



HESSLER & DEL CUERPO

Abogados

# I. Disposiciones generales

## MINISTERIO DE JUSTICIA E INTERIOR

**5930** REAL DECRETO 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos.

El apartado 2 de la disposición adicional segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, dispone que se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad.

En el desarrollo de esta disposición adicional se ha tenido en cuenta que no hay motivos ni bases legales bastantes para estimar alterados los principios generales de nuestro ordenamiento inmobiliario registral, que exigen, como regla, la titulación pública de los derechos inscribibles y su reflejo en el Registro por medio del asiento principal de inscripción. Por lo demás, se ha estimado que el fomento de esta inscripción por medio de las normas facilitadoras de este Real Decreto debe alcanzar a todos los arrendamientos urbanos, sean de vivienda o de uso distinto a ésta, a cuyo fin se ha incluido una reducción de los aranceles notariales y registrales del 25 por 100.

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

### DISPONGO:

#### Artículo 1. *Ambito de aplicación.*

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

#### Artículo 2. *Títulos inscribibles.*

Serán títulos suficientes para practicar la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad la escritura pública notarial o la elevación a escritura pública del documento privado de este contrato.

#### Artículo 3. *Descripción de la finca.*

1. Cuando la finca arrendada conste inscrita bajo folio registral independiente, se consignarán por el Notario, incluso si no aparecen reflejados en el documento privado del contrato, todos los datos sobre la población, calle, número y situación dentro del edificio de la finca arrendada, superficie y linderos de ésta. Se consignarán también los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad y, en su caso, el número correlativo que tuviere

asignado la finca arrendada en la propiedad horizontal, así como la cuota de comunidad correspondiente a la misma cuando se haya pactado que los gastos generales sean a cuenta del arrendatario.

2. Si la finca arrendada no coincide con la que tiene abierto folio registral y es una parte de ésta, se describirá aquélla con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda.

#### Artículo 4. *Otros datos del título.*

Se harán constar en éste, además de la identidad de los contratantes, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado.

#### Artículo 5. *Modificaciones posteriores.*

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

#### Artículo 6. *Inscripción en el Registro.*

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

2. No será obstáculo que suspenda la inscripción del contrato la circunstancia de que la finca arrendada no forme folio registral independiente en el Registro, siempre que el edificio en su conjunto o la totalidad de la finca figuren inscritos a nombre del arrendador. Bastará en este caso, sin necesidad de segregación o de constitución previa de la propiedad horizontal, que la finca arrendada haya quedado suficientemente delimitada con expresión de su superficie, situación y linderos. La inscripción se practicará entonces en el folio abierto para la totalidad del edificio o de la finca.

No obstante, cuando a juicio del Registrador, la claridad de los asientos así lo requiera, o cuando lo solicite el presentante, la inscripción del arrendamiento de parte de la finca registral se practicará en folio independiente, bajo el mismo número y el de orden correlativo que le corresponda. La apertura del nuevo folio se hará constar por nota de referencia al margen de la inscripción de dominio.

#### Artículo 7. *Cancelación.*

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 353, apartado 3, del Reglamento Hipotecario, se cancelarán de oficio por el Registrador de la Propiedad las inscripciones de los arrendamientos urbanos de duración inferior a cinco años, cuando hayan transcurrido ocho años desde la fecha inicial del contrato y no conste la prórroga convencional de éste.

2. Por el mismo procedimiento se cancelarán de oficio las inscripciones de los demás arrendamientos urbanos, una vez que haya transcurrido el plazo pactado y no conste en el Registro la prórroga del contrato.

3. La copia del acta notarial por la que el arrendatario notifica al arrendador su voluntad de no renovar el contrato, en los casos comprendidos en el párrafo primero del artículo 10 de la Ley 29/1994, será título suficiente para la cancelación del arrendamiento.

4. Del mismo modo podrá cancelarse la inscripción en los supuestos comprendidos en dicho párrafo primero del artículo 10 de la Ley 29/1994, mediante la presentación de la copia del acta notarial por la que el arrendador notifique al arrendatario su voluntad de no renovar el contrato, siempre que la notificación se haya hecho en tiempo oportuno y personalmente por el Notario en la forma prevenida por el artículo 202 del Reglamento Notarial.

#### Artículo 8. Reducción de aranceles.

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

#### Disposición final primera. Normativa supletoria.

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

#### Disposición final segunda. Entrada en vigor.

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

Dado en Madrid a 23 de febrero de 1996.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia e Interior,

JUAN ALBERTO BELLOCH JULBE

### 5931 REAL DECRETO 385/1996, de 1 de marzo, por el que se establece el régimen retributivo e indemnizatorio del desempeño de las funciones del jurado.

El artículo 125 de la Constitución Española de 1978 configura el Tribunal del Jurado como una institución para la participación de los ciudadanos en la Administración de Justicia. En cumplimiento del precepto constitucional, la Ley Orgánica 5/1995, del Tribunal del Jurado, modificada por la Ley Orgánica 8/1995, de 16 de noviembre, desarrolla dicha institución, definiendo en su artículo 6 la función de jurado como un derecho ejercitable por aquellos en los que no concorra motivo que lo impida y su desempeño como un deber para quienes no estén incurso en causa de incompatibilidad o prohibición ni puedan excusarse conforme a dicha Ley.

A su vez, en el artículo 7 se dispone que el desempeño de la función del jurado será retribuido e indemnizado en la forma y cuantía que reglamentariamente se determine, y tendrá, a los efectos del ordenamiento laboral y funcional, la consideración de un deber inexcusable de carácter público y personal.

En cumplimiento de este mandato el presente Real Decreto regula el régimen de retribuciones e indemnizaciones de aquellos ciudadanos que intervengan en el Tribunal del Jurado.

En su virtud, a propuesta de los Ministros de Justicia e Interior, con informe del Consejo General del Poder Judicial, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 1 de marzo de 1996,

#### DISPONGO:

##### Artículo 1. Ambito de aplicación.

El presente Real Decreto será de aplicación a los jurados, tanto titulares como suplentes, durante el tiempo que desempeñen su función como tales, así como a los candidatos a jurados designados para cada causa que, previa citación, concurren al proceso de selección contemplado en los artículos 38 y siguientes de la Ley Orgánica 5/1995.

##### Artículo 2. Conceptos.

Las cantidades a percibir por los candidatos a jurados y por los jurados responderán a los conceptos de retribuciones e indemnizaciones.

##### Artículo 3. Retribuciones.

1. El desempeño de la función de jurado será retribuido por el importe diario especificado en el anexo I del presente Real Decreto.

2. Los candidatos que no sean seleccionados como jurados titulares o suplentes percibirán, por una sola vez, la retribución equivalente a media jornada establecida en el anexo I.

3. La retribución contemplada en el apartado anterior será también percibida por los jurados titulares y suplentes en el caso de que el comienzo del juicio oral no se realice el mismo día en que tenga lugar el proceso de selección.

##### Artículo 4. Indemnizaciones.

Las indemnizaciones corresponderán a los conceptos de gastos de viaje, alojamiento y manutención, de acuerdo a lo desarrollado en los artículos siguientes y en la cuantía que en cada momento se halle reglamentariamente establecida.

##### Artículo 5. Gastos de viaje.

1. Los desplazamientos a la capital de la provincia podrán efectuarse en líneas de transporte de viajeros, tanto regulares como discrecionales, o mediante la utilización de vehículos particulares.

2. Los gastos de viaje, cuando éste se efectúe en línea regulares de transporte colectivo, serán los correspondientes al importe del billete o pasaje utilizado dentro de la tarifa correspondiente a la clase segunda o turista.

3. Si se tratare de desplazamientos interinsulares se abonará el importe del billete de avión en clase turista o el del medio de transporte colectivo utilizado.

4. Si se utiliza para el desplazamiento de vehículo particular u otra forma de desplazamientos distinta de las contempladas en los apartados 2 y 3 anteriores, se abonará exclusivamente la cantidad reglamentariamente establecida por kilómetro recorrido, teniendo en cuenta la distancia entre el municipio de residencia habitual y el municipio sede de la capital de la provincia. Dicha cantidad se fija inicialmente en las cuantías recogidas en el anexo II del presente Real Decreto. A dichas cantidades se añadirá el importe de los peajes de autopista debidamente acreditados.

5. Excepcionalmente y cuando las Gerencias Territoriales del Ministerio de Justicia e Interior autoricen, previamente su utilización se abonarán a los candidatos