con **dos meses de antelación**.
- También se modifica la **prórroga tácita** del **art. 10**, de modo que, si vencido el plazo de duración mínima ninguna de las partes hubiese dicho otra cosa, el

contrato se prorrogará, pero no por tres años, como antes, sino por **un año** más.

- En contrapartida, el **art. 11** permite ahora el **desistimiento del arrendatario** una vez transcurridos seis meses, con un preaviso de treinta días (antes, cinco años y dos meses, respectivamente).

En relación con el arrendamiento de vivienda no inscrita en el Registro de la Propiedad, el nuevo n.º 4 del art. 9 exige, para que el arrendatario tenga derecho a la prórroga forzosa, haber contratado con «la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario»

Dicho lo cual, en relación con el **arrendamiento de vivienda no inscrita en el Registro de la Propiedad, el nuevo n.º 4 del art. 9** exige, para que el arrendatario tenga derecho a esa prórroga forzosa, haber contratado con «la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario». Esta norma **sustituye a la que incluía antes el art. 13.3**, que ha quedado sin contenido y que se refería, con carácter general, al arrendamiento «de vivienda ajena», esto es, el concertado por quien no es el verdadero propietario, pero aparenta serlo. El art. 13.3 se aplicaba así, según el mismo determinaba expresamente, tanto al supuesto de quien aparecía como propietario en el Registro de la Propiedad como al supuesto de quien, al margen del Registro, aparentaba serlo por ese estado



de cosas imputable al verdadero propietario, es decir, tanto en caso de finca inscrita como en el de finca no inscrita, porque lo decisivo era el haber contratado de buena fe con ese propietario aparente. En uno y otro caso, la norma mantenía, a modo de protección al arrendatario, la duración mínima de cinco años, sin que tampoco en estos casos afectara a la misma el hecho de que el verdadero propietario inscribiera su derecho o venciera en juicio al propietario aparente.

Limitar a quien adquiere por compraventa el derecho a dar por extinguido el arrendamiento beneficia, sin duda, la posición del arrendatario, al cual no se podrá oponer cualquier otro título de adquisición de la finca. Por el contrario, no exigir la buena fe del adquirente significaría, sin duda, un empeoramiento de dicha posición

Quiere ello decir que, tras la reforma, el supuesto de arrendamiento concertado con quien, sin serlo, aparece como propietario en el Registro **ha quedado sin una aparente regulación específica**, probablemente porque se considere que el supuesto debe resolverse con arreglo a las reglas generales que condicionan la protección de las partes a la inscripción registral. Por lo que se refiere a la finca no inscrita, a mi juicio, **trasladar la regulación desde el art. 13**, que regula los supuestos de resolución del derecho del arrendador, al art. 9, que regula el plazo mínimo del arrendamiento, puede introducir un cierto elemento de confusión, porque, en una primera lectura, da la sensación de que esa duración mínima de tres años que el arrendamiento proclama está condicionada no solo a que la finca no esté inscrita, sino también a que el arrendatario sufra el engaño de un propietario aparente. Dicho de otro modo: el tenor literal de la norma parecería permitir al arrendador que fuere verdadero propietario oponerse a las prórrogas forzosas que determina el art. 9¹. Obviamente, no existe razón alguna para que el hecho de que la finca no esté inscrita empeore por sí solo las condiciones de la relación contractual para el arrendatario. Por ello, creo que hay que entender que, como regla general, **la duración del contrato se regirá, incluso en caso de finca no inscri-**

ta, por lo previsto en los números anteriores del mismo art. 9, y que lo mismo cabe decir respecto de la prórroga tácita del art. 10.

Otra cosa son las consecuencias de la aparición de un tercero, a las que se refiere la segunda parte del art. 9⁴ y que constituyen, a mi entender, el verdadero objetivo de la norma: determinar, en caso de finca no inscrita, los efectos de la enajenación de la vivienda arrendada o de la aparición y reclamación de la finca por el verdadero propietario. Si obviamos que la reclamación del verdadero propietario no constituye realmente un supuesto de resolución o de extinción del derecho del arrendador, el art. 9⁴ pretendería establecer, para el supuesto de finca no inscrita, una **regulación paralela** a la que se contiene, en relación con la finca inscrita, en los arts. 13 y 14 de la Ley. Sin embargo, la regulación del art. 9⁴ no es por completo autónoma, porque esos mismos arts. 13 y 14 contienen una referencia específica a los supuestos de arrendamiento de finca no inscrita, que acaban por hacer difícil entender la razón de ser de este art. 9⁴, y el juego de remisiones que el legislador realiza con todos dichos artículos y con el art. 1571 CC.

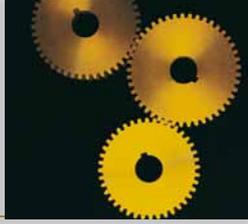
2. Enajenación de la vivienda

El art. 9⁴ señala que *«si el arrendador enajenase la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en el artículo 1571 del Código Civil»*, del cual resulta que el comprador tendrá derecho a extinguir el arrendamiento, salvo pacto en contrario, y el arrendatario, a que el vendedor le indemnice por los daños y perjuicios que se le causen⁽³⁾. Pero lo inadecuado de la sistemática utilizada se aprecia, como decíamos, en el hecho de que tengamos que acudir al art. 14 para que nos aclare y complete la regulación: para que nos la aclare, por cuanto el arrendador enajenante del art. 9⁴ parecería ser el propietario aparente, y ha de ser el art. 14² el que evite el confusionismo, refiriéndose simple y llanamente a la enajenación de finca no inscrita, que hay que entender que realizará, en su caso, el verdadero propietario; para que nos la complete, en el sentido de atribuir al arrendatario el derecho de continuar en la vivienda durante tres meses desde la notificación fehaciente del adquirente de su propósito de extinguir el arrendamiento.

Por lo demás, cabe plantearse qué amplitud se da en estos artículos al concepto de *enajenación* de la vivienda. Tratándose de **finca inscrita**, el art. 14¹ se refiere, para excluirle de la obligación de subrogarse en el arrendamiento no inscrito, al adquirente que reúna los requisitos del art. 34 LH, lo que hay que entender que incluye no solo al comprador, sino también a quien adquiere por otro título oneroso, como puede ser la dación en pago, la permuta, la adjudicación en una liquidación de sociedad, etc. Pero, cuando se trata de **finca no inscrita**, el adquirente no puede ser, por definición, el protegido por el art. 34 LH, y así el art. 14² lo que hace es remitirse a «lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 CC». Esto origina, a mi entender, dos cuestiones que no son del todo fáciles de resolver con las reglas establecidas:

- La primera hace referencia a qué **título de adquisición** da derecho, con base en el art. 1571 CC, a dar por extinguido el arrendamiento. Porque dicho artículo se refiere específicamente al comprador y, aunque los términos de la remisión contenida en el art. 14², al decir que *«se aplicará lo dispuesto»*, puede entenderse que se refieren al efecto de la enajenación en el arrendamiento, pero no a la delimitación del supuesto concreto de enajenación, lo cierto es que más adelante sí que concreta la condición de transmitente en el *vendedor*, cuando se refiere a la persona a la que el arrendatario podrá reclamar los daños y perjuicios sufridos.
- Por otro lado, así como tratándose de vivienda inscrita la protección que ofrece el art. 34 LH al adquirente exige la **buena fe** del mismo, el art. 1571 CC no impone dicho requisito al comprador cuando la finca no está inscrita.

Según cuál sea la respuesta que se dé a estas cuestiones, la situación del arrendatario será muy distinta en función de que el arrendamiento recaiga o no sobre finca inscrita. Limitar a quien adquiere por compraventa el derecho a dar por extinguido el arrendamiento beneficia, sin duda, la posición del arrendatario, al cual no se podrá oponer cualquier otro título de adquisición de la finca. Por el contrario, no exigir la buena fe del adquirente significaría, sin duda, un empeoramiento de dicha posición.



3. Resolución del derecho del arrendador

Regula esta materia con carácter general el art. 13 de la Ley, cuyo n.º 1 dice, en su último párrafo, que «cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita, se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9». Como decía más arriba, la duración del arrendamiento sobre vivienda no inscrita no difiere, a mi juicio, de la del que tiene como objeto una vivienda inscrita, por lo que **la remisión, en este caso, debe entenderse hecha** no tanto a la duración como regla general, sino a los supuestos que, según dicho art. 9º4, determinan la extinción del arrendamiento.

Lo que ocurre es que **ninguno de dichos supuestos tiene como verdadera causa la resolución** del derecho del arrendador. Tampoco lo eran, ciertamente, los que contemplaba el antiguo art. 13º3, que se referían únicamente al «propietario aparente», pero, en ese caso, la cuestión no tenía otra trascendencia que la de confirmar la subsistencia del contrato por el plazo mínimo de cinco años, de acuerdo con la política legislativa que inspiraba la regulación. Modificada esa política por la nueva Ley, hay que comprobar si el supuesto de resolución o extinción del derecho del arrendador, tratándose de finca no inscrita, responde a los nuevos criterios del legislador.

Así, una vez comentados los efectos derivados de la enajenación de la vivienda, a los que se refiere en primer lugar el art. 9º4, dicha norma trata de un supuesto muy específico, que es el del **arrendador, propietario aparente, que fuere vencido en juicio por el verdadero propietario**. Arrendador, por tanto, que no ha ostentado nunca un derecho a arrendar, sino una mera apariencia, de la que la norma hace derivar la protección al arrendatario de buena fe, pero solo hasta que el verdadero propietario vea reconocido judicialmente su derecho; así, según el art. 9º4, «si [el propietario aparente] fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado artículo 1571 del Código Civil».

En conclusión, **tendríamos dos supuestos diferentes** a los que atender, uno contemplado por la norma y otro no contemplado (o, cuando menos, no de modo expreso):

1) **Está contemplado** el caso citado del arrendamiento concertado con el propietario aparente que se ve vencido

en juicio por el verdadero propietario. Aquí, de la remisión al art. 1571 CC —por más que este se refiera a la venta de finca arrendada— resultaría que si dicho verdadero propietario decide extinguir el arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a ser indemnizado por los daños y perjuicios causados.

Pero la equiparación con el supuesto de enajenación de la vivienda no es total, puesto que **no se le reconoce al arrendatario el derecho a continuar** en la vivienda tres meses que sí se establece para los supuestos de enajenación, dado que este derecho viene determinado en el art. 14º2, al que ahora no se hace remisión en ningún momento.

Siguiendo con este mismo supuesto, no parece tampoco muy acertada, técnicamente hablando, la **última frase de la norma**: «*además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados*». La remisión al art. 1571 CC ya determina en sí misma la obligación de indemnizar al arrendatario, obligación que hay que entender que recae en el arrendador-propietario aparente. Por tanto, esta referencia aquí añadida parece que habrá que entenderla hecha a la indemnización por daños y perjuicios a que eventualmente tenga derecho el verdadero propietario, pero habría sido oportuno que se dijera expresamente, así como que se determinara quién deberá satisfacerla, por muy lógico que parezca entender que habrá de ser, también aquí, el mismo arrendador-propietario aparente.

2) Como decía, **sin embargo, no se regulan** de modo expreso las consecuencias, tratándose de finca no inscrita, del **auténtico** supuesto de resolución o extinción del derecho del arrendador que sea el verdadero propietario, y nos referimos a los que se comprenden en el primer párrafo del mismo art. 13º1. «Se estará —recordemos que dice la norma— a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9». Con ello puede entenderse:

a) Como interpretación quizá más probable, que la remisión conlleva la **aplicación del art. 1571 CC**, al que el citado art. 9º4, a su vez, se remite, aunque sea con ocasión de un supuesto de hecho diferente, quedando en consecuencia en manos

del nuevo propietario extinguir el arrendamiento, y teniendo el arrendatario derecho a ser indemnizado por los daños y perjuicios sufridos.

b) Es también posible interpretar que la remisión, que la norma efectúa literalmente a la duración, es **inocua por lo que al supuesto de resolución se refiere**, que seguirá las reglas generales, hoy determinadas en el n.º 1 del art. 13, por lo que el arrendamiento, no estando inscrito en el Registro, quedará extinguido en estos casos de resolución.

c) Pero también podría llegar a entenderse que, precisamente por aparecer hecha dicha remisión a la duración, la misma supone la **aplicación del plazo mínimo de tres años** que resulta del art. 9º4, sin que la resolución del derecho del arrendador afecte al arrendamiento. Esto supondría mantener, para los arrendamientos de finca no inscrita, la protección propia de la regulación anterior a la reforma, lo que no resultaría incongruente con la idea de que dicha reforma tiene como objetivo la coordinación con la normativa hipotecaria, que, por definición, exige la inscripción registral.

En la LEC fue una preocupación capital del legislador la eliminación o, cuando menos, la reducción de incertidumbres en cuanto al real valor de los bienes ejecutados. En este sentido, la LEC aportó diversas medidas tendentes a conservar el valor de la cosa

Entre las cuestiones adicionales sobre arrendamiento de finca no inscrita, podemos preguntarnos: ¿podría el arrendatario, interesado en obtener la protección registral que ahora le ofrece la ley, exigir la inscripción de la finca por el arrendador, con base en lo previsto en el art. 312 RH? Creo que debería entenderse que sí, puesto que, aun cuando la norma se refiere a titulares de derechos reales sobre la finca, al arrendamiento se le da en la Ley tratamiento de tal, y lo contrario parecería incongruente con el objetivo de potenciar la seguridad jurídica vía su inscripción.

Por otro lado, a efectos de la posibilidad de inscripción del arrendamiento, ¿se entiende inscrita la finca inmatriculada pero de la que no consta declarada la obra nueva que constituye la vivienda arrendada? El art. 6º del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, señala que: «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». El precepto parece estar pensando en la previa constancia registral del edificio o construcción, una parte del cual ahora se alquila —para lo cual declara no exigible la segregación de dicha parte o la constitución del régimen de propiedad horizontal—, si bien una interpretación flexible, apoyada, además, en el criterio del legislador al que hemos hecho referencia, podría permitir la inscripción del arrendamiento previa delimitación de la vivienda arrendada en los términos señalados por la norma.

III. EL ARRENDAMIENTO SOBRE VIENDA INSCRITA

La reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos llevada a cabo por la Ley 4/2013, de 4 de junio, contiene como novedad estrella, desde el punto de vista registral, la necesidad de inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad para que pueda perjudicar los derechos de terceros que acceden al mismo con posterioridad. Así se recoge en el art. 7º y, consecuentemente, el art. 10º establece que «una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga se impondrá al tercer adquirente que reúna las condiciones del artículo 34 de la LH».

Ha habido opiniones que han considerado que no había necesidad de tal cambio normativo, e incluso las hay que han aventurado que la razón última de la reforma se encuentra en la condición de Registrador de la Propiedad del Presidente del Gobierno, que de esta manera echa una mano a sus colegas en estos momentos de crisis inmobiliaria: ya que no inscriben pisos, por

lo menos que inscriban arrendamientos. Si algún Registrador ha visto en este cambio la posibilidad de incrementar el negocio, sus expectativas, de momento, sin duda, se han visto defraudadas. ¿Cuál es mi experiencia? Pues un poco como la duda de aquel amigo que le preguntaba a otro si había estado alguna vez en Nueva York y este le contestaba: «Pues nueve o diez veces, ¿y tú?». «¿Yo? Pues una o ninguna». En este casi año y medio transcurrido desde la entrada en vigor de la reforma, dudo si he inscrito uno o ningún arrendamiento.

La reforma de la LAU llevada a cabo por la Ley 4/2013, de 4 de junio, contiene como novedad estrella la necesidad de inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad para que pueda perjudicar los derechos de terceros que acceden al mismo con posterioridad

¿Significa eso que el Presidente del Gobierno y su equipo económico se deben sentir defraudados por el fracaso de sus propósitos? Yo creo que la falta de trabajo en las oficinas registrales y notariales no ha sido nunca un motivo para cambiar la ley, y la razón del cambio legislativo debemos buscarla en un partido que en estos momentos se está empezando a jugar, y en el cual lo verdaderamente importante no son tanto los efectos de la inscripción como los de la falta de inscripción, es decir, los efectos derivados de la inoponibilidad.

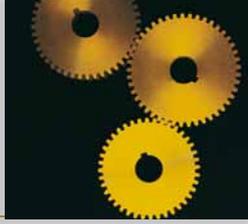
¿Por qué no se están inscribiendo los arrendamientos? De entrada, la inscripción es voluntaria, pero tiene costes: algunos directos, como los aranceles de la documentación necesaria y de la inscripción, y otros indirectos, como la desaparición de una cierta clandestinidad fiscal.

Si no se están inscribiendo los contratos, las razones pueden ser varias, pero la respuesta inmediata es que los costes superan a los beneficios. Además, las personas nos movemos muchas veces por impulsos mediáticos, por aquello que vemos en la televisión o leemos en la portada de los periódicos, y en estos momentos los supuestos de personas que tengan que abandonar sus viviendas por la aplicación de la

«Ley Emptoren», si los hay, no están saliendo en los periódicos. No se ha constituido, de momento, ninguna plataforma de defensa del arrendatario desahuciado a consecuencia de la falta de inscripción de su contrato en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, como he apuntado, quizá sea todavía pronto para considerar que el legislador ha fracasado, y ello por dos razones: la primera podría ser que la reforma esté pensada para una categoría de contratos de arrendamiento a los cuales se les espera, pero que todavía no han llegado. En este contexto se situaría el papel que las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) deberían jugar, un papel que todavía no ha alcanzado un nivel relevante. La segunda razón sería que el legislador, como he apuntado, más que en la protección de arrendador y arrendatario, está pensando en la protección de futuros adquirentes de la vivienda, ya sea por vía voluntaria o por vía de ejecución forzosa. En este sentido, los efectos positivos sobre el mercado de compraventa no los veremos hasta que transcurra el plazo para que las prórrogas forzosas ejercitadas con arreglo a la normativa anterior se extingan. Para estos potenciales adquirentes, la reforma cambiará la compleja investigación de la situación ocupacional de la finca efectuada a través de datos fácticos por la sencilla consulta de las hojas registrales. Por tanto, la plena eficacia, en este punto de la reforma, se producirá a partir del día 6 de junio de 2018, momento en el cual ya habrán agotado el plazo máximo de duración de cinco años los contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2013⁽⁴⁾, que se rigen por la normativa anterior, sin perjuicio de que las partes puedan adaptar voluntariamente el contrato al régimen resultante de la reforma.

Lo que está claro es que, en el contrato de inquilinato tipo que se produce en nuestro país, caracterizado por la falta de profesionalidad de los arrendadores y la provisionalidad con que los arrendatarios miran la figura, a la que contemplan como una especie de situación transitoria hasta que se consiga el ansiado logro del disfrute de la vivienda en propiedad, los contratantes no se sienten atraídos por la inscripción registral. Hoy, el arrendador tipo suele ser un ahorrador que pretende completar sus ingresos, y por ello resulta descorazonadora la equiparación a efectos propagandísticos de los desahucios arrendaticios con los



lanzamientos derivados de una ejecución hipotecaria: en el primer caso, no se encuentra detrás una entidad crediticia que muchas veces habrá sido rescatada con el dinero de todos, sino que, en muchos casos, nos encontraremos con un pensionista que completa sus ingresos con el alquiler y al que la falta de pago le impide llegar a fin de mes, y que encima debe soportar todos los gastos derivados de su condición de propietario.

¿Por qué no se sienten atraídos los contratantes en la situación actual por la inscripción? Habría que partir de la idea que el arrendamiento no es un derecho real y, consecuentemente, la regla general es su no acceso al Registro. No obstante, dada la posesión que conlleva, supone la correlativa exclusión de la posesión de la cosa por parte del propietario. Como, tras la Ley Hipotecaria de 1944-1946, la posesión ya no es objeto de inscripción en el Registro, se consideró que los arrendamientos, en casos especiales, como aquellos que suponen una larga duración, deberían acceder al Registro, como medio de publicar la verdadera situación posesoria de la finca. Hasta la LAU de 1994, el art. 2º LH únicamente admitía la inscripción de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo de más de seis años o de aquellos en que se hubieren anticipado las rentas de tres o más, o cuando, sin concurrir estas circunstancias, hubiere convenio expreso de las partes para su inscripción. La regla general en materia de inscripción de derechos reales es la no necesidad de convenio, sino que la inscripción puede ser solicitada tanto por el adquirente del derecho como por el transmitente, o incluso por quien tenga interés en asegurar el derecho que se pretende inscribir o tenga la representación de cualquiera de los anteriores.

La LAU de 1994 dio una nueva redacción al art. 2º LH, señalando que serán inscribibles en el Registro los contratos de arrendamiento y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos, sin mayores requisitos. El Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, regula el modo de practicar la inscripción, previendo incluso el caso de que la vivienda arrendada no coincida con la finca registral⁽⁵⁾.

Respecto de la inscripción de los arrendamientos en el Registro, ha existido siempre un mito que es necesario desmontar: ha sido común considerar que los contratos de arrendamiento no se inscribían debido a que la protección que concedía la ley al arrendatario era superior a la que resulta del Registro de la Propiedad. Sin embargo, esta no puede ser la razón, o no puede ser exclusivamente la razón, y la prueba del algodón es que no todos los contratos gozaban en la redacción anterior de igual grado de protección legal y, sin embargo, los que se hallaban sujetos a la «Ley Emptorem» tampoco se han inscrito. Así, con arreglo al anterior art. 14º2, en los contratos de duración superior a cinco años, el adquirente solo debería soportar el arrendamiento durante el tiempo que restase para el transcurso de cinco años. Asimismo, en los contratos sobre viviendas cuya superficie fuese superior a los 300 m² o en los que la renta inicial en cómputo anual excediese de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional anual, la voluntad de los contratantes se imponía a la regulación legal, como establecía el anterior párr. 2º del art. 4º2. Lo mismo sucede en los arrendamientos de fincas para uso distinto del de viviendas (por aplicación del art. 4º3). En todos estos casos, la «Ley Emptorem» puede que se imponga al derecho del arrendatario y, sin embargo, ha sido hartamente el acceso al Registro de estos contratos.

Buscando la razón de la falta de motivación para el acceso al Registro, habría que distinguir la posición del arrendatario de la del arrendador. Para el primero, la inscripción ofrece cierta protección, pero no le aporta solvencia. Los efectos del Registro se basan esencialmente en la protección de quien contrata teniendo en cuenta sus pronunciamientos, pero no desea con la misma intensidad dicha protección el titular de un derecho intemporal, como la propiedad; el de uno de carácter vitalicio, como el usufructo, y el que solo aspira a un plazo breve de tres años. Si, como dice el tango de Gardel, «veinte años no son nada», tres son poco más que un séptimo de nada. No obstante, no solo de protección vive el Registro; hay que mirar un poco más adelante y ver que esta protección implica, además, un estatus de solvencia para el titular registral. Se supone que los propietarios tienen más fácil el acceso al crédito que los que no lo son, dada la posibilidad de constituir derechos reales de garantía o de goce sobre sus propiedades. Aun sin necesidad de la constitución de derecho alguno, el principio de responsabilidad personal universal del deudor y su necesaria concreción sobre bienes específicos, a través del correspondiente embargo, coloca en mejor posición a la hora de obtener crédito a los titulares registrales que a los que no lo son.

Hemos dicho que el arrendamiento no es un derecho real, pese a que se han escrito

ríos de tinta sobre la cuestión y verdaderas eminencias como Vallet de Goytisolo han defendido su carácter real. Sin embargo, el arrendamiento no está entre los derechos que los arts. 106 y 107 LH consideran que son susceptibles de ser hipotecados. Yo, desde luego, como Registrador, no practicaría una anotación de embargo sobre un derecho de arrendamiento de vivienda.

A mayor abundamiento, la inscripción en el Registro protegería frente a posibles adquirentes y solo por dicho plazo máximo de tres años, pero no protege frente a la resolución del derecho del arrendador por causas inscritas con anterioridad a la inscripción del arrendamiento (art. 13) y tampoco queda protegido frente a las necesidades de este último. Así, el art. 9º3 considera, como caso de excepción a la prórroga, una vez transcurrido un año de la celebración del contrato, el hecho de que el arrendador necesite la vivienda para sí o para familiares en primer grado de consanguinidad o adopción, o para el cónyuge, en los casos de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

El principio de responsabilidad personal universal del deudor y su necesaria concreción sobre bienes específicos, a través del correspondiente embargo, coloca en mejor posición a la hora de obtener crédito a los titulares registrales que a los que no lo son

Buscando algún argumento, por débil que sea, para fomentar la inscripción de los arrendamientos, podríamos alegar el principio registral de tracto sucesivo: el art. 8 prevé la cesión y el subarriendo, contratos que también son inscribibles, pero, en todo caso, por aplicación del principio citado, requieren de la previa inscripción del derecho del arrendatario. Incluso, dado que ambos negocios precisan del consentimiento escrito del propietario, dicho consentimiento podría obtenerse de su constancia en la inscripción registral.

Si, como vemos, son pocos los incentivos para que el arrendatario inscriba, quizás lo son aún menos para que el arrendador lo haga. El propietario puede ver comprometido su grado de solvencia a través de la publicidad registral de la existencia de un

arrendamiento sobre la finca, lo que puede dificultar su acceso al crédito o la transmisión de la vivienda, aunque en este cambiante mundo económico nunca se sabe y, a veces, tener un arrendatario solvente no desvaloriza, sino que revaloriza, pero hasta ahora la conciencia social es que el «bicho» reduce el valor del inmueble.

En el contrato de alquiler tipo que se produce en nuestro país, caracterizado por la falta de profesionalidad de los arrendadores y la provisionalidad de los arrendatarios, los contratantes no se sienten atraídos por la inscripción registral

Sí que es cierto que la reforma introduce, como he señalado anteriormente, un incentivo para que el arrendador inscriba, cual es la posibilidad de resolución extrajudicial del contrato por impago de rentas, en los términos del art. 27'4. Así, si el arrendamiento se inscribe y en el contrato se estipula la resolución por falta de pago de la renta con restitución inmediata del inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez que el arrendatario haya sido requerido de pago judicial o notarialmente en el domicilio designado al efecto en la inscripción y no haya contestado al requerimiento en el plazo de 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. Nos encontramos, pues, con una especie de

«monitorio extrajudicial», pues el procedimiento termina si el requerido no contesta o contesta conformándose. En este caso, solo cabe la enervación de la resolución por el pago en el citado plazo de diez días. Este precepto será aplicable solamente a la resolución por falta de pago, pero no a otros supuestos de resolución, como sería el caso de un subarriendo o una cesión no consentidos.

Si el arrendamiento no está inscrito o, estándolo, no se ha pactado en el mismo contrato la vía extrajudicial de resolución, entonces la resolución debe efectuarse judicialmente por la vía del art. 440'3 LEC (artículo redactado igualmente por la Ley 4/2013, de 4 de junio), en el cual se establece un proceso monitorio que, en caso de existir oposición, continuará por los trámites del juicio verbal, de conformidad con lo dispuesto en el art. 250'1, 1.º LEC.

El propio art. 27'4 permite la cancelación del arrendamiento en virtud del mismo título que provocó la inscripción acompañada del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se ha contestado por el requerido o en que se ha aceptado la resolución. Se articula, por tanto, un procedimiento cancelatorio especial en cuanto que supone una excepción a la regla general contenida en el art. 82 LH, que exige, para la cancelación de los derechos, o bien el consentimiento del titular registral del derecho —que, en este caso, sería el arrendatario—, o bien una resolución judicial dictada en un procedimiento en que dicho titular registral haya sido parte. Esta cancelación será muy práctica si se pretende enajenar o gravar la finca.

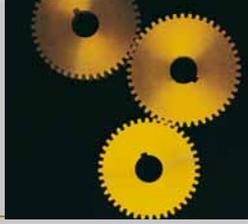
Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será también preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo Notario de la fianza prestada por el arrendatario. La precisión legal «ante el mismo Notario» excluye, respecto de estos titulares, la posibilidad de que el requerimiento se efectúe por la vía judicial.

Al cancelar el arrendamiento, la ley prevé la existencia de cargas sobre el mismo. Antes he puesto de manifiesto que no caben hipotecas o embargos sobre el derecho del arrendatario, por lo que la expresión legal induce a confusión. No obstante, esta es mi opinión personal, que puede ceder ante otras más autorizadas y, desde luego, podemos encontrarnos con registradores que sí practican embargos sobre arrendamientos. En todo caso, hasta yo puedo practicar asientos derivados del arrendamiento, como los relativos a cesiones o a subarrendos, los cuales no constituyen propiamente cargas, pero que deberán ser cancelados.

Respecto de estas cargas o derechos posteriores, el art. 27 establece el mecanismo de la subrogación real, es decir, la cancelación de los mismos requiere de la consignación a favor de sus titulares de las cantidades que, en virtud de la resolución del contrato, correspondan al titular del derecho extinguido, pues aquellos titulares trasmutan su derecho sobre el asiento extinguido en un derecho sobre su equivalente económico. Esta técnica de la subrogación real ha sido aplicada por la doctrina de la DGRN⁽⁶⁾ en los casos de ejercicio de opciones de compra o condiciones resolutorias que implican la cancelación de asientos posteriores y la obligación del ejerciente de entregar cantidades a favor de la contraparte, las cuales deben consignarse en favor de los titulares de los derechos sobre ellos constituidos (hipotecas, embargos, etc.). En el caso del arrendamiento, tales cantidades no constituyen la fianza que debe ser retornada por el arrendador.

Por último, aunque el artículo prevea la restitución inmediata de la vivienda, si la misma no se produce voluntariamente, el arrendador tendrá que acudir al desahucio por la vía judicial, debiendo interponer el juicio verbal correspondiente de conformidad con el art. 250 LEC, el cual se tramitará por el procedimiento monitorio del art. 440'4, redactado





también por el art. 2 de la Ley 4/2013, siendo la inscripción registral de la resolución y consiguiente cancelación del arrendamiento título suficiente para proceder al mismo, sin necesidad de obtener una previa resolución judicial.

En definitiva, si los beneficios de la inscripción para arrendador y arrendatario no pueden considerarse como contundentes, habrá que ver, como antes he puesto de relieve, si la Ley persigue otra finalidad. En este sentido, una de las novedades en el ámbito arrendaticio proviene de la creación de las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, cuyo objeto principal lo constituye la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Con estas sociedades, se pretende profesionalizar un mercado ahora demasiado dependiente de los propietarios personas físicas, reacios a firmar contratos de larga duración y siempre sujetos a la «espada de Damocles» que supone la recuperación de la finca por el arrendador por necesidades propias. En el caso de sociedades arrendadoras con contratos arrendaticios de larga duración, la inscripción en el Registro sí puede resultar de sumo interés, pues, en dichos contratos, el arrendatario puede comprometerse más, haciendo, por ejemplo, inversiones en la vivienda que amortizará con su propio disfrute (baños, cocina, cerramiento de terrazas, etc.). En estos casos, la incertidumbre sobre la situación económica del arrendador, que puede conducir a la venta, la hipoteca o el embargo de la vivienda, sí puede causar un grave perjuicio al arrendatario y, en este caso, la inscripción sí puede cumplir su función protectora.

Pero, como he comentado al principio, quizá el mayor activo de la reforma no se encuentra en los efectos de la inscripción, sino, desde el punto de vista negativo, en los efectos de la falta de inscripción y su consiguiente inoponibilidad. La nueva regulación implica una mayor certidumbre para grandes inversores (no solo las SOCIMI, sino también fondos de inversión inmobiliaria, sociedades inmobiliarias, promotoras, etc.) en cuanto a la averiguación del estado arrendaticio de la finca. En estos casos, la certeza que implica la reforma añadirá certeza a sus inversiones. Se trata de atraer a grandes inversores inmobiliarios a un país —el nuestro— con una bolsa de más de un millón de viviendas vacías, un país que ha sido definido como «de ciudadanos sin vivienda y viviendas sin ciudadanos». A estos grandes inversores es a los que, entiendo yo, va dirigida la reforma, y

este partido es el que no ha hecho más que comenzar. En unos años, veremos si la reforma es un éxito o un fracaso.

Asimismo, la reforma será muy beneficiosa para las ejecuciones forzosas: la «Ley Emptorem» no solo se aplica a posibles compradores voluntarios, sino también a adquirentes derivados de la ejecución de un derecho real de garantía o de un embargo, ya sea en sede administrativa o judicial.

En la LEC fue una preocupación capital del legislador la eliminación o, cuando menos, la reducción de incertidumbres en cuanto al real valor de los bienes ejecutados. En este sentido, la LEC aportó diversas medidas tendentes a conservar el valor de la cosa, como la realización por persona o entidad especializada del art. 641 o la constancia registral de la verdadera responsabilidad por las cargas que deban quedar subsistentes, más allá de lo que publique el asiento respectivo, del art. 657. Entre estas medidas se encuentra la declaración judicial sobre la situación arrendaticia, conforme al procedimiento del art. 661, lo cual supone que en el anuncio de la subasta se exprese, con el posible detalle, la situación posesoria del inmueble, pudiendo pedir el ejecutante, a efectos de que conste en el anuncio, que el Tribunal declare si el ocupante tiene o no derecho a continuar en el inmueble tras la enajenación. Estas declaraciones dejan a salvo las acciones que pudieren corresponder al futuro adquirente para desalojar a los ocupantes. Está claro que la falta de inscripción del arrendamiento traerá claridad a la subasta y evitará la desvalorización que la incertidumbre posesoria provoca en las licitaciones de vivienda.

- (1) El texto de este artículo corresponde a la ponencia presentada bajo el mismo título por sus autores (A. Longo, n.º 1 y 2; J. L. Valle, n.º 3) en la jornada sobre *L'habitatge arrendat en època de crisi econòmica*, organizada por la Clínica de l'Habitatge de la Facultad de Derecho de la Universidad de Barcelona el 24 de octubre de 2014.
- (2) Que podrá ser, siguiendo lo dispuesto en el art. 13 LAU: el retrayente, en el caso del **retracto convencional**; el fideicomisario, en **una sustitución fideicomisaria**; el adjudicatario, en caso de **ejecución hipotecaria**; el optante, en la **opción de compra**, o el adquirente del derecho del arrendador, en cualquier otro supuesto de **resolución reconocida por sentencia judicial**.
- (3) Art. 1571 CC: «El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, sal-

vo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemne los daños y perjuicios que se le causen».

- (4) Disp. trans. 1.ª de la Ley 4/2013, de 4 de junio.
- (5) Señala el art. 3 de este Real Decreto que: «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 esta. 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». Añade el art. 6 que 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».
- (6) Ente otras, cabe citar las resoluciones de 19 de junio de 2007, de 10 de diciembre de 2010, de 10 de julio de 2013 y de 14 de abril de 2014. Práctica