

### 1.3. Derechos Reales

## Facilitar el acceso a la vivienda a través de la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad

*The promotion of housing through leasing  
registration in the property registry*

*por*

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

*Prof. Dra. de Derecho civil, Universidad Francisco de Vitoria*

**RESUMEN:** El problema del acceso a la vivienda en nuestro país es cada día más preocupante. Tanto la vivienda en propiedad como los arrendamientos tienen un precio muy elevado, lo que hace difícil para gran parte de la población poder acceder a ellos. Por el contrario, existe un importante número de viviendas vacías que no salen al mercado del alquiler por la inseguridad que este provoca a sus dueños, ante una posible falta de pago, o miedo al deterioro de las viviendas. Por otra parte, los arrendatarios no tienen la suficiente seguridad en el alquiler, pues pueden perder el inmueble ante una enajenación, o transcurrido el breve plazo de duración de los mismos. En este artículo se hace una revisión de las ventajas que la inscripción del arrendamiento en el Registro puede otorgar al arrendatario y, derivado de ello, al propietario, con el fin de proponer medidas eficaces basadas en la inscripción que permitan la salida de más viviendas al mercado inmobiliario del alquiler.

**ABSTRACT:** *The problem of access to housing in our country is becoming more worrying every day. Both home ownership and leases have a very high price, which makes it difficult for a large part of the population to access them. On the contrary, there is a significant number of empty homes that do not go on the rental market due to the insecurity that this causes their owners, due to a possible lack of payment, or fear of the deterioration of the homes. In this article, we make a review of the advantages that the registration of the lease in the Registry can grant to the tenant and, derived from it, to the owner, in order to propose effective measures based on the registration that allow the exit of more dwellings to the rental real estate market.*

**PALABRAS CLAVE:** Arrendamiento. Inscripción. Viviendas vacías. Acceso a la vivienda. Propietario.

**KEY WORDS:** *Urban lease. Registration. Empty housing. Housing. Owner.*

**SUMARIO:** I. PANORAMA REGISTRAL DEL ARRENDAMIENTO.—II. VENTAJAS DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DEL ARRENDAMIENTO: 1. INSCRIPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO. 2. VENTAJAS DE LA INSCRIPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO EN ARAS A FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA. 3. FORMA DE PRACTICARSE LA INSCRIPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO EN EL REGISTRO.—III. NECESIDAD DE IMPULSAR OTRAS MEDIDAS DE APOYO AL ALQUILER: 1. MEDIDAS QUE FAVORECEN EL ARRENDAMIENTO PARA EL PROPIETARIO. 2. MEDIDAS QUE FAVORECEN NUEVOS ARRENDAMIENTOS: ARRENDAMIENTO DE HABITACIONES. 3. MEDIDAS QUE FAVORECEN LA INSCRIPCIÓN.—IV. CONCLUSIONES.—V. RESOLUCIONES CITADAS.—VI. BIBLIOGRAFÍA.

## I. PANORAMA REGISTRAL DEL ARRENDAMIENTO

En el último año 2021 las operaciones inmobiliarias inscritas en el Registro de la Propiedad han aumentado en un 18,99% tal y como se desprende del último Índice Registral de la Actividad Inmobiliaria (IRAI).

Tras el parón debido al estado de alarma provocado por el Coronavirus, las operaciones inmobiliarias en nuestro país han vuelto a aumentar, alcanzando niveles de 2008, justo antes de la larga crisis estructural que comenzó en ese año.

Tal y como se desprende del propio informe sobre el IRAI<sup>1</sup>, este «ha experimentado un fuerte crecimiento del 18,99%, continuando su fuerte tendencia al alza del trimestre anterior algo aminorada debido a la ralentización del crecimiento trimestral en el tercer trimestre con respecto al tercer trimestre del año anterior. Esta variación se debe fundamentalmente al fuerte crecimiento de la actividad inmobiliaria en la parte de propiedad, que ha experimentado un crecimiento del 25,73%. La parte mercantil también ha tenido un crecimiento notable en el último año del 4,15%, aunque sensiblemente menor. Si analizamos la evolución por grupos los crecimientos más notables se han dado en las compraventas (24,72%) debido al fuerte crecimiento en su número (46,69%) y de todos los subgrupos de este, y a las hipotecas (27,69%) debido al fuerte crecimiento de su número (46,91%) y de todos sus subgrupos. Conviene hacer notar, finalmente, el comportamiento positivo de la mayor parte de los subgrupos del índice, siendo las variaciones negativas muy minoritarias y de bajo nivel».

Cabe destacar que, en este índice de actividad registral, como se puede apreciar, no aparece la actividad relativa a alquileres u otras formas de uso de los inmuebles que pudieran inscribirse como tales, lo que indica el bajo o nulo nivel de inscripción de estos, al no aparecer reflejados en la estadística registral.

Y esto no puede sorprendernos: el número de arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad es muy bajo, a pesar de las ventajas que dicha inscripción puede suponer tanto para el propietario como para el arrendatario, otorgando seguridad a ambos, y favoreciendo el acceso a la vivienda de forma más barata a través de este contrato de arrendamiento y forma de uso.

De todos es sabido que España es un país de propietarios, pero el elevado precio de la vivienda y el encarecimiento y las dificultades prácticas en la concesión de préstamos hipotecarios para financiarla puede conducir en algún momento a una detacción de estas transacciones inmobiliarias dominicales.

Por eso, todos los gobiernos han puesto sus ojos en el fomento del alquiler como alternativa de vivienda a la propiedad. La tenencia frente al dominio.

El arrendamiento es una de las opciones «más fáciles», alternativas a la vivienda en propiedad. En principio, es más barato, más sencillo de contratar (con menos requisitos legales y formales), pero, a pesar de ello, no acaba de triunfar

en España, y mucho menos, de inscribirse en el Registro, como acabamos de ver en la estadística registral.

Pues bien, vamos a tratar de explicar cómo, desde mi punto de vista, un reforzamiento de la inscripción de los arrendamientos en el Registro puede conducir a un aumento del alquiler como forma de tenencia válida para obtener una vivienda.

## II. VENTAJAS DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DEL ARRENDAMIENTO

### 1. INSCRIPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Todos los arrendamientos de inmuebles pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad, con independencia de su duración o naturaleza. Así lo recoge el artículo 2.5 LH, modificado por la Ley de arrendamientos de urbanos (LAU) de 1994. Con anterioridad a esta reforma, solo podían inscribirse aquellos arrendamientos de una duración de más de 6 años, probablemente porque el legislador buscaba la estabilidad del derecho inscrito y publicado, siendo poco útil y cara la inscripción de un derecho de escasa duración y cambiante.

Sin embargo y siendo posible, hoy en día, la inscripción de cualquier arrendamiento sea cual sea su duración, solo aquellos que otorguen estabilidad al habitante, al inquilino, son los que interesa que se inscriban, ya que su inscripción puede funcionar como palanca, o impulso para mejorar el acceso a la vivienda<sup>2</sup>. Me explico: si la vivienda es el lugar donde se desarrolla y desenvuelve la vida personal y familiar, esta debe ir necesariamente acompañada de estabilidad temporal, pues entiendo que es la mejor manera de conseguir esa tranquilidad y desarrollo familiar; ya que un cambio constante y cada poco tiempo del lugar, no genera arraigo, ni facilita el libre desenvolvimiento de la vida personal<sup>3</sup>. Por tanto, creo que cualquier alternativa de vivienda debe implicar estabilidad temporal y, también, el arrendamiento.

Por eso, y como luego razonaremos, si la inscripción en el Registro de los arrendamientos otorga importantes ventajas para el arrendatario, dotándole de seguridad y estabilidad, considero que esta solo debe predicarse con especial interés de los arrendamientos de larga duración; por lo tanto, solo de arrendamientos de larga duración, al menos los 5 años de duración legal mínima que establece hoy la LAU.

Es decir, partimos de esta primera premisa: hay que fomentar la inscripción de arrendamientos de duración igual o superior a 5 años, para favorecer la vivienda, sin que sea tan necesario en otros de duración más breve, como por ejemplo los de un año, y desde luego no tendrá esa importancia en los arrendamientos de temporada o turísticos.

1.<sup>a</sup> Premisa: inscripción de arrendamientos +5 años para favorecer la vivienda.

Además de que se pueda inscribir el derecho de arrendamiento, entendemos, para favorecer el acceso a la vivienda que, en esa inscripción de arrendamiento, debería hacerse constar el carácter de vivienda familiar o habitual de la misma, para gozar de todas las ventajas y prerrogativas que conlleva tal carácter.

Es decir, estableceremos una segunda premisa necesaria para que la inscripción del arrendamiento sea una palanca facilitadora del acceso a la vivienda: es necesaria la constancia registral en ese arrendamiento de que se trata de arren-

damiento de vivienda. Así obtiene la protección que tal característica otorga a los inmuebles, por ser el lugar de desarrollo de la vida personal, familiar e íntima<sup>4</sup>.

2.<sup>a</sup> Premisa: Es necesaria la constancia del carácter de vivienda habitual en la inscripción del arrendamiento.

Partiendo de estas dos premisas, debemos llegar a la conclusión, querida, de que la inscripción en el Registro favorece o facilita el acceso a la vivienda, ¿por qué nos atrevemos a decir eso?

Porque el artículo 1549 del Código Civil nos dice claramente que no producirán efectos frente a terceros los arrendamientos que no estén inscritos en el Registro.

Es decir, si no se inscribe el derecho de arrendamiento, el arrendatario puede perder su vivienda frente al nuevo adquirente, haciendo eficaz el viejo aforismo de «venta quita renta». Sobre todo, dotará de oponibilidad a los arrendamientos sometidos al Código Civil, que no gozan de oponibilidad legal alguna, a diferencia de los arrendamientos sometidos a la LAU. Esto es así, porque la última reforma LAU de 2019 otorga oponibilidad legal al arrendamiento durante la duración legal mínima (5 o 7 años); pero aun y todo, la inscripción en el Registro da seguridad al arrendatario al margen de los cambios legislativos sobre esta materia, e impide siempre la existencia de un tercero hipotecario del 34 LH que pudiera desconocerlo. Es importante recordar que la inscripción del derecho de arrendamiento en el Registro no cambia su naturaleza de derecho personal en real, como ha manifestado la jurisprudencia en varias ocasiones<sup>5</sup>, pero sí le dota de plena oponibilidad e impide la existencia de un tercero hipotecario.

Luego, la inscripción favorece la permanencia del arrendatario, y, por tanto, de su vivienda, al otorgarle oponibilidad *erga omnes*, e impedir la adquisición de la finca por un tercero hipotecario de buena fe que lo tendría por no existente. Por eso es importante inscribir.

## 2. VENTAJAS DE LA INSCRIPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO EN ARAS A FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

Vistas las premisas de las que partimos, arrendamiento de vivienda de larga duración, debemos comprobar si la inscripción de estos arrendamientos puede ser un impulso, o puede facilitar de alguna forma el acceso a la vivienda.

¿Por qué si inscribimos, e impulsamos la inscripción del arrendamiento, podemos favorecer el acceso a la vivienda?

Creemos que esto puede ocurrir por las siguientes razones:

1. La inscripción del arrendamiento de vivienda en el Registro aumenta la duración del contrato, es decir, le otorga o dota de una mayor estabilidad.

Esta afirmación viene a demostrarse por lo siguiente

a) El artículo 9 LAU regula la duración del contrato de arrendamiento de vivienda a cinco o siete años según el arrendador sea una persona física o jurídica con duración legal mínima y oponibilidad legal frente a todos durante ese periodo.

Pero, la inscripción puede asegurar esa estabilidad y esa oponibilidad durante más años, si así se hubiese pactado. Por ejemplo, si se acuerda establecer

un contrato de arrendamiento de diez años, la LAU solo garantiza oponibilidad del mismo durante los cinco o siete años de su duración legal mínima (y recordemos que antes solo eran tres años los que el arrendamiento gozaba de oponibilidad legal, y mañana no se sabe...), pero si se inscribe, puede hacerse respetar la duración mayor pactada. Esto es así, ya que, tal y como dispone el artículo 14 LAU, ante la enajenación de la vivienda arrendada, cualquier posterior adquirente de la propiedad debería respetar la duración pactada e inscrita de dicho arrendamiento, es decir, los diez años del ejemplo expuesto, sin poder expulsar de la vivienda al arrendatario, y dejando sin efecto el aforismo de «venta quita renta». El adquirente no podría, en su caso, alegar desconocimiento, ni buena fe, como tercero hipotecario, sino que debería asumir y respetar el uso a favor del arrendatario durante todo el arrendamiento pactado. Si no estuviera inscrito, el adquirente sería un tercero del 34 LH, y no debería respetar la duración establecida en el contrato, sino solo la duración legal mínima.

b) De igual modo, la inscripción en el Registro supone la inalterabilidad del uso del arrendatario ante la resolución del derecho del propietario. En efecto, el artículo 13 LAU establece que si el derecho del propietario se resuelve por cualquier causa (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 contrato de arrendamiento permanecerá durante la duración legal mínima, pero, transcurrida esta, se extinguirá al hacerlo el contrato del arrendador. Sin embargo, si está inscrito en el Registro, permanecerá el arrendamiento durante todo el plazo de duración establecido, al igual que en el apartado anterior.

2. La inscripción favorece la adquisición preferente del arrendatario, e impide su venta sin tenerle en cuenta.

El artículo 25 LAU establece el derecho de tanteo y retracto a favor del arrendatario. Al arrendatario debe notificársele la venta y antes de los 30 días de dicha notificación, deberá ejercitarse su derecho de retracto. Si el arrendamiento está inscrito, el adquirente conocerá de primera mano esta posibilidad, pero es que el registrador no inscribirá venta alguna de la finca arrendada hasta que conste dicha notificación, siendo más difícil que el vendedor «engañe» al comprador afirmando que no existe arrendamiento alguno, mediante una manifestación de libertad de arrendamientos falsa, pues solo él conoce esta situación.

La inscripción, por tanto, favorece la adquisición preferente de la propiedad del inmueble arrendado, si tuviera posibilidad económica de hacerlo, y por tanto consolida su vivienda.

3. Además, la inscripción favorece el pago de los gastos derivados del arrendamiento, y con ella es más fácil probar que es vivienda habitual para exención del ITP, siempre que se dejara constancia de tal carácter en el folio registral, tal y como mantenemos.

4. La inscripción del arrendamiento en el Registro, también favorece al arrendador, ya que le permite recuperar la posesión del inmueble de una forma mucho más rápida y eficaz, ante el impago del arrendatario. Ya que «si no se contesta al requerimiento o se acepta por el arrendatario la resolución, el in-

mueble debe restituirse inmediatamente al arrendador»<sup>6</sup>. Puede incluirse en el arrendamiento una cláusula a tal efecto, que permita la rápida recuperación de la posesión siempre que se haya inscrito.

5. Por último, la inscripción de la adscripción al uso como vivienda familiar del inmueble arrendado facilita enormemente su consideración como tal frente a terceros, haciéndole obtener las ventajas que de dicha consideración se derivan (necesidad de consentimiento en disposición, subrogación cónyuge supérstite, posibilidades de inhibición desahucios si son personas vulnerables...).

En definitiva, la inscripción del arrendamiento de vivienda habitual de larga duración ofrece ventajas a su titular de cara a la permanencia, y a la estabilidad en el mismo; compensando estas bondades los costes que se derivan de la propia inscripción, como son los derivados del otorgamiento de escritura pública, arancel registral y fiscales del impuesto de actos jurídicos documentados (AJD).

### 3. FORMA DE PRACTICARSE LA INSCRIPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO EN EL REGISTRO

El contrato de arrendamiento que puede inscribirse en el Registro sea cual sea su finalidad y su duración (art. 2.5 LH)<sup>7</sup>, debe llegar al Registro mediante la correspondiente escritura pública, conforme al principio de legalidad y la necesidad de titulación pública o auténtica que recoge el artículo 3 LH<sup>8</sup>.

Se ha discutido si inscribirse el contrato de arrendamiento mediante otra forma, pero la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado ha confirmado, entre otras, en la resolución de 5 de junio de 2012, la necesidad de que conste el arrendamiento en escritura pública, no siendo suficiente el correspondiente contrato privado de arrendamiento, aunque se acompañe de una sentencia judicial que declaraba su vigencia.

Se practicará a través del correspondiente asiento de inscripción en el folio de la finca a que se refiera, y como tal asiento registral quedará sometido a todos los principios registrales formales y materiales que le afecten, desplegando sus efectos de publicidad y fe pública.

Puede solicitar la inscripción del arrendamiento tanto el arrendador como el arrendatario (art. 6 LH)<sup>9</sup>, si bien, en la práctica, será más frecuente que solicite este último su inscripción, pues tiene más interés en ella que el propio arrendador.

### III. NECESIDAD DE IMPULSAR OTRAS MEDIDAS DE APOYO AL ALQUILER

Todo lo que se acaba de decir favorece al arrendatario en su arrendamiento de vivienda. Queda claro que inscribir el arrendamiento en el Registro es bueno, y el arrendatario queda protegido y favorecido frente a quien no inscribe, y a él le interesa.

Pero todo ello debe ir acompañado de otra serie de medidas que impulsen el mercado de alquiler, pues si no hay viviendas arrendadas, tampoco habrá inscripciones que les doten de mayor estabilidad y puedan ser solución al problema de la vivienda en España.

Por eso, creemos que deben impulsarse medidas que animen tanto al propietario, como que hagan aflorar nuevos tipos de alquileres, así como medidas que promuevan y rebajen la costosa inscripción.

## 1. MEDIDAS QUE FAVORECEN EL ARRENDAMIENTO PARA EL PROPIETARIO

El impulso que las ventajas que ofrece el Registro pueden dar al arrendamiento de vivienda debe verse apoyado por una serie de medidas que favorezcan al propietario porque si no, no se firmarán alquileres, y vano será intentar hablar, entonces, de su inscripción y sus ventajas

Entre esas medidas de apoyo al propietario se recogen las siguientes<sup>10</sup>:

1. La exigencia de la suscripción por el arrendatario de un seguro de daños o multirriesgo (o, en su defecto, por el arrendador, que pudiera repercutir al arrendatario), que cubriera suficientemente los desperfectos y siniestros que se pudieran occasionar.

2. Sería positivo aumentar las garantías adicionales del posible incumplimiento del arrendatario. Ahora están limitadas, de forma imperativa, a una fianza de dos meses (art. 36 LAU). Podría estudiarse, de nuevo, el aumento voluntario de estas garantías adicionales (depósito, aval bancario...). Es cierto que parece que, en los arrendamientos de larga duración, es decir de más de cinco años, ya es posible aumentarlas ya que, interpretando *sensu contrario* el artículo 36 LAU, este solo se aplicaría a los arrendamientos de duración legal mínima. Tal y como considera SAENZ DE JUBERA, debería permitirse ampliar dichas garantías al menos a seis meses, haciéndolo más compatible con la duración de un posible desahucio que tuviera que instar el propietario frente al arrendatario incumplidor. También es posible entender que, si se trata de otra garantía adicional distinta de las recogidas en la LAU, no habría obstáculo para que fueran por un mayor plazo (por ejemplo, fianza personal).

3. Establecer un registro de morosos<sup>11</sup>. La inscripción en el registro de morosos, tras las sentencias (o laudos) que determinen el incumplimiento de una persona, es una información valiosa que necesita el propietario a la hora de concertar con mayor seguridad el arrendamiento. Debería retomarse esta iniciativa.

4. Y a la vez, se sugiere que se impulse el registro de buenos cumplidores y pagadores, es decir un registro de solvencia. Siendo esta constancia una garantía de la persona a la que vas a arrendar, evitando la indagación personal acerca de la solvencia e idoneidad del arrendatario. Sugerimos que el hecho de estar inscrito en un registro de solvencia fuera, a su vez, requisito para la inscripción del arrendamiento. La justificación de la solvencia durante la vida contractual dota de garantía al arrendador, por lo que debería fomentarse.

5. Revisar el procedimiento de desahucio y los lanzamientos. Por supuesto, una vez más, debe darse una vuelta al procedimiento de desahucio derivados del impago de los arrendamientos, agilizándose para tratar de reponer al propietario lo antes posible en el uso de la vivienda.

Si el arrendador tiene más garantías frente a los daños e incumplimiento del arrendatario, y se consigue reponerle en la posesión de su inmueble lo antes posible, seguro que el mercado de alquiler se reforzaría. Si esto es así, y a la vez, se consigue mediante la inscripción, dar más estabilidad al arrendatario (en ese mayor parque de viviendas que se ha conseguido poner en alquiler), puede mejorarse el problema de acceso a la vivienda.

## 2. MEDIDAS QUE FAVORECEN NUEVOS ARRENDAMIENTOS: ARRENDAMIENTO DE HABITACIONES

Se propone también una medida de fomento del alquiler, que no es específica del propietario, pero que considero que puede apoyar el alquiler y la utilización

de más viviendas vacías. Se trata del impulso del arrendamiento de habitaciones<sup>12</sup>. Este arrendamiento está regulado por el Código Civil, queda fuera de la LAU, por entenderse que no es estrictamente de vivienda.

Sin embargo, considero que no es así, y que la habitación es la vivienda de muchas personas, normalmente de escasos recursos que tiene que recurrir a alquilar solo una habitación por el excesivo precio de la vivienda entera. Como dice la SAP de Madrid, de 16 de junio de 2021, ante el caso de un arrendamiento de habitaciones en un piso en propiedad horizontal, cuestionado a través de la preceptiva demanda de la comunidad de propietarios porque entendía que se trataba de una actividad prohibida en los estatutos (hospedería): «el contenido de los contratos suscritos por la demandada en relación con el Bajo objeto de litis, evidencia que la finalidad de tales negocios jurídicos viene constituida, bajo el presupuesto de la compartición del uso de la vivienda con terceros, por la satisfacción de la necesidad personal, primaria, ordinaria y permanente de vivienda —de lugar para morar o vivir— por parte del arrendatario. Finalidad propia y consustancial al arrendamiento de vivienda, que no es más que la cesión del goce o uso de una edificación habitable, por tiempo determinado y precio cierto (arts. 1543 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Tal finalidad —que también cabe apreciar en aquellos supuestos en los que varias personas, de común acuerdo, deciden suscribir un contrato de arrendamiento sobre una vivienda para compartir su uso— no contradice, en absoluto, el destino que los Estatutos de la comunidad de propietarios demandante reconoce a todos los elementos privativos que integran la propiedad horizontal del edificio: servir de vivienda al titular —bien al titular dominical, bien al titular arrendatario— del correspondiente elemento privativo. Debiendo tenerse presente, en este punto, que la cesión del goce o uso de las habitaciones de las que consta la vivienda lleva inherente el derecho al uso común de las otras estancias o dependencias del inmueble que carezcan de la condición de habitaciones».

Por todo ello, una buena medida sería impulsar el arrendamiento de habitaciones con finalidad de vivienda, de larga duración, que podrían incluso acogerse de forma voluntaria a la LAU (o promoverse reforma legislativa que así lo contemplase), animando al propietario a poner su vivienda con este tipo de alquiler (puede obtener más beneficios a lo mejor que si se alquila a una sola persona), y el arrendatario podría verse beneficiado de las ventajas de la LAU e incluso inscribir en el Registro su arrendamiento, pues cabe la inscripción de uso parcial del inmueble, siempre que se haya concretado y definido previamente dicho uso y la habitación o pieza sobre la que recae, en aras de dar cumplimiento al principio de especialidad. Si no se definiera la habitación, no podría inscribirse ese derecho de arrendamiento que, entiendo, inscribible, pues todos lo son tal y como establece el artículo 2.5 LH. En este sentido, y aunque refiriéndose a un derecho real de habitación, se manifiesta la STS de 30 de noviembre de 1964<sup>13</sup> que afirma que para que se constituya un derecho de habitación debe quedar constancia expresa del mismo en el título constitutivo, no pudiendo inferirse la existencia de un derecho real de habitación de la mera tolerancia en la posesión, sin pagar renta o contraprestación, de un determinado inmueble por su titular<sup>14</sup>. De forma parecida, y con relación a la inscripción del propio arrendamiento, la RDGSJFP de 28 de octubre de 2021, entiende necesario aplicar el principio de especialidad también a los derechos personales que se inscriben<sup>15</sup>.

### 3. MEDIDAS QUE FAVORECEN LA INSCRIPCIÓN

Por último, y para que el arrendador «saque» sus viviendas al mercado del alquiler, y el arrendatario se decida por esta forma de uso de la vivienda frente a la propiedad, es necesario indudablemente que se rebajen tanto los aranceles notariales como los registrales de la inscripción de los arrendamientos de vivienda (entera o habitaciones) de larga duración.

Probablemente uno de los mayores escollos que existe a la hora de poner en alquiler, y sobre todo de inscribir el arrendamiento en el Registro, es el coste económico que conlleva dicha inscripción, sobre todo si son a corto plazo y hay que estar cambiando continuamente<sup>16</sup>. Por eso, además de abogar por los arrendamientos a largo plazo, sugerimos una rebaja de los aranceles notariales y registrales de este específico arrendamiento, así como mantener la ya existente exención del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITPAJD), cuando se trate de la vivienda habitual<sup>17</sup>.

Serían indudablemente unas medidas muy bien recibidas por los arrendatarios que impulsarían la inscripción y en consecuencia la estabilidad en la vivienda.

## IV. CONCLUSIONES

I. Para impulsar el arrendamiento como alternativa a la propiedad para satisfacer la necesidad de vivienda, es necesario, primero, que afloren más viviendas al mercado y, segundo, que el arrendatario goce de estabilidad. Por eso, debe buscarse el equilibrio (difícil) entre el propietario y el arrendatario, aunando sus intereses. Hay que impulsar medidas que favorezcan a las dos partes, si no fuera así, no se impulsará el mercado arrendatario.

II. Entre ellas, y desde el punto de vista del arrendatario, creemos que tendrá más interés en alquilar si obtiene seguridad en su arrendamiento, garantía de continuidad y oponibilidad frente a terceros adquirentes, amén de obtener la seguridad de que se trata de su vivienda habitual. Para ello, la inscripción en el Registro de la Propiedad es muy interesante y creemos que debe favorecerse.

III. Si se inscribe en el Registro, su arrendamiento tiene más duración, más estabilidad frente al cambio de manos de propietario, oponibilidad *erga omnes*, más garantías de ejercitarse su derecho de adquisición preferente, y asegurar la adscripción al uso como vivienda familiar o habitual de ese inmueble con todo lo que ello supone.

IV. El fomento de esa inscripción debe ir acompañado, necesariamente y como estímulo, de la reducción de los aranceles notariales y registrales cuando se trate de arrendamientos de larga duración destinados a vivienda, así como la exención del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. En estos casos hay que tratar de reducir los costes de inscripción, y solo en estos casos.

V. De igual forma, deben aprobarse medidas que favorezcan que el propietario prefiera poner sus viviendas vacías en alquiler, antes que tenerlas paradas. Entre otras medidas, sería bueno que se llevaran a cabo mayores medidas de garantía del incumplimiento del deudor, o de protección frente a los posibles daños que pudiera causar, así como control de la solvencia o insolvencia de los arrendatarios. También se propone fomentar el arrendamiento de habitaciones y su inscripción en el Registro

VI. En consecuencia, considero que la inscripción de los arrendamientos de vivienda puede impulsar su contratación, y aminorar el problema de vivienda en España, utilizando las viviendas que ahora están vacías. Pero siempre y cuando se den las siguientes circunstancias:

- a) Debe tratarse de la inscripción de arrendamientos de 5 o más años de duración en el Registro. Solo compensa la inscripción de arrendamientos de larga duración que son los que realmente favorecen la estabilidad y vivienda.
- b) Constancia en dicha inscripción de la adscripción al uso como vivienda familiar o habitual de dicho inmueble.
- c) Exigencia de presentación de documentación previa necesaria para esta inscripción: debe aportarse a la inscripción certificado negativo registro de morosos, o positivo de solvencia. De esta forma se da más tranquilidad al arrendador.
- d) Para estas inscripciones debería pensarse en una fórmula de reducción de aranceles notariales y registrales que normalmente suelen ser un freno a la inscripción.
- e) Alcance también de dicha inscripción a los arrendamientos de habitación, que pueden considerarse arrendamientos de vivienda, siempre que sea esa su finalidad, y su duración sea larga.

## V. RESOLUCIONES CITADAS

### TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 30 de noviembre de 1964
- STS de 17 de octubre de 1978
- STS de 8 de octubre de 1985
- STS de 30 de marzo de 1987
- STS de 9 de octubre de 1987

### AUDIENCIAS PROVINCIALES

- SAP de Bilbao de 21 de septiembre de 1991
- SAP de Bilbao de 3 de febrero de 1992
- SAP de Mallorca de 24 de febrero de 1992
- SAP de Palma de Mallorca de 24 de febrero de 1992
- SAP de Ciudad Real de 30 de diciembre de 1995
- SAP de Palma de Mallorca de 19 de enero de 1998
- SAP de Madrid de 24 de julio de 2000
- SAP de Madrid de 16 de junio de 2021

### DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

- Resolución de 25 de noviembre de 1992
- Resolución de 5 de junio de 2012

DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

- Resolución de 28 de octubre de 2021

V. BIBLIOGRAFÍA

- PERNAS RAMÍREZ, P. (2021). Inscripción del arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad. Disponible en <https://blog.registradores.org/-/inscripcion-del-arrendamiento-de-vivienda-en-el-registro-de-la-propiedad-pedro-pernas-ramirez-registrador-de-la-propiedad-de-jaca>. Inscripción del arrendamiento de vivienda en el registro de la propiedad
- MORALEJO IMBERNÓN, N. (2001). La vivienda familiar en situaciones de crisis matrimonial. *Revista Xurídica Galega*, núm. 33, 2001.
- SAENZ DE JUBERA HIGUERO, B. (2022). Medidas de incentivo al alquiler para el propietario arrendador. En *El nuevo derecho de propiedad inmobiliaria en Iberoamérica* (Goñi Rodríguez de Almeida, M., Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia.

NOTAS

<sup>1</sup> Véase, Índice de Estadística Registral, primer trimestre 2022, disponible en [www.registradores.org/actualidad/portal-estadístico-registral](https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadístico-registral).

<sup>2</sup> Ya que por vivienda familiar ha de entenderse, siguiendo en este punto a MORALEJO IMBERNÓN, como «aquella en la que el grupo familiar, o los cónyuges exclusivamente si no hubiera hijos, tiene instalada su residencia conjunta, permanente y habitual». Subrayamos el carácter de permanente y habitual, que indica continuidad. MORALEJO IMBERNÓN, N. (2001). La vivienda familiar en situaciones de crisis matrimonial, *Revista Xurídica Galega*, núm. 33, 2001, 92.

<sup>3</sup> En este sentido, y poniendo de manifiesto la necesidad de habitualidad y carácter estable de la vivienda familiar, se ha manifestado la jurisprudencia en varias ocasiones, como, por ejemplo: SAP de Mallorca 24 de febrero de 1992, afirma que la vivienda familiar «lo es, únicamente, la conyugal, es decir, aquella donde, de manera permanente y estable y como centro de su convivencia íntima, han venido habitando esposos e hijos hasta el momento de producirse la crisis en el matrimonio». SAP de Ciudad Real, de 30 de diciembre de 1995, recoge perfectamente estos requisitos: «el concepto jurídico de vivienda familiar viene definido por la utilización conjunta, permanente y habitual que los miembros de una familia hacen de aquella y donde priman los intereses de la familia, como entidad propia, frente a los particulares de uno de los cónyuges». Y SAP de Palma de Mallorca de 19 de enero de 1998, SAP de Bilbao de 21 de septiembre de 1991, SAP de Bilbao de 3 de febrero de 1992, SAP de Palma de Mallorca de 24 de febrero de 1992.

<sup>4</sup> De este modo, el artículo 1320 del Código Civil, establece las limitaciones para disponer de la vivienda familiar constante matrimonio, y sea cual sea la titularidad en virtud de la cual se ocupa el inmueble y con independencia de a quién pertenezca. En su virtud, los actos dispositivos sobre la vivienda familiar deberán realizarse siempre con el consentimiento de ambos cónyuges o mediante autorización judicial que los supla, aunque la vivienda sea de titularidad exclusiva de uno de ellos. Lo que se pretende con esta medida es la protección de la vivienda habitual de la familia mientras dura el matrimonio, garantizar la adscripción de la vivienda al núcleo familiar, al igual que ocurre en el siguiente supuesto.

También, recoge el derecho de adquisición preferente que tiene el cónyuge supérstite sobre la vivienda habitual —familiar—, al morir el otro cónyuge, o bien el derecho a que se constituya un derecho de uso o habitación a su favor sobre ese bien (1406 y 1407 CC), y que solo se tiene sobre este tipo especial de vivienda, limitando de este modo la facultad

de disposición de su propietario, pues el dominio se ve gravado con estos derechos reales de uso o adquisición preferente.

En los casos de ruptura matrimonial, separación, divorcio o nulidad, habrá que atribuir el uso de la vivienda familiar (art. 90 CC), bien a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden, bien, al cónyuge más necesitado no habiendo hijos. Y no podrá disponerse de esa vivienda por su titular (aunque sea de titularidad exclusiva de uno de los cónyuges), sin el consentimiento del otro a cuyo favor se hubiera atribuido el derecho de uso (art. 96.4 CC).

También la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, en su artículo 15, establece la posibilidad de que el cónyuge al que se le atribuya el uso de la vivienda familiar arrendada, tras la nulidad, separación o divorcio, pueda decidir continuar en el uso de la misma, a pesar de no ser él el titular del arrendamiento. La reforma de 2013 ha mantenido la literalidad de este artículo, y por lo tanto, sigue protegiéndose el derecho a usar la vivienda familiar por el cónyuge separado y divorciado, siempre que él fuera el atributario de tal derecho, limitando de nuevo y *de facto*, las posibilidades de disposición sobre el inmueble, todo ello con la finalidad de dotar de un sitio estable para el desarrollo de los hijos menores.

<sup>5</sup> Véase en este sentido: SSTS de 17 de octubre de 1978, de 8 de octubre de 1985, de 30 de marzo de 1987, entre otras. Por ejemplo, la STS de 9 de octubre de 1987 afirmó que mediante la inscripción un derecho personal puede tener efectos frente a terceros, pero dicha inscripción no posee «la virtud de transmutar, convirtiendo a los personales en reales, la naturaleza de los derechos, ya que no se tiene un poder directo sobre la cosa, sino únicamente la facultad de exigir del sujeto pasivo el necesario comportamiento para que el contrato prefigurado sea llevado a su consumación».

Aunque, como manifestó la RDGRN de 25 de noviembre de 1992 el arrendamiento «con la inscripción, va a tener ciertos efectos de derecho real de goce general».

<sup>6</sup> PERNAS RAMÍREZ, P. (2021). Inscripción del arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad. Disponible en <https://blog.registradores.org/-/inscripcion-del-arrendamiento-de-vivienda-en-el-registro-de-la-propiedad-pedro-pernas-ramirez-registrador-de-la-propiedad-de-jaca>. Inscripción del arrendamiento de vivienda en el registro de la propiedad

<sup>7</sup> Artículo 2.5 LH: «En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos».

<sup>8</sup> Artículo 3 LH: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos».

<sup>9</sup> El artículo 6 LH establece que la inscripción de los títulos en el Registro puede solicitarse, indistintamente, por el que adquiere el derecho, por el que lo transmite o por quien tiene interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

<sup>10</sup> En este punto, seguimos a SAENZ de JUBERA HIGUERO, B. (2022). Medidas de incentivo al alquiler para el propietario arrendador. En *El nuevo derecho de propiedad inmobiliaria en Iberoamérica* (Góñi Rodríguez de Almeida, M., Dir.), Tirant lo Blanch.

<sup>11</sup> La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler previó en su artículo tercero la creación de un Registro público de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler, que permitiría a todo propietario antes de arrendar el inmueble consultar, bajo ciertas condiciones, si su futuro arrendatario tiene antecedentes firmes de morosidad. Debía desarrollarse por Reglamento y todavía no se ha hecho.

<sup>12</sup> El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, publicado en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el pasado 19 de enero de 2022, tiene en cuenta en todo su articulado la idoneidad del arrendamiento de habitación como vivienda para beneficiarse de las ayudas correspondientes.

<sup>13</sup> STS de 30 de noviembre de 1964: «Aunque es normal y frecuente que los padres de familia, al casarse alguno de sus hijos, les entreguen una vivienda para que vayan a habitar en ella, lo cierto es que de esa cesión del uso y disfrute, sin señalamiento y exigencia de pago de renta o merced, no puede inferirse, mientras otra cosa no conste, que se establezca

un derecho real de habitación, sino solamente que se constituye un verdadero precario, en el sentido técnico con que el Derecho romano le configuraba, que cesará cuando a él quieran ponerle fin el cedente o el cessionario; y lo mismo ocurrirá cuando, una vez realizada la partición entre los herederos, se adjudique a uno de ellos una vivienda ocupada por otro, y sin embargo, no reclama seguidamente su posesión y permite que dicho ocupante continúe en esa misma graciosa posesión, de la cual tolerancia no puede entenderse que surja la constitución de ese especial y gravoso derecho de habitación que se invoca, ya que tal nacimiento requiere un acto expreso y más o menos solemne, cuya realidad tendrá que probar quien lo alegue: la cesión del uso y disfrute de una vivienda, aun familiar muy allegado, sin señalamiento de renta o merced, se entiende siempre que es constitutiva de un simple precario, que es lo menos gravoso para el concedente».

<sup>14</sup> También para el derecho real de habitación, la SAP de Madrid de 24 de julio de 2000, afirma que la falta de determinación en el título constitutivo de las piezas o habitaciones sobre las que recae el derecho de habitación, no puede llevar a presumir que se extiende sobre la totalidad, que sea ilimitado, y que es necesario que se concreten las piezas concretas de la vivienda que se tiene derecho a ocupar, a los efectos registrales.

<sup>15</sup> RDGSJFP de 28 de octubre de 2021: «El principio hipotecario de especialidad registral exige e implica concreción en la inscripción tanto de la finca registral como de la extensión del derecho real sobre la misma. Esto determina que, en la inscripción de los actos y negocios jurídicos se exija claridad para esta determinación. Este principio es también aplicable a la inscripción de ciertos derechos personales que tienen acceso al, como es el caso del derecho de arrendamiento. Así, en el caso de los arrendamientos urbanos, tras la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, la redacción del artículo 2.5.<sup>º</sup> de la Ley Hipotecaria quedó modificada, al permitir la inscripción en el Registro de la Propiedad de «los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos». A resultas de la disposición adicional segunda de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, se dictó el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos. Con ello, quedaba patente en nuestro ordenamiento jurídico, el plus adicional que en orden a la seguridad jurídica del arrendatario constituye la constancia del derecho personal de arrendamiento derivado de su contrato, en el Registro de la Propiedad. En aras a esta finalidad, el Real Decreto 297/1996, establece una cierta flexibilidad en los requisitos que deben cumplir los títulos presentados (art. 2) en orden al principio de especialidad, pero no en relación al trácto sucesivo».

<sup>16</sup> PERNAS RAMIREZ, *ob. cit.*, pone un ejemplo del coste de la inscripción de un arrendamiento tipo, al albor de la LAU tras la reforma de 2013: «Los gastos necesarios para lograr la inscripción del arrendamiento, dependen de la renta pactada y de la duración, si bien, en los arrendamientos de vivienda se considera el inmueble arrendado al menos por el plazo mínimo de duración (actualmente, tres años) como resulta del artículo 10 LITPAJD resultando, por ello, los siguientes gastos suponiendo una renta de 688 € (media de la renta nacional) y una renta total de 24.768€, los gastos serían: Gastos de notaría: 124,73€, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales: 99,97€, Registro: 59,93€»

<sup>17</sup> Exención establecida en el Real Decreto Ley, de 1 de marzo de 2019 de Medidas urgentes para la vivienda y el Alquiler.