**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 12**

**INSCRIPCIONES DERIVADAS DE PROCEDIMIENTOS DE APREMIO FISCAL: INTERVENCIÓN DE LOS ABOGADOS DEL ESTADO. INSCRIPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES. INSCRIPCIÓN DE LA TRANSMISIÓN DE FINCAS ARRENDADAS SUJETAS A LA LEGISLACIÓN COMÚN Y A LA ESPECIAL RÚSTICA Y URBANA. INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE RETORNO.**

**INSCRIPCIONES DERIVADAS DE PROCEDIMIENTOS DE APREMIO FISCAL: INTERVENCIÓN DE LOS ABOGADOS DEL ESTADO.**

El procedimiento de apremio se regula por el Reglamento General de Recaudación de 29 de julio de 2005, estudiado en los temas 22 y 23 de Derecho Tributario del programa y por los artículos 25 y 26 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947.

De esta forma, el órgano de recaudación competente expedirá mandamiento dirigido al registrador para que practique anotación preventiva de embargo del bien inmueble o derecho real del deudor de que se trate y libre certificación de dominio y cargas.

El procedimiento de apremio puede terminar de dos formas:

1. Por adjudicación en subasta del bien embargado al mejor postor, en cuyo caso el órgano de recaudación emitirá certificación en la que constará el acta de la subasta y el pago del precio de remate.

Esta certificación es documento público de venta a todos los efectos, si bien el adjudicatario podrá solicitar el otorgamiento de escritura pública de venta del inmueble, para lo que será citado el obligado al pago, y si no compareciere se otorgará en su sustitución por el órgano de recaudación.

Tanto en la certificación como en la escritura se hará constar que queda extinguida la anotación preventiva de embargo favor de la Hacienda Pública, expidiéndose así mismo mandamiento de cancelación de las cargas posteriores.

En virtud de la certificación o escritura pública se practicará la inscripción a favor del adjudicatario.

1. Por adjudicación en pago de los bienes embargados al Estado o entidad pública ejecutante, en cuyo caso el órgano de recaudación expedirá certificación en la que se harán constar las actuaciones del expediente y los datos necesarios para dicha inscripción. Asimismo, se expedirá mandamiento de cancelación de las cargas posteriores.

En virtud de la certificación se practicará la inscripción a favor del Estado o entidad pública ejecutante.

Si la Hacienda Pública cede los bienes adjudicados a terceras personas, se expedirá certificación comprensiva de los particulares de la previa adjudicación y de la cesión, y tal certificación será título bastante para la inscripción.

En cualquier caso, antes de la presentación de los títulos en el Registro el abogado del Estado debe emitir informe sobre el cumplimiento de los trámites y formalidades del procedimiento de apremio, informe que no excluye la calificación registral de tales títulos.

**INSCRIPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.**

El artículo 2 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 prevé la posibilidad de inscripción de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos, precepto que está desarrollado para la inscripción de los arrendamientos urbanos por el Real Decreto de 23 de febrero de 1996.

Será título suficiente para la inscripción del arrendamiento la escritura pública del contrato o la de elevación a público del contrato privado. Los mismos títulos permitirán la inscripción de los subarriendos, cesiones, prórrogas y cualesquiera otras disposiciones de los arrendamientos inscritos.

En los títulos se hará constar la descripción de la finca, la identidad de los contratantes, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes libremente hubieran acordado.

La inscripción de arrendamientos urbanos se puede practicar de dos formas:

1. En el folio registral abierto a la finca arrendada aunque no forme folio registral independiente, siempre que la totalidad de la finca o edificio figure inscrita a nombre del arrendador, en cuyo caso bastará que la finca arrendada haya quedado suficientemente delimitada, y la inscripción se practicará en el folio abierto para la totalidad de la finca o edificio.
2. Cuando a juicio del Registrador sea oportuno o lo solicite el presentante, el arrendamiento de parte de la finca o edificio se podrá practicar en folio independiente, lo que se hará constar por nota al margen de la inscripción de dominio de la totalidad de la finca o edificio.

La cancelación de las inscripciones de arrendamientos urbanos se puede practicar de dos formas:

1. De oficio por el registrador al emitir una certificación o practicar un asiento:
2. Cuando se trate de arrendamientos urbanos de duración inferior a cinco años, una vez transcurridos ocho desde la fecha inicial del contrato y no conste la prórroga convencional de éste.
3. Cuando se trate de arrendamientos urbanos de duración superior a cinco años, una vez transcurrido el plazo pactado y no conste la prórroga del contrato.
4. A instancia del arrendatario, acompañando copia del acta notarial por la que notifica el arrendador su voluntad de no renovar el contrato.

**INSCRIPCIÓN DE LA TRANSMISIÓN DE FINCAS ARRENDADAS SUJETAS A LA LEGISLACIÓN COMÚN Y A LA ESPECIAL RÚSTICA Y URBANA.**

**Inscripción de la transmisión de fincas arrendadas sujetas a la legislación común.**

Conforme a los artículos 1549 y 1571 del Código Civil de 24 de julio de 1889, los arrendamientos de bienes inmuebles sujetos a la legislación común no surtirán efecto con relación a terceros si no se hallan debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, por lo que salvo que el arrendamiento esté inscrito, el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta.

**Inscripción de la transmisión de fincas arrendadas sujetas a la legislación especial rústica y urbana.**

En cuanto a los arrendamientos regidos por las legislaciones especiales rústica y urbana, deben tratarse tres cuestiones:

1. La relativa al derecho de adquisición preferente de los arrendatarios, ya que para inscribir los títulos de transmisión viviendas o locales sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, o de fincas sujetas a la Ley de Arrendamientos Rústicos de 26 de noviembre de 2003, deberá justificarse que han tenido lugar las notificaciones prevenidas en la legislación especial para los casos de tanteo y retracto.

En su defecto, podrá practicarse anotación preventiva, que se convertirá en inscripción definitiva si en el plazo de ciento ochenta días se acreditan las notificaciones indicadas.

Cuando la finca vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

1. La relativa a la subsistencia de los arrendamientos cuando se transmite una finca arrendada, estableciéndose las siguientes reglas:
2. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el adquirente de la vivienda arrendada queda sujeto al plazo de duración mínima de cinco años, o siete si el arrendador es persona jurídica, aunque sea tercero hipotecario conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, subrogándose en los derechos y obligaciones del arrendador.
3. Conforme a la Ley de Arrendamientos Rústicos, el adquirente de la finca arrendada, aunque fuese tercero hipotecario conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, y deberá respetar el plazo que reste de la duración mínima de cinco años del arrendamiento o de la prórroga tácita si se trata del tercero hipotecario.
4. En ambos casos, si la duración pactada fuera superior la mínima, el adquirente quedará subrogado en el lugar del arrendador transmitente por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.
5. En el arrendamiento urbano para uso distinto de vivienda, el adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.
6. La relativa a los arrendamientos con opción de compra, en los que conforme al artículo 14 del Reglamento Hipotecario “la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento”. Por ello, es inscribible el pacto de transmisión entre arrendador y arrendatario.

**INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE RETORNO.**

El derecho de retorno es el que tiene el arrendatario a ocupar en el edificio reedificado una vivienda o local de análogas características a las que ocupaba antes del derribo de la finca.

El derecho de retorno puede ser convencional, pero es más frecuentemente legal, como ocurre con los supuestos previstos por el artículo 19 del texto refundido de la Ley del Suelo de 30 de octubre de 2015 o la disposición adicional octava de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En cuanto a su constancia registral, dispone el artículo 15 del Reglamento Hipotecario que “los inquilinos y arrendatarios que tengan derecho de retorno al piso o local arrendado, ya sea por disposición legal o por convenio con el arrendador, podrán hacerlo constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la inscripción de dominio de la finca que se reedifique. Sin esta constancia no perjudicará a terceros adquirentes el expresado derecho. Para extender la nota bastará solicitud del interesado, acompañada del contrato de inquilinato o arriendo y el título contractual judicial o administrativo del que resulte el derecho de retorno. Transcurridos cinco años desde su fecha, las expresadas notas se cancelarán por caducidad”.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024