

## EL NUEVO PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN O DESAHUCIO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INSCRITOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD



**LUIS M. LOBATO  
POZUELO**

Abogado  
Letrado Asesor

Dispone la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, (LAU 29/94), tras la reforma operada por Ley 4/2013 de 2013 de 4 de Junio sobre medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que sólo en los casos de arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad y previo pacto en el contrato de arrendamiento para los supuestos de resolución del contrato por falta de pago y restitución inmediata del inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado el requerimiento en el plazo de 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.

Añadiendo a reglón seguido que el título aportado al procedimiento registral junto con la copia del acta de requerimiento de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho será título suficiente

para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad. (Art. 27.4)

Siendo así, sucede que la ley de arrendamientos urbanos establece dos procedimientos distintos para la resolución del contrato de arrendamiento según que éste conste o no inscrito en el Registro de la Propiedad, y todo ello sin modificación alguna al respecto en la legislación procesal civil (L.E.C. 1/2000), y sin perjuicio de las dificultades que en la práctica se producirían de pretender el arrendador con arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad la resolución del arrendamiento según lo previsto en dicha nueva norma, a saber:

I.- En la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC 1/2000) no existe procedimiento judicial alguno previsto para la realización del requerimiento judicial de pago al que se refiere dicha norma. Cierto que no obstante, sí podría verificarse el requerimiento mediante conducto notarial, pero siendo dicho procedimiento extrajudicial y privado los gastos serían de cuenta y cargo del requirente.

II.- La norma sólo contempla los supuestos de que el arrendatario no conteste al requerimiento en el plazo legal o conteste aceptando, pero omite cualquier referencia al supuesto de que el

arrendatario conteste en plazo oponiéndose al requerimiento. ¿Habría que entender el arrendador ha perdido tiempo y dinero al acudir al cauce que la norma le brinda para luego tener que finalmente resolver la controversia en sede judicial?



Al respecto pareciera que en la nueva y reciente Ley de la Jurisdicción Voluntaria (Ley 15/2015 de 2 de Julio) el legislador pretendiere dar solución a la carencia de procedimiento en la legislación procesal civil para el requerimiento judicial al que se refiere la norma, conforme se previene en los Arts. 96 y 97 de la citada L.J.V.; pero siendo lo cierto finalmente que si se suscita oposición por el arrendatario frente al requerimiento resolutorio del arrendador la norma nuevamente remite al procedimiento contencioso, mediante el Juicio Verbal, a seguir ante el Juzgado correspondiente.

**III.-** No se dice a quién corresponde la declaración de resolución del arrendamiento, si al Notario, o al Registrador, ni en virtud de qué facultades, y ello contra lo prevenido en el Art. 117 de la Constitución Española.

**IV.-** Tampoco se contempla como se llevaría a cabo o ejecutaría la declaración de resolución del arrendamiento, es decir, como se procedería para el desalojo o lanzamiento del arrendatario, siendo que igualmente se omite referencia alguna a que dicha resolución fuere ejecutiva, no constando entre los títulos ejecutivos de la legislación procesal (Art. 517 LEC).

En conclusión, si en una primera aproximación la reforma de la Ley de Arrendamientos pareciera, en los aspectos antes referidos, pretender una mayor garantía de los derechos de ambas partes, lo que consigue, sin embargo es una mayor complejidad e inseguridad jurídica de los interesados, al menos hasta que no se articule, en su caso y si fuere del interés del legislador, un procedimiento extrajudicial claro y preciso para la resolución de los contratos de arrendamiento, lo que no parece precisamente sencillo sin violentar los derechos constitucionales de las personas implicadas.

## **CÁMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE LEÓN**

Luis M. Lobato

Abogado. Letrado Asesor.

León, Diciembre de 2015.