

# La recuperación de la regla venta quita renta en los arrendamientos de vivienda<sup>1</sup>

**LUIS JAVIER ARRIETA SEVILLA**

Profesor Contratado Doctor de Derecho civil  
Universidad de Navarra

## RESUMEN

*La regla venta quita renta expresa una posible solución al conflicto trilateral que surge cuando, durante la vigencia de un arrendamiento, el propietario-arrendador lleva a cabo un acto de disposición del bien arrendado a favor de un tercero. Conforme a ella, el adquirente puede no estar obligado a respetar el arrendamiento celebrado por el transmitente. Una de las principales modificaciones incluidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos por la Ley 4/2013, de 4 de junio es, precisamente, la relativa a la enajenación de la vivienda arrendada a un tercero. De este modo, para los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la reforma, la oponibilidad del arrendamiento frente a terceros se vincula a su constancia registral. El presente trabajo examina el fundamento jurídico de la regla venta quita renta, su nacimiento, su crisis y su recuperación en los arrendamientos de vivienda a través de la relación entre los artículos 7.2 y 14 LAU con el artículo 1571 CC. En concreto, se propone una reinterpretación del artículo 14.2 LAU que exige una nueva delimitación de su ámbito de aplicación y la revisión de los requisitos que se le exigen al adquirente para que pueda dar por concluido el arrendamiento no inscrito.*

## PALABRAS CLAVE

*Arrendamiento, tercero, oponibilidad, inscripción, resolución, relatividad de los contratos.*

---

<sup>1</sup> Quisiera agradecer al profesor Javier Fajardo Fernández su disponibilidad para leer una versión previa de este trabajo y sus comentarios, observaciones y sugerencias para mejorarlo. En cualquier caso, los defectos y deficiencias de los que pudiera adolecer el texto son exclusivamente responsabilidad mía. Este trabajo se enmarca en el proyecto «Derecho y vivienda» del Plan de Investigación de la Universidad de Navarra.

## Recovery of the rule sale breaks hire in housing leases

### ABSTRACT

*The rule sale breaks hire shows a possible legal resolution to the trilateral conflict that arises when, during a lease, the owner-lessor carries out an act of disposition of the leased property in favour of a third party. According to this rule, the transfer of the leased property to a third party may result in the termination of the contract if the lease concluded by the transferor does not bind the purchaser. Precisely, one of the main amendments included in the Urban Lease Act by Act 4/2013, of June 4<sup>th</sup>, is related to the transfer of the leased property to a third party. Specifically, for the contracts concluded after the entry into force of the reform the enforceability of the lease against third parties is related to its registration. This paper examines the legal basis of the rule sale breaks hire, its origins, its crisis and its recovery in housing leases through the relationship between articles 7.2 and 14 LAU and article 1571 CC. In particular, it is proposed a reinterpretation of article 14.2 LAU, a new delimitation of its scope and a review of the requirements that the purchaser must meet to terminate the unregistered lease.*

### KEYWORDS

*Lease, third party, enforceability, registration, termination of contract, contractual relativity.*

**SUMARIO:** I. *Planteamiento.*—II. *Nacimiento y crisis de la regla venta quita renta.* 1. Introducción. 2. Génesis romana y su recepción medieval. 3. Derecho civil codificado y Leyes especiales. 3.1. La Ley Hipotecaria. 3.2. El Código civil. 3.3. La legislación especial arrendaticia.—III. *La enajenación de vivienda arrendada tras la Ley 4/2013.* 1. El nuevo paradigma del arrendamiento de vivienda. 2. Contenido normativo de la reforma. 2.1. Introducción. 2.2. Exégesis coordinada de los artículos 7.2 y 14 LAU-2013.—IV. *Análisis crítico de la reforma en el marco de la seguridad jurídica.* 1. Introducción. 2. El equívoco artículo 14.1 LAU-2013. 3. Los requisitos de aplicación de la regla venta quita renta: reinterpretación del artículo 1571 CC. 3.1. La buena fe del adquirente. 3.2. La necesaria inscripción del adquirente. 3.3. La onerosidad de la adquisición.—V. *Conclusión.*—Bibliografía.

### I. PLANTEAMIENTO

El ordenamiento está llamado a resolver los posibles conflictos jurídicos que puedan surgir. Especial interés generan aquellos que

se pueden denominar trilaterales porque dos partes pugnan por el reconocimiento de derechos subjetivos recíprocamente incompatibles fruto de una conducta irregular de un tercero. Así ocurre, por ejemplo, en los casos de doble venta, de venta de cosa ajena o los pagos realizados al acreedor aparente. También habría que incluir en este grupo las situaciones en las que el propietario de un inmueble arrendado lo enajena a un tercero que ignora la existencia del arrendamiento. En estos casos, corresponde al legislador decidir qué derecho —el arrendamiento o el dominio— debe ser protegido y en qué relación jurídica el arrendador-transmitente incurre en incumplimiento.

La presente constituye una materia caracterizada por los cambios de criterio en función de los intereses que, en diversos momentos, han influido en la creación normativa del Derecho en la que la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas constituye el último eslabón. En relación a este trabajo, la principal novedad que presenta la reforma de 2013 se compendia en uno de los puntos de su preámbulo:

«Asimismo, 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».

Con este objetivo, varios preceptos proponen tácitamente la necesidad de inscribir el arrendamiento en el Registro de la Propiedad, pues sólo así el arrendatario estará plenamente seguro del mantenimiento de su derecho en caso de enajenación de la vivienda a un tercero. Aunque la inscribibilidad del arrendamiento no es una novedad, la Ley 4/2013 aspira a ser un punto de inflexión en la praxis arrendaticia que, con carácter general, se desenvuelve al margen de los libros tabulares.

El presente trabajo examina la recuperación de la regla venta quita renta y los requisitos necesarios para su aplicación. Tras este apartado introductorio se aludirá a la evolución histórica de los cauces de protección jurídica del arrendatario y la relevancia de la regla venta quita renta (II). Con posterioridad se examinarán las consecuencias de la enajenación de una vivienda arrendada tras la Ley 4/2013 y el nuevo paradigma diseñado por la reforma (III). Por último, se llevará a cabo un análisis crítico de su contenido (IV) y se presentarán una serie de conclusiones (V).

## II. NACIMIENTO Y CRISIS DE LA REGLA VENTA QUITA RENTA

### 1. INTRODUCCIÓN

La regla venta quita renta expresa gráficamente una posible solución al conflicto trilateral que surge cuando, durante la vigencia de un arrendamiento, el propietario-arrendador lleva a cabo un acto de disposición del bien arrendado a favor de un tercero. Conforme a ella, el adquirente no estará obligado a respetar el arrendamiento celebrado por el transmitente.

En el presente apartado se pretende, sin ánimo de exhaustividad, mostrar los principales hitos de la evolución histórica de esta regla jurídica desde su génesis romana. Esta breve exposición resultará suficiente para evidenciar el diverso tratamiento que ha merecido la regla venta quita renta que ha pasado de ser una consecuencia pacíficamente admitida en el Derecho romano, aunque de aplicación en ciertos casos excepcionada, a ser rechazada por la legislación especial arrendaticia.

### 2. GÉNESIS ROMANA Y SU RECEPCIÓN MEDIEVAL

El origen histórico de la regla venta quita renta se encuentra en el Derecho romano. Su formulación latina *—emptio tollit locatum—* se debe a textos de Gaio, Ulpiano y a una Constitución imperial de Alejandro Severo que más tarde fueron recopilados por Justiniano en el *Corpus Iuris Civilis*<sup>2</sup>.

La regla *emptio tollit locatum* es coherente con la configuración del arrendamiento (*locatio-conductio*) como fuente de obligaciones tuteladas por acciones personales que, como tales, carecen de eficacia frente a quienes no sean el deudor y, por otro lado, con el carácter absoluto del dominio.

En época clásica, la *locatio-conductio rei* constituía un acto de administración que no producía la desmembración del dominio, en el que el arrendador (*locator*) conservaba la facultad de disposición y el arrendatario (*conductor*) era un mero detentador (*possessor naturalis*) que requería la subsistencia del derecho del arrendador. Por consiguiente, su pérdida por enajenación a título singular podía implicar la extinción del arrendamiento a instancia del nuevo pro-

---

<sup>2</sup> Los textos de GAIO y ULPIANO aparecen en Digesto 19.2.25 y 19.1.13.30, respectivamente. Por su parte, la Constitución de Alejandro Severo se incluyó en el Código de Justiniano 4.65.9.

pietario y, en tal caso, el incumplimiento contractual del arrendador respecto del arrendatario<sup>3</sup>.

Con base en lo anterior cabe destacar que la enajenación no extinguía *ipso iure* el contrato de *locatio-conductio* porque sus efectos de despliegan en un plano distinto a los de la *emptio-venditio*. Sin embargo, la superioridad del derecho del *emptor* podía ocasionar la resolución de la *locatio-conductio* si el *locator* incumplía su obligación de garantizar la *possessio naturalis* al *conductor*. Por tanto, no es la mera transmisión del objeto lo que determina la extinción del arrendamiento sino la incompatibilidad y superioridad del *dominium* respecto de la *possessio naturalis*<sup>4</sup>. Si el *conductor* llegaba a perder la *possessio naturalis* por la reivindicación del adquirente podría exigir al *locator* la indemnización *id quod interest* correspondiente a través de la *actio ex conducto*, ya que como titular de un *ius personalem* no podía dirigirse frente al *emptor*.

El nacimiento de la regla también se justifica por el marcado carácter bilateral de los contratos que excluye la extensión de sus efectos a terceros. Por otro lado, la regla *emptio tollit locatum* concuerda con la facultad del propietario de expulsar al *conductor* sin necesidad de respetar el plazo pactado<sup>5</sup>. Es patente, por tanto, la endeble posición jurídica de *conductor* no sólo frente a terceros sino también frente al *locator*.

El contexto socio-económico en el que surge la regla *emptio tollit locatum* dista mucho de la realidad actual del arrendamiento. Así lo apunta López Pedreira según la cual la *locatio-conductio rei* se vinculaba con contratos sobre esclavos o animales, de modo que cuando se extendió a inmuebles se replanteó la conveniencia de la

<sup>3</sup> Cfr. POVEDA BERNAL, M. I.: *La inscripción del derecho de arrendamiento en el Registro de la Propiedad*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Madrid, 1997, p. 33; D'ORS, Á.: *Derecho privado romano*, 10.<sup>a</sup> ed., Eunsa, Pamplona, 2006, p. 593 y ZIMMERMAN, R.: *The Law of obligations. Roman foundations of the civilian tradition*, Oxford University Press, Oxford, 1996, p. 379. LÓPEZ PEDREIRA, A. (*Emptio tollit locatum: la venta de cosa arrendada en el Derecho romano*, Edisofer, Madrid, 1996, p. 104) concluye que el arrendatario «ante el incumplimiento del contrato por parte del *locator* que se había obligado a procurarle el disfrute del bien por un tiempo señalado, podrá reclamar contra éste por medio de una *actio bonae fidei*, la *actio conducti*, exigiéndole el *id quod interest*, el resarcimiento de los daños y perjuicios que ello le ocasione».

<sup>4</sup> Mientras tanto, el *conductor* seguía obligado a abonar la renta (*merces*) al *locator* toda vez que no había subrogación o novación subjetiva entre el *locator* y el *emptor* que, por tanto, no sería acreedor de la *merces*, pero estaba facultado para solicitar ser puesto en posesión de la cosa. No obstante, LÓPEZ PEDREIRA, A. (*Emptio tollit locatum: la venta de cosa arrendada en el Derecho romano*, p. 123) apunta que la inclusión del pacto *perfrui sive habitare licere* obligaba al adquirente «a respetar la relación arrendaticia (...) siendo él quien a partir de ese momento percibirá las pensiones inicialmente pactadas». Esto implica una suerte de subrogación para lo que cita los textos de Próculo y Labeón en Digesto 18.1.68 y 19.2.58 que sí se reconoce en época postclásica pero, en principio, no en la clásica.

<sup>5</sup> Aunque en estos casos se le podía exigir al *locator* la compensación económica, el *conductor* no podría defender su posesión o regresar al inmueble. Cfr. LÓPEZ PEDREIRA, A.: *Emptio tollit locatum: la venta de cosa arrendada en el Derecho romano*, pp. 70 y 136.

regla *emptio tollit locatum* y surgieron algunas excepciones que pretendían atenuar su eficacia<sup>6</sup>. Por tanto, se podría esbozar que el carácter fungible del objeto del contrato y su aprovechamiento excluyente pudieron desempeñar cierto papel en el nacimiento de la regla *emptio tollit locatum* y que la generalización y extensión del contrato a otros ámbitos ocasionó el replanteamiento de su justicia material.

La principal vía para mitigar los efectos extintivos del arrendamiento fue el pacto *perfrui sive habitare licere* suscrito entre el *locator* y el *emptor* como una cláusula de su contrato en la que se acordaba el mantenimiento del *conductor*. Sin embargo, a pesar de dicho acuerdo la posibilidad de expulsar al *conductor* subsistía por la superioridad conceptual del *ius in rem* respecto del *ius in personam*. En caso de incumplimiento del pacto, el *emptor* obtenía el uso y el disfrute inmediato del objeto del contrato y el *conductor* podía dirigirse frente al *locator* que, a su vez, podía exigirle responsabilidad al *emptor* a través de la *actio venditi*<sup>7</sup>.

Otro intento de evitar la aplicación de la regla *emptio tollit locatum* fue reconocer un *ius in rem* a favor del arrendatario. En época postclásica, la vulgarización del Derecho y las necesidades agrarias condujeron a generalizar ciertas figuras que por ofrecer una mayor estabilidad y protección al detentador pasaron a considerarse *iura in rem*<sup>8</sup>. De esta manera, en caso de colisión con un nuevo propietario, estas figuras gozaban de preferencia conforme a la regla *prior in tempore, potior in iure*.

Se observa, en definitiva, que el nacimiento de la regla *emptio tollit locatum* no es una conclusión directamente querida por la jurisprudencia romana sino una consecuencia de una serie de presupuestos esenciales de su Derecho de obligaciones. Por otro lado,

---

<sup>6</sup> Cfr. LÓPEZ PEDREIRA, A.: *Emptio tollit locatum: la venta de cosa arrendada en el Derecho romano*, p. 105. Esta autora señala que fue tardía la utilización del contrato de *locatio-conductio* para el arrendamiento de tierras. Para fincas urbanas, el contrato se empleó por las clases altas ante la necesidad de alojamiento de quienes llegaban a Roma por razones comerciales sin posibilidad de asumir la inversión de adquirir una vivienda.

<sup>7</sup> La relajación formal para la transmisión de acciones en época postclásica permitió reconocer al *conductor* la facultad de dirigirse directamente contra el *emptor* que incumplía el pacto a través de la subrogación o acciones útiles. Cfr. LÓPEZ PEDREIRA, A.: *Emptio tollit locatum: la venta de cosa arrendada en el Derecho romano*, pp. 123 y 129. Este pacto era implícito en las adquisiciones de inmuebles arrendados por el fisco con base en Digesto 49.14.15. Con ello se pretendía evitar que, en estos casos, el *conductor* pudiera tener acción contra el *locator*.

<sup>8</sup> Así ocurre con los arrendamientos perpetuos y a largo plazo, la *conductio ager vectigalis* y el *ius emphyteuticum*. Cfr., entre otros, PAVEDA BERNAL, M. I.: *La inscripción del derecho de arrendamiento en el Registro de la Propiedad*, pp. 35-38; BENAVENTE MOREDA, P.: *La venta de la cosa arrendada*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1998, p. 39 y D'ORS, Á.: *Derecho privado romano*, p. 595. Estas figuras que desnaturalizan el significado clásico de la *locatio-conductio* terminaron por desgajarse del concepto original y gozar de plena autonomía jurídica y normativa.

el contrato de *locatio-conductio* surgió vinculado a objetos fungibles y cuando se extendió a inmuebles se buscaron las vías oportunas para evitar la expulsión del *conductor*.

La Compilación de Justiniano supuso el punto de partida para el análisis medieval de la enajenación de inmuebles arrendados en nuestro Derecho histórico<sup>9</sup>. Por ello se aceptó la regla *emptio tollit locatum* y, al mismo tiempo, se admitieron ciertas excepciones a través de vías análogas a las planteadas en la época postclásica del Derecho romano. De este modo, en las Partidas se reconoció el carácter obligacional del arrendamiento y se admitió la subsistencia de ciertos arrendamientos tras la enajenación. Así ocurría cuando arrendador y adquirente hubieran acordado el mantenimiento del arrendamiento o fueran arrendamientos pactados de por vida<sup>10</sup>.

Por otro lado, resulta interesante destacar la posición defendida por Bartolo de Saxoferrato para quien en los arrendamientos celebrados por más de 10 años se cedía el *dominium utile* y se atribuía al arrendatario un derecho real oponible frente a terceros. Tampoco procedía la expulsión del arrendatario cuando su posición estuviera garantizada a través de una hipoteca sobre el inmueble<sup>11</sup>.

La distinción entre arrendamientos reales y personales en función de su duración y el empleo de la hipoteca anexa al arrendamiento son construcciones artificiales y técnicamente insatisfactorias. Sin embargo, resultan complementarias y obedecen a la voluntad de limitar la eficacia de la regla *emptio tollit locatum* como consecuencia inmediata del carácter personal del arrendamiento.

<sup>9</sup> BENAVENTE MOREDA (*La venta de la cosa arrendada*, pp. 40-41) recoge varios textos normativos medievales con preceptos relativos a la venta de cosa arrendada en los que se evidencia la asimilación de las pautas marcadas por el Derecho romano.

<sup>10</sup> Partida V, título VIII, ley 19: «Auiendo arrendado algund ome, o algoado a otro, casa, o heredando, a tiempo cierto, si el señor della vendiere ante que el plazo sea cumplido, aquel que la del comprar, bien puede echar della al que la tiene alogada; (...) Pero dos casos son, en que el arrendador de la cosa arrendada, non podría ser echado della maguer se vendiesse. El primero es si fizo pleyto con el vendedor quando gela vendió que non le pudiesse echar della al que la touiesse logada, fasta que el tiempo fuesse cumplido, á que la logo. El segundo es, quando el vendedor lo ouiesse logada, para en toda su vida, de aquel a quien la logara, o para siempre, también del, como de sus herederos (...)». En torno a su interpretación, cfr. ESCRICHE, J.: «Arrendamiento», *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia. Nueva edición reformada y considerablemente aumentada*, tomo I, Imprenta de Eduardo Cuesta, Madrid, 1874, pp. 716-717.

<sup>11</sup> BARTOLO DE SAXOFERRATO: *Commentaria in secundam Digesti Veteris partem*, Venetiis, 1590, tom. VI, fo. 125. Citado por SCHRAGE, E. J. H.: «Sale breaks hire – Or does it? Medieval foundations of the Roman-Dutch concept», *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis/Revue d'Histoire du Droit/The Legal History Review*, vol. LVI, núm. 2, 1986, p. 292.

La posición de BARTOLO en torno a la utilidad de la hipoteca vinculada al arrendamiento fue rápidamente acogida en nuestro Derecho por Gregorio LÓPEZ (*Las Siete partidas. Quinta partida*, Imprenta de Andrea de Portonariis, Salamanca, 1555, p. 44. Edición facsímil editada por «Boletín Oficial del Estado», Madrid, 1974. La obra original también se puede consultar en *Los Códigos españoles concordados y anotados*, tomo III, Imprenta de la Publicidad, Madrid, 1848, p. 656) y, posteriormente, por ESCRICHE, J. («Arrendamiento», p. 717).

miento<sup>12</sup>. De esta manera, si el contrato fuera superior a 10 años el arrendatario estaría protegido porque su derecho se consideraba real. En cambio, si el plazo pactado fuera menor de 10 años el derecho personal se podía vincular con una *hypotheca* que garantizaba la obligación de mantener al arrendatario en su pacífica posesión, de modo que en caso de enajenación el arrendatario podía aducir que ostentaba un derecho real preferente al del adquirente<sup>13</sup>.

Además de lo anterior, los comentaristas y glosadores rechazaron la facultad de expulsar al arrendatario en las adquisiciones derivadas de procesos de ejecución en los que se mitigaba el efecto traslativo y cuando el arrendamiento hubiera sido otorgado por el fisco o la Iglesia. Ello evidencia la existencia de otros intereses y elementos de valoración a fin de evitar que el arrendatario despojado pudiera exigir la indemnización a ciertos arrendadores especialmente protegidos<sup>14</sup>.

Del análisis precedente se deduce que el arrendamiento origina únicamente derechos de tipo personal y, precisamente por ello, para los casos de enajenación surge la máxima *emptio tollit locatum*. Por otro lado, se atisba cierta tendencia a excluir la regla a través del acuerdo entre el arrendador y el adquirente y de ciertas construcciones jurídicas que vinculan el arrendamiento con un derecho real de garantía o atribuyen tácitamente carácter real al derecho del arrendatario.

### 3. DERECHO CIVIL CODIFICADO Y LEYES ESPECIALES

#### 3.1 La Ley Hipotecaria

Dadas las dificultades para completar la codificación civil se impulsó la aprobación de aquellas normas que contaban con mayor consenso social y político, como fue el caso de la Ley Hipotecaria

<sup>12</sup> Cfr. SCHRAGE, E. J. H.: «Sale breaks hire – Or does it? Medieval foundations of the Roman-Dutch concept», p. 292 y DU PLESSIS, P. J.: «Historical evolution of the maxim "sale breaks hire"», en C. van der Merwe/A. L. Verbeke (eds.), *Time-limited interests in land*, Cambridge University Press, Cambridge, 2012, p. 25.

<sup>13</sup> Lo planteado por BARTOLO sobre la hipoteca puede encontrar su origen en la propuesta romana según la cual el arrendamiento se podría asegurar con una prenda para hacer nula la enajenación del *dominus*. Para LÓPEZ PEDREIRA, A. (*Emptio tollit locatum: la venta de cosa arrendada en el Derecho romano*, p. 116) no es sostenible la inclusión de una prohibición de disponer por parte del *locator* «a menos que se realice como un pacto añadido y consentido por ambas partes, y garantizado con un derecho de prenda, puesto que si el *locator*, no obstante el pacto enajenase la cosa, el contrato sería nulo y no podría producir el efecto traslativo de la propiedad».

<sup>14</sup> Cfr. SCHRAGE, E. J. H.: «Sale breaks hire – Or does it? Medieval foundations of the Roman-Dutch concept», pp. 290-291 y BENAVENTE MOREDA, P.: *La venta de la cosa arrendada*, pp. 45-46.

sancionada el 8 de febrero de 1861. Uno de los aspectos más relevantes que introdujo en su artículo 23 fue la inoponibilidad de los derechos no inscritos en el Registro de la Propiedad que, por ese motivo, no podían perjudicar a tercero<sup>15</sup>. A través de la inoponibilidad el legislador pretendía, por un lado, mitigar el reconocimiento de cargas y gravámenes ocultos y, por otro, dotar de mayor seguridad al incipiente mercado inmobiliario e hipotecario. En coherencia con lo anterior, los artículos 2.5.º y 2.6.º LH-1861 admitieron la inscripción registral del arrendamiento siempre que tuviera una duración superior a seis años o se hubieran adelantado las rentas correspondientes a, al menos, tres años<sup>16</sup>.

La exposición de motivos de la Ley Hipotecaria llevó a cabo una importante declaración al reconocer que «las circunstancias particulares que concurren en estos arrendamientos (...) exigen que acerca de este punto se modifique el derecho antiguo (...). La comisión no debe ocultarlo: en ellos ha establecido implícitamente un verdadero derecho real». La naturaleza presuntamente real de esos arrendamientos es confirmada por Gómez de la Serna que considera que producen la «desmembración de la propiedad». Y concluye que «la comisión ha dicho con sobrada razón que por la inscripción se ha convertido en estos casos el derecho personal implícitamente en derecho real»<sup>17</sup>.

Lo decisivo de la Ley Hipotecaria de 1861 y la regulación sustantiva previa al Código civil es su giro conceptual en torno a la

<sup>15</sup> Con anterioridad, la Ley de 9 de abril de 1842, sobre arrendamientos de casas y demás edificios urbanos no se opuso a lo apuntado en las Partidas sobre la aplicación de la regla venta quita renta. En relación a esta norma QUINTUS MUCIUS SCAEVOLA (*Comentarios al Código civil*, tomo XXIV-1, 2.ª ed., Reus, Madrid, 1952, p. 645) criticó que el legislador mantuviera «un criterio dualista no muy justificado» porque la Ley de 8 de junio de 1813 proponía para los arrendamientos rústicos su mantenimiento durante el plazo pactado. Sin embargo, la SAP de Madrid, de 30 de enero de 2001 (JUR 158387) se refiere a que para la STS de 8 de julio de 1885 (JC 307) «lo dispuesto en las Partidas regía tanto para las fincas urbanas como para las rústicas». Posiblemente ello obedece a la exclusión tácita de los principios que inspiran la Ley de 1813 por parte de la Ley Hipotecaria de 1861.

<sup>16</sup> Las limitaciones objetivas impuestas por la Ley de 1861 a la inscripción de los arrendamientos fueron criticadas por PANTOJA, J. M. y LLORET, A. M. (*Ley Hipotecaria comentada y explicada*, tomo I, Librería de Leocadio López, Madrid, 1861, pp. 191-192) porque dejaban desprotegidos a los arrendatarios que no podían inscribir por no cumplir los requisitos legalmente exigidos. La reforma hipotecaria de 1869 amplió los arrendamientos inscribibles al admitir la inscripción siempre que «hubiere convenio expreso de las partes para que se inscriban».

<sup>17</sup> Cfr. GÓMEZ DE LA SERNA, P.: *Ley hipotecaria: comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera*, Imprenta Revista Legislación, Madrid, 1862, p. 302. En el mismo sentido, MANRESA Y NAVARRO, J. M.ª: «Artículos 1571 y 1572», *Comentarios al Código civil*, tomo X, 3.ª ed., Reus, Madrid, 1919, p. 656. Tras la aprobación del Código civil, la STS de 25 de enero de 1913 (JC 37) sostuvo la naturaleza real del arrendamiento inscrito: «no sólo se trata de un derecho real que por virtud de inscripción surte efectos contra tercero, (...), sino que además le impide [al adquirente] utilizar el que otorga el artículo 1571 del Código».

regla venta quita renta: ya no es el carácter personal o real el que permite al adquirente dar por concluido el contrato o el que, por el contrario, ordena su continuación, sino que esas consecuencias se asocian a la inscripción o no del arrendamiento en el Registro de la Propiedad. Es decir, de la dicotomía entre arrendamientos reales y personales se pasa a la distinción entre inscritos y no inscritos. Por ello, los arrendamientos no inscritos resultaban inoponibles a un adquirente singular.

Como se ha apuntado, la inscripción de los arrendamientos obedece a la aspiración de armonizar el tráfico inmobiliario y la estabilidad del arrendamiento en caso de enajenación. A través de la inscripción se permitió que ciertos arrendamientos pudieran gozar de efectos *erga omnes* pero no por ser o convertirse en un derecho real sino con base en los principios tabulares de prioridad y oponibilidad<sup>18</sup>. En definitiva, la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 incurrió en una confusión de planos, ya que para dotar de protección al arrendamiento acudió a la figura del derecho real cuando bien podía haber recurrido a la oponibilidad de lo inscrito<sup>19</sup>.

Aunque la Ley Hipotecaria de 1861 era proclive a la aplicación de la regla venta quita renta con base en la inoponibilidad de lo no inscrito, no se puede decir que la extinción del arrendamiento extratabular fuera un efecto directo y automático de la transmisión. La legislación hipotecaria carecía, en este punto, de eficacia sustantiva pues se debía compaginar con la normativa entonces vigente. Si conforme a la Partida V, título VIII, ley 19 «*si el señor della vendiere ante que el plazo sea cumplido, aquel que la del comprare, bien puede echar della al que la tiene alogada*» hay que entender que la enajenación no actuaba como causa de extinción automática del arrendamiento<sup>20</sup>.

<sup>18</sup> GORDILLO CAÑAS, A. («El principio de inoponibilidad: El dualismo moderado de nuestro sistema inmobiliario registral», *ADC*, vol. LVII, núm. 2, 2004, pp. 502) apunta, en relación con la inscripción de arrendamiento y del derecho de retorno arrendaticio, que «se recurre a un mismo instrumento para lograr un mismo resultado: la admisión al Registro de la Propiedad de un derecho de naturaleza no real para permitirles traspasar el ámbito *inter partes* de su natural desenvolvimiento y revestirlos de oponibilidad *erga omnes*».

<sup>19</sup> En el mismo sentido, POVEDA BERNAL, M. I. (*La inscripción del derecho de arrendamiento en el Registro de la Propiedad*, pp. 97-107) para quien «la Ley Hipotecaria no pretendió transformar la naturaleza del derecho del arrendatario, cambiándolo bruscamente con la inscripción de derecho personal en real (...) nunca se propuso dar carácter real al establecer la registración, sino tan sólo resolver por medio de ésta el problema de la subsistencia del derecho del arrendatario frente a cualquier propietario de la finca arrendada». También, DE PABLO CONTRERAS, P.: *Curso de Derecho civil*, tomo II, vol. II, 4.ª ed., Edisofer, Madrid, 2016, p. 162. Sin embargo, DÍEZ PICAZO, L. (*Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. IV, Civitas Thomson Reuters, Cizur Menor, 2010, p. 273) mantiene que «el derecho arrendaticio es un derecho personal o de crédito que solo adquiere la consideración de derecho real o eficacia *erga omnes* cuando se inscribe en el Registro de la Propiedad».

<sup>20</sup> Cfr. GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, B.: *Códigos o estudios fundamentales sobre el Derecho civil español*, tomo IV, 2.ª ed., Librería Sánchez, Madrid, 1871, p. 442.

### 3.2 El Código civil

El Código civil regula el contrato de arrendamiento en los artículos 1542 a 1603 CC<sup>21</sup>. La naturaleza personal del arrendamiento –admitida ahora de modo, prácticamente, unánime– concuerda con el artículo 1571 CC que acoge la regla venta quita renta al señalar que «el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria»<sup>22</sup>. El citado precepto está estrechamente vinculado con el artículo 1549 CC según el cual «con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad». Ambos preceptos concuerdan, a su vez, con el artículo 1257 CC que expresa que «los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos».

Ahora bien, no es que la naturaleza personal del arrendamiento sea consecuencia de lo dispuesto en el artículo 1571 CC sino, más bien, al revés; dado que el arrendamiento genera derechos cuya eficacia es únicamente *inter partes* la enajenación del bien arrendado debe suponer, como regla general, la extinción de la relación arrendaticia. Sin embargo, la regla venta quita renta tampoco es de aplicación directa o automática sino una facultad del adquirente, ya que «es requisito indispensable que el comprador manifieste su voluntad de no acatar el contrato concertado por su causante en el dominio» (STS de 28 de febrero de 1913 [JC 82])<sup>23</sup>.

Conforme al artículo 1571 CC, la extinción del arrendamiento es una facultad resolutoria que el adquirente puede ejercitar judicial o extrajudicialmente<sup>24</sup>. De ello se deduce que, en primer término, hay un asomo de subrogación tras la enajenación por-

<sup>21</sup> Es precisó rechazar la teoría unitaria del arrendamiento, heredera del Derecho romano, que aún en la figura del arrendamiento el de cosas, obras y servicios. Cfr., por todos, Díez PICAZO, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. IV, p. 258.

<sup>22</sup> El artículo 1571 CC –como señala OCAÑA GÁMIZ, J. (*La eficacia frente a terceros de los derechos reales y los derechos de crédito*, Comares, Granada, 2016, p. 319)– se extiende por analogía «a todos los supuestos de adquisición por parte de un tercero de un bien en relación con el cual existe un derecho obligacional».

Para arrendamientos rústicos, el párrafo segundo del precepto admite la subsistencia del arrendamiento hasta la finalización del año agrícola a fin de que el arrendatario pueda recoger la cosecha. Conforme al artículo 1572 CC el comprador con pacto de retraer no podrá desahuciar al arrendatario hasta que haya concluido el plazo del retracto.

<sup>23</sup> Cfr., también, SSTS de 22 de diciembre de 1915 (JC 155) y 24 de septiembre de 1983 (RJ 4676). La STS de 28 de julio de 1993 (RJ 6393) reconoce la subrogación mientras el comprador no ejercite su derecho a terminar el arrendamiento. Para la STS de 29 de septiembre de 1997 (RJ 6665) «el efecto extintivo de la relación arrendaticia no se produce por el solo otorgamiento del contrato de compraventa».

<sup>24</sup> El ejercicio de la facultad resolutoria que recoge el artículo 1571 CC no estaba condicionado a la previa inscripción registral del adquirente. Así lo reconocieron las SSTS de 22 de diciembre de 1915 (JC 155) y, en *obiter dictum*, de 4 de julio de 1921 (JC 7).

que, salvo que el adquirente manifieste lo contrario, se presume la subsistencia del arrendamiento y, en un segundo plano, que el artículo 1571 CC complementa al 1569 CC y recoge una nueva causa de desahucio<sup>25</sup>. Esta demanda de desahucio no se debe incluir entre los asuntos que, conforme al artículo 250.1.1.º LEC, se deciden a través de un juicio verbal, ya que no se reclaman rentas impagadas y aunque persigue privar de la posesión al arrendatario su fundamento no es, como se desprende de ese precepto, el impago de rentas. Por el contrario, resulta razonable incluir el ejercicio de la regla venta quita renta entre los procesos ordinarios dada la referencia genérica a los arrendamientos del artículo 249.1.6.º LEC<sup>26</sup>.

Si el arrendatario es finalmente desahuciado, el artículo 1571 CC le reconoce el derecho a ser indemnizado por los daños y perjuicios que se le causen fruto del incumplimiento del artículo 1554.3.º CC según el cual el arrendador se compromete «a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato»<sup>27</sup>. Aunque la redacción del artículo 1571. II CC parece circunscribir ese derecho a los supuestos de fincas rústicas, la STS de 27 de septiembre de 1905 (JC 52) señaló que «dicho artículo lo mismo se refiere a los predios rústicos que a los urbanos».

La facultad de extinguir el arrendamiento está explícitamente excluida por el artículo 1571 CC en dos situaciones. La primera es el pacto entre quienes celebran el contrato traslativo<sup>28</sup>. Más que una renuncia por el adquirente al ejercicio de la facultad resolutoria se trata de una cesión de contrato que origina la subrogación volun-

<sup>25</sup> Cfr. MANRESA Y NAVARRO, J. M.ª: *Comentarios al Código civil español*, p. 639 y MORALES MORENO, A. M.: «Prólogo», en P. Benavente Moreda, *La venta de cosa arrendada*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1998, p. 17. En la jurisprudencia, cfr. STS de 17 de octubre de 1958 (RJ 3102) y SSAP de Sevilla, de 3 de abril de 1993 (AC 419) y de Castellón, de 2 de mayo de 2007 (JUR 261850).

<sup>26</sup> Cfr. QUICIOS MOLINA, M.ª S.: «Comentario al artículo 1571», *Comentarios al Código civil*, tomo VIII, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, p. 11118 y REBOLLEDO VARELA, A. L.: «Compraventa de finca arrendada: continuidad o extinción», en Á. Carrasco Perera (dir.), *Tratado de compraventa*, tomo II, Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor, 2013, p. 1033.

<sup>27</sup> En el mismo sentido, cfr. PÉREZ GARCÍA, M. J.: *La protección aquiliana del derecho de crédito*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2005, p. 266.

<sup>28</sup> Cfr. PÉREZ UREÑA, A. A.: *Consecuencias jurídicas de la enajenación voluntaria de la finca urbana arrendada*, Imprenta Chana, Granada, 2003, p. 18. La STS de 28 de febrero de 1913 (JC 82) se refiere a un pacto suscrito entre el arrendatario y el adquirente que obligaba a esta última a respetar el arrendamiento, ya que si «el nuevo dueño del predio revela con actos explícitos su intención de que el referido contrato continúe en vigor, no puede después ejercitar, por la causa especial fijada en dicho precepto [artículo 1571 CC], la acción de desahucio». Para la recta comprensión de este acuerdo es preciso recordar la subsistencia del arrendamiento tras la enajenación y la necesaria realización por el adquirente de un acto expreso para concluir el arrendamiento. La celebración de este acuerdo implica la voluntad de la adquirente de subrogarse en la posición del arrendador.

taria del adquirente (cesionario) en la posición contractual del arrendador (cedente)<sup>29</sup>. Este pacto tiene una eficacia mayor que la propia *inter partes*, ya que si tras el acuerdo el adquirente solicita la extinción del arrendamiento, el arrendatario podrá oponer directamente el pacto entre arrendador y adquirente<sup>30</sup>. Así se deriva, a diferencia del precedente romano, de su posible inclusión entre las estipulaciones a favor de tercero<sup>31</sup>.

En su segunda excepción el artículo 1571 CC se remite a la Ley Hipotecaria, conforme a la cual la inscripción del arrendamiento determina su oponibilidad, su subsistencia a pesar de la enajenación y, por tanto, la subrogación del adquirente. Por su parte, el artículo 1549 CC excluye, en concordancia con el artículo 1571 CC, la regla venta quita renta cuando el arrendamiento esté inscrito.

A los efectos de dar por concluido el arrendamiento resulta irrelevante la buena o mala fe del adquirente pues «no basta que el comprador conozca la existencia del arrendamiento para que quede privado de la facultad de resolver el contrato»<sup>32</sup>. Es importante destacar que la inexigibilidad de la buena fe al adquirente se debe a que el factor decisivo para admitir la regla venta quita renta es la eficacia *inter partes* del arrendamiento por su condición de derecho personal.

<sup>29</sup> Cfr. DE PABLO CONTRERAS, P.: *Curso de Derecho civil*, tomo II, vol. II, p. 160. Admitir que se trata de una cesión de contrato exige un convenio trilateral en el que el consentimiento del arrendatario (cedido) es necesario para que la cesión sea plenamente eficaz. De lo contrario el arrendatario estará facultado a dar por concluido el contrato sin que, en este caso, sea preciso que indemnice al arrendador originario o al adquirente. En caso de estar inscrito el arrendamiento se estima que existe un consentimiento tácito a la cesión. Sobre este particular, cfr. LUCAS FERNÁNDEZ, F.: «Comentario al artículo 1571», *Comentario del Código civil*, vol. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, pp. 1139-1140; Díez PICAZO, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, tomo IV, p. 276 y REBOLLEDO VARELA, Á. L.: «Compraventa de finca arrendada: continuidad o extinción», p. 1033.

Por otro lado, el referido pacto tendrá como consecuencia que el arrendatario-transmisor se asegura que no tendrá que asumir la indemnización a la que el arrendatario tendría derecho en caso de extinción del arrendamiento.

<sup>30</sup> Cfr. BENAVENTE MOREDA, P.: *La venta de cosa arrendada*, pp. 71-73.

<sup>31</sup> Cfr. Díez PICAZO, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. IV, p. 275; QUICIOS MOLINA, M.<sup>a</sup> S.: «Comentario al artículo 1571 CC», p. 11120 y JIMÉNEZ PARÍS, T. A.: «Ejecución hipotecaria y arrendamiento, tras la Ley 4/2013, de 4 de junio», *RCDI*, núm. 749, 2015, p. 1645. En contra, MANRESA Y NAVARRO, J. M.<sup>a</sup> (*Comentarios al Código civil español*, pp. 658-659) que sostiene que no se cumple lo dispuesto en el artículo 1257. II CC que en los contratos con estipulación a favor de tercero exige su aceptación y porque presume que hay una representación tácita del arrendatario por parte del arrendador cuando se pacta que el comprador respetará el arrendamiento. Sin embargo, ambas justificaciones conducen a la subrogación del adquirente en la posición de arrendador.

<sup>32</sup> MORALES MORENO, A. M.: «Prólogo», p. 21. También, cfr. PÉREZ GARCÍA, M. J.: *La protección aquiliana del derecho de crédito*, pp. 268-271; LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Elementos de Derecho civil*, tomo II-2, 5.<sup>a</sup> ed., Dykinson, Madrid, 2013, p. 120 y OCAÑA GÁMIZ, J.: *La eficacia frente a terceros de los derechos reales y de crédito*, p. 271. En la jurisprudencia, cfr. STS de 28 de julio de 1993 (RJ 6393) y SAP de Castellón, de 2 de mayo de 2007 (JUR 261850).

### 3.3 La legislación especial arrendaticia

Aunque la conexión entre el Derecho romano y el Derecho civil codificado podría aparentar la asunción pacífica y sin fisuras de la regla *emptio tollit locatum*, el Proyecto de Código civil de 1851 estableció en el artículo 1502 la continuación del arrendamiento cuando constara en escritura pública o en contrato privado con fecha legalmente cierta<sup>33</sup>. García Goyena criticó el rigorismo de la solución romana y relacionó la redacción del Proyecto con cierta desmembración del dominio porque el arrendador no puede transmitir a un tercero el uso y el goce de una finca si está arrendada. El fundamento último de su posición es dotar de estabilidad al arrendamiento, de modo que se favorezca la inversión en áreas rústicas y la generación de riqueza<sup>34</sup>.

El artículo 1571 CC también fue criticado por Manresa y Navarro que lo tildó de «una especie de privilegio concedido al capital sobre el trabajo, ya que el cambio de dueño, faculta a éste para dar por terminado el arriendo (...). El tiempo ha de ir poniendo cada vez más de relieve doctrina tan anómala, dando a cada interesado al fin, los derechos que legítimamente a cada uno de ellos corresponden»<sup>35</sup>.

Frente a la escasa protección de los arrendatarios no inscritos también reaccionó el legislador que propuso un cambio de paradigma que ha pervivido hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio. En concreto, desde el Real Decreto de 21 de junio de 1920 hasta la reforma de 2013 se han sucedido una serie de normas especiales que tutelan –aunque no siempre con idéntica intensidad– la posición del arrendatario no inscrito frente al adquirente, incluso cuando con buena fe ignorara el arrendamiento.

Aunque el objetivo principal del Real Decreto de 21 de junio de 1920 fue establecer el sistema de prórroga forzosa obligatoria, en el artículo 9 señaló que «lo dispuesto en el presente Decreto será aplicable aun en el caso de que los inmuebles *variasen de dueño*

<sup>33</sup> Esta solución está influida por el Código civil francés cuyo artículo 1743 establece que el adquirente no podrá expulsar al arrendatario que tenga un contrato auténtico o cuya fecha sea cierta. En este punto, el Código francés se separa de la opinión de POTHIER, R. J. (*Tratado de la locación conducción*, trad. Sociedad de amigos colaboradores, Imprenta J. Roger, Barcelona, 1841, pp. 129-132) que admitió la facultad de expulsar al arrendatario, salvo que hubiera un pacto de continuación o se tratara de inmuebles adquiridos al fisco que, en caso de estar arrendados, generaban la obligación de soportar el arrendamiento al adquirente.

<sup>34</sup> Cfr. GARCÍA GOYENA, F.: *Concordancias, motivos y comentarios al Código civil español*, vol. III, Imprenta de la Sociedad Tipográfica-Editorial, Madrid, 1852, pp. 463-464.

<sup>35</sup> MANRESA Y NAVARRO, J. M.<sup>o</sup>: *Comentarios al Código civil español*, pp. 665-666. También rechazan la consecuencia del artículo 1571 CC, GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, B.: *Códigos o estudios fundamentales sobre el Derecho civil español*, tomo IV, p. 444 y VALVERDE Y VALVERDE, C.: *Tratado de Derecho civil español*, tomo III, Talleres tipográficos Cuesta, Valladolid, 1926, p. 471.

por cualquier título traslativo del dominio»<sup>36</sup>. De esta manera, el legislador rompió con la legislación entonces vigente e impuso la subrogación de todo adquirente con la consiguiente exclusión de la regla venta quita renta de los arrendamientos urbanos<sup>37</sup>.

Más adelante, el artículo 70 LAU-1946 estableció que «sea cual fuere la fecha de su edificación u ocupación, y tanto en viviendas como en locales de negocio, *aunque cambie el dueño o titular del arrendamiento*, llegado el día del vencimiento pactado en el contrato de arrendamiento, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, sin alteración de ninguna de las cláusulas, todas las cuales se reputarán vigentes»<sup>38</sup>.

El nuevo paradigma abandona la autotutela del arrendatario a través de la inscripción e impone, en todo caso, su defensa. Esta protección *extra tabulas* del arrendatario prácticamente relegó al artículo 1571 CC al ostracismo, supuso la crisis de la regla venta quita renta y desincentivó la inscripción de los arrendamientos<sup>39</sup>.

Con ocasión de la Ley de Arrendamientos de Urbanos de 1994 se aprecia la búsqueda de un mayor equilibrio para la tutela conjunta del adquirente, del arrendador y del arrendatario. Así se limitó la subrogación legal a «los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él [adquirente] los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria» (artículo 14.1 LAU-1994). De este modo se propició cierta revitalización de la regla venta quita renta y de la inscripción como mecanismo de protección del arrendamiento por encima del plazo de protección absoluta, ya que conforme al artículo 14. II LAU-1994 «si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria»<sup>40</sup>.

<sup>36</sup> En torno a la génesis de esta norma, cfr. GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J.: *Estudios de Derecho hipotecario y Derecho civil*, tomo II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1948, pp. 368-373.

<sup>37</sup> Idéntico contenido aparece en el artículo 11 del Real Decreto-ley de 17 de diciembre de 1924; el artículo 12 del Real Decreto-ley de 21 de diciembre de 1925 y del Decreto de 29 de diciembre de 1931. Esta sucesión normativa obedece a la eficacia temporal de dichas normas que se sucedieron unas a otras.

<sup>38</sup> Una norma similar aparecía en los artículos 57 LAU-1956 y LAU-1964 que, por consiguiente, ordenaban la subrogación «aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones».

<sup>39</sup> A ello habría que añadir que la posible falta de constancia registral del dominio y de inmatriculación de la finca impiden la inscripción del arrendamiento. En la medida en que hasta avanzada la segunda mitad del siglo XX no se ha generalizado la inmatriculación es lógica la escasa inscripción de los arrendamientos, por lo que la acción legislativa protectora del arrendatario se llevó a cabo a través de la subrogación *ex lege*.

<sup>40</sup> De la revitalización de la inscripción como medio de protección se hizo eco MÉNDEZ SERRANO, M.<sup>a</sup> M.: *El contrato de arrendamiento y su protección registral*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000, pp. 121-124 y 270. Citado por DÍAZ VALES, F.: *La subrogación legal en la Ley de arrendamientos urbanos*, Montecorvo, Madrid, 2001, p. 46.

Por último, hay que aludir a la remisión que se lleva a cabo al artículo 34 LH. Aunque la referencia a esta norma contaba con el precedente de la regulación de los arrendamientos rústicos mereció la crítica generalizada de la doctrina por remitir a la fe pública registral un problema de oponibilidad. Sin embargo, ello puede deberse a que del precepto arrendaticio se deduce cierto matiz monista sobre la interpretación de los artículos 32 y 34 LH, toda vez que el legislador exigía al tercero todos los requisitos del artículo 34 LH, siendo insuficientes los derivados del artículo 32 LH. Por ello, siendo verdaderamente un conflicto propio del artículo 32 LH, la mención al artículo 34 LH resultaba acorde con el monismo hipotecario<sup>41</sup>.

Bajo esta óptica, la Ley de 1994 ofrecía al arrendatario no inscrito una posición mucho más favorable que el artículo 1571 CC, ya que su protección era absoluta durante el plazo mínimo y sólo quien gozara de los requisitos del precepto hipotecario podía evitar la subrogación ordenada por el artículo 14. II LAU-1994. Es decir, se admitía la oponibilidad del arrendamiento extrarregistral incluso frente a terceros hipotecarios durante los cinco primeros años de vigencia del contrato y frente a terceros no hipotecarios si la duración pactada fuera superior a cinco años<sup>42</sup>. Por el contrario, en el Código civil la regla venta quita renta se deduce de toda enajenación al margen de cualquier otro requisito.

### III. LA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA ARRENDADA TRAS LA LEY 4/2013

#### 1. EL NUEVO PARADIGMA DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

La Ley 4/2013, de 4 de junio introdujo una serie de reformas en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 que únicamente resultan aplicables a los contratos posteriores a su entrada en vigor el 6

---

La Ley de 1994 modificó la Ley Hipotecaria para reconocer la inscribibilidad de «los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos». Los requisitos para ello, el contenido de la inscripción y los aranceles notariales y registrales fueron desarrollados por el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero.

<sup>41</sup> Así lo entiende también PAU PEDRÓN, A. (*La protección del arrendamiento urbano*, Civitas, Madrid, 1995, p. 116, nota 131) para quien «la LAU ha venido a reforzar la posición monista al exigir que el tercero reúna los requisitos del artículo 34 para quedar protegido frente a títulos no inscritos (*ex art. 14*)».

<sup>42</sup> En el mismo sentido, cfr. DÍAZ VALES, F.: *La subrogación legal en la Ley de arrendamientos urbanos*, p. 53 y FÍNEZ, J. M.: «Comentario al artículo 14», *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Civitas, Madrid, 2005, p. 205.

de junio de 2013<sup>43</sup>. En relación a este trabajo, dos párrafos de su preámbulo son decisivos para comprender la *mens legislatoris*.

«Asimismo, 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».

«La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir 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, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario».

La reforma aspira, en definitiva, a incorporar el arrendamiento al sistema de seguridad del tráfico del que estaba parcialmente excluido por el reconocimiento general o parcial de la subrogación legal. Por disposición del legislador, la seguridad del tráfico inmobiliario descansa sobre el Registro de la Propiedad que genera una apariencia jurídica que permite la reducción de los costes de información gracias a la publicidad formal de los derechos inscritos y de los costes de vigilancia puesto que a través de la inscripción se asignan de forma definitiva los derechos inmobiliarios<sup>44</sup>.

En contra de la subrogación legal en los arrendamientos no inscritos se posicionó García García para quien «se produce aquí una laguna en la seguridad jurídica, que podría cubrir perfectamente la utilización de la legislación hipotecaria (...) y es de esperar que en una próxima reforma legislativa desaparezca tal excepción»<sup>45</sup>.

Pues bien, la que se acaba de describir es la doctrina que impregna este punto de la reforma arrendaticia de 2013, a través de la cual el legislador pretende circunscribir la protección del arrendatario a su previa inscripción. De este modo, se refuerza la efica-

<sup>43</sup> Cuando este trabajo ya estaba aceptado para su publicación se aprobó el Real Decreto-ley 21/20018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda. A través de este instrumento se modificaron algunos de los preceptos legales alterados por la Ley 4/2013, de 4 de junio. Sin embargo, su falta de convalidación por el Congreso de los Diputados en su sesión de 22 de enero de 2019 supuso su derogación no retroactiva. En cualquier caso, las novedades de 2018 no afectan a la temática analizada en el trabajo.

<sup>44</sup> Cfr. MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.: *De la publicidad contractual a la titulación registral*, Civitas, Madrid, 2008, pp. 38-41. Por el contrario, la admisión de cargas ocultas – como lo sería el arrendamiento – reduce la confianza en la institución registral, introduce incertidumbre en la contratación y aumenta los costes de transacción.

<sup>45</sup> GARCÍA GARCÍA, J. M.: *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, tomo II, Civitas, Madrid, 1993, pp. 219-220.

cia de los pronunciamientos tabulares a costa de una menor eficacia frente a terceros de los arrendamientos no inscritos.

La reforma de 2013 concuerda, por tanto, con la primitiva Ley Hipotecaria que puso de manifiesto la necesidad de evitar la clandestinidad para dotar de seguridad a las adquisiciones y con el Código civil en lo relativo a la eficacia *inter partes* el arrendamiento. Desde 1861 y hasta la legislación especial de cariz proteccionista, el tercer adquirente podía desconocer los arrendamientos no inscritos dada su inoponibilidad fruto de la relatividad de los contratos. Precisamente para paliar la debilidad natural del derecho arrendaticio se permitió su inscripción, a fin de que el arrendatario pudiera defenderse frente a terceros a través de la oponibilidad registral<sup>46</sup>. En conclusión, la Ley 4/2013, como si de un péndulo se tratara, elimina el proteccionismo que durante casi un siglo ha caracterizado nuestro ordenamiento y retorna a la regulación decimonónica que vinculaba la protección del arrendamiento con su inscripción.

Sin embargo, se trata de una reforma cuya importancia conceptual es mayor que su relevancia práctica. Para Carrasco Perera «no responde a ninguna necesidad real, a ninguna laguna advertida en la aplicación de la Ley de 1994»<sup>47</sup>. A ello cabe añadir que un repaso de la jurisprudencia permite concluir que la litigiosidad del problema que se examina es, prácticamente, nula y mayormente circunscrita a ejecuciones forzosas de arrendamientos de uso distinto de vivienda cuya regulación no ha sido alterada por la Ley 4/2013<sup>48</sup>. En definitiva, la reforma no viene a resolver o colmar una demanda jurídica ante un problema legal mal resuelto. Se trata, más bien, de una reforma de principios que aspira a subrayar la relevancia de la

---

<sup>46</sup> En el mismo sentido, cfr. DE GRADO SANZ, M. C./RUANO BORRELLA, J. P.: «Inscripción de arrendamientos de bienes inmuebles. Efectos en cuanto a tercero del arrendamiento no inscrito. El derecho de retorno», *RCDI*, núm. 583, 1987, p. 1680.

<sup>47</sup> CARRASCO PERERA, Á.: «Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de vivienda», *Revista CESCO de Derecho de consumo*, núm. 4, 2012, p. 119. Por otro lado, la solución que propone la reforma no parece tener equivalentes en el Derecho comparado. Así, cfr. VAN DER MERWE, C./VERBEKE, A. L. (eds.): *Time-limited interest in land*, pp. 132-135.

<sup>48</sup> Recientemente, admiten la aplicación de la regla venta quita renta en arrendamientos de uso distinto de vivienda el AAP de Madrid, de 1 de abril de 2000 (AC 1764) y las SSAP de Cuenca, de 5 de febrero de 2010 (JUR 112553), de Madrid, de 28 de abril de 2015 (JUR 150141) y de Cádiz, de 12 de septiembre de 2017 (JUR 304179). Por su parte, reconocen la subrogación por falta de buena fe de los adquirentes las SSAP de Islas Baleares, de 12 de abril de 2012 (JUR 162002) y de Madrid, de 3 de febrero de 2017 (JUR 73620). En la SAP de Sevilla, de 7 de abril de 2016 (JUR 153508) se probó, en un proceso de desahucio por impago de rentas, que no hubo oposición inicial por parte del arrendatario a la continuación del arrendamiento tras la enajenación que supuso la subrogación del adquirente. En el supuesto de la SAP de Barcelona, de 28 de octubre de 2011 (JUR 400730) se enajenó como libre de arrendamientos un local de negocio al hijo de la arrendataria que previamente había sido incapacitada con «la consiguiente eventualidad de la aparición de terceros de buena fe». La sentencia condenó al hijo a indemnizar al caudal relicto de la arrendataria «el importe del perjuicio en forma de pérdida de oportunidad del ejercicio del derecho de adquisición preferente contemplado en los artículos 25 y 31 LAU».

publicidad tabular como paradigma de la seguridad jurídica a través de la eliminación de los añadidos, presuntamente perturbadores, que se incluyeron en la regulación especial del arrendamiento a partir de 1920. Además, salvo que se admita la inscripción del arrendamiento por documento privado, la reforma incrementará los costes de contratación porque el arrendatario deberá asumir los gastos fiscales, notariales y registrales necesarios para la inscripción de un derecho que, recordémoslo, es por naturaleza temporal<sup>49</sup>.

Por tanto, muy posiblemente la Ley 4/2013 no altere el tradicional desenvolvimiento extrarregistral del arrendamiento, ya que los arrendatarios serán reacios a asumir mayores costes, tendrán poco interés en inscribir y, en ocasiones, tampoco mejorará su posición jurídica<sup>50</sup>. No obstante, se precisa conocer la nueva regulación legal de la enajenación de viviendas arrendadas.

## 2. CONTENIDO NORMATIVO DE LA REFORMA

### 2.1 Introducción

La Ley 4/2013 introduce en la Ley de Arrendamientos Urbanos una regla general en el artículo 7.2 y luego dos especificaciones en los artículos 13 y 14 que se encaminan a exigir la inscripción del arrendamiento para que resulte oponible. Así se deriva, en primer término, del artículo 7.2 LAU-2013:

«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».

---

<sup>49</sup> Precisamente la duración limitada del arrendamiento será un argumento para que muchos sigan al margen del Registro, ya que puede resultar más ventajoso para los arrendatarios asumir los riesgos derivados de la falta de inscripción que abonar los gastos necesarios para inscribir. Conforme a la disposición final segunda de la Ley 4/2013, en seis meses desde su entrada en vigor, el Gobierno tenía que haber adaptado a la reforma el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, en especial en lo concerniente a la cancelación de la inscripción de los arrendamientos y a los aranceles notariales y registrales.

<sup>50</sup> Sólo presentará interés la inscripción del arrendamiento cuando sea el primer derecho que afecte a la finca inmatriculada. No procede analizar en este trabajo que de nada le servirá al arrendatario inscribir si con anterioridad consta en el folio alguna de las causas de resolución del derecho del arrendador recogidas en el artículo 13 LAU-2013. Especial relevancia tendrá la ejecución hipotecaria de una vivienda cuyo arrendamiento posterior estuviera inscrito, dada la importancia que la hipoteca presenta para la adquisición de viviendas y su extensa duración temporal. Por otro lado, el artículo 27.4 LAU-2013 regula un procedimiento específico para que el arrendador pueda resolver el arrendamiento inscrito por impago de rentas y cancelar la inscripción, aunque es posible que este procedimiento acabe por resultar inútil si el arrendatario no admite la resolución y decide no abandonar el inmueble.

La nueva posición del legislador ya ha sido asumida por las RRDGRN de 11 de enero de 2016 (RJ 1729 y 1732) y de 24 de marzo de 2017 (RJ 1394) que apuntan que «la protección de los derechos del arrendatario aconseja ahora un plus de diligencia mediante la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro como forma de hacer oponible su contrato frente a tercero que haya inscrito su derecho».

Los artículos 13 y 14 LAU-2013 examinan, respectivamente, las consecuencias de la resolución y de la transmisión voluntaria del derecho del arrendador. En el artículo 14 LAU-2013 se establece un sistema dual que diferencia el régimen jurídico de los arrendamientos de fincas inmatriculadas de aquellos que se celebran sobre fincas no inmatriculadas.

«Artículo 14.

1. El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca.

2. Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen».

A la vista de los preceptos transcritos cabe concluir que la Ley 4/2013 ha fracturado el equilibrio que definió la redacción original de la Ley de 1994 entre el derecho del adquirente a tomar posesión inmediata y directa del inmueble y el derecho del arrendatario a permanecer en la vivienda durante el plazo pactado.

## 2.2 Exégesis coordinada de los artículos 7.2 y 14 LAU-2013

El artículo 7.2 LAU-2013 tiene un papel esencial en la política legislativa que el legislador pretende introducir. Una primera aproximación a su contenido lleva a estimar que recoge un principio general en parte concordante con el artículo 1549 CC<sup>51</sup>. Así, el

<sup>51</sup> La redacción de los artículos 7.2 LAU-2013 y 1549 CC presenta, no obstante, una importante diferencia toda vez que el primero exige que el tercero haya inscrito mientras que el segundo alude a todo tercero.

arrendamiento inscrito goza de oponibilidad y prioridad mientras que el no inscrito carece de efectos frente a los terceros que hayan inscrito. Sin embargo, esta interpretación choca con la lectura *a sensu contrario* del artículo 14.1 LAU-2013 que, al referirse al artículo 34 LH, ordenaría la subrogación en el arrendamiento no inscrito de aquellos terceros que adquieran sin reunir todos los requisitos establecidos en el precepto hipotecario<sup>52</sup>. A la vista de lo anterior se aprecia que los artículos 7.2 y 14 LAU-2013 deben interpretarse conjuntamente para alcanzar una recta comprensión de la eficacia frente a terceros del arrendamiento no inscrito y que no es posible interpretar *a sensu contrario* ambos preceptos, pues el resultado es incoherente e incompatible.

El artículo 14.1 LAU-2013 es confuso y, como se ha señalado unánimemente, su calidad técnica mejorable. El único asidero firme que ofrece es que, tratándose de fincas inmatriculadas, si el arrendamiento está inscrito no podrá ser desconocido por el adquirente posterior que «quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador» aunque reúna las condiciones del artículo 34 LH. No obstante, esta conclusión –a pesar de su imprecisa redacción– no es novedosa pues así se deriva del artículo 17 LH que reconoce la prioridad de los asientos registrales anteriores respecto de los posteriores que resulten compatibles como es el caso de los derechos de propiedad y arrendamiento<sup>53</sup>. El texto legal omite una obviedad porque el arrendamiento inscrito también gozará de preferencia si el adquirente no inscribe o no tiene la condición de tercero hipotecario. Por ello, es preciso coincidir con Bellod Fernández de Palencia que afirma que el artículo 14.1 LAU-2013 «se está refiriendo no solo al tercero hipotecario que adquiere de quien no es dueño y al que la fe pública registral protege (...), sino principalmente al comprador de la vivienda que inscribe»<sup>54</sup>.

---

<sup>52</sup> Cfr. BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E.: «El arrendamiento urbano de vivienda y sus efectos respecto de terceros a partir de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas», *RCDI*, núm. 752, 2015, pp. 3344-3345.

<sup>53</sup> Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: «Comentario al artículo 14», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova Thomson Reuters, Valladolid, 2014, p. 342. Por su parte, DURÁN RIVACOBRA, R. y DE REINA TARTIÈRE, G. («Publicidad jurídica y protección del arrendamiento urbano», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, vol. 2, núm. 6, 2014, p. 12. Documento electrónico BIB 2014/3287) relacionan este supuesto con el principio de oponibilidad.

<sup>54</sup> BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E.: «El arrendamiento urbano de vivienda y sus efectos respecto de terceros a partir de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas», p. 3328. Cfr., también, PÉREZ GURREA, R.: «La resolución del derecho del arrendador y la enajenación de la vivienda arrendada en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y su nuevo régimen tras la Ley 4/2013, de 4 de junio», *RCDI*, núm. 743, 2014, p. 1460.

En caso de fincas no inmatriculadas, el artículo 14.2 LAU-2013 lleva a cabo una remisión al artículo 1571 CC, de modo que el arrendamiento podrá extinguirse a instancia del adquirente. Cuando así ocurra el arrendatario podrá continuar en la vivienda durante tres meses en los que deberá abonar la renta al adquirente. Si finalmente el arrendatario es desahuciado, podrá exigir al arrendador la indemnización por los perjuicios causados que, a diferencia de la regulación anterior, habrá que determinar conforme a las reglas generales de la responsabilidad contractual entre las que es preciso destacar los artículos 1106 y 1107 CC<sup>55</sup>. Por ello, el arrendatario asumirá la carga de la prueba y la individualización y cuantificación de los daños resarcibles que, en todo caso, deberán ser consecuencia directa del incumplimiento de la obligación del arrendador de respetar la posesión arrendaticia durante el plazo pactado<sup>56</sup>.

#### IV. ANÁLISIS CRÍTICO DE LA REFORMA EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA

##### 1. INTRODUCCIÓN

Aunque aparentemente sencillo, el artículo 14 LAU-2013 requiere una interpretación sistemática y teleológica que evite

<sup>55</sup> En sentido parecido, cfr. LOSCERTALES RAMOS, D.: *Arrendamientos urbanos*, 8.ª ed., Sepin, Madrid, 2013, p. 177 y MAS BADIA, M.ª D.: «Arrendamiento de vivienda, tutela del inquilino y seguridad del tráfico: en especial, la inoponibilidad del arrendamiento no inscrito tras la Ley 4/2013, de 4 de junio», *RCDI*, núm. 746, 2014, p. 3077. GUILARTE GUTIÉRREZ, V. («Comentario al artículo 14», p. 347) rechaza que el silencio del legislador en torno a la determinación de la indemnización suponga la aplicación analógica del artículo 9.3 LAU-2013 que mantiene, aunque para un supuesto muy diferente, el criterio de la Ley de 1994. El artículo 14 LAU-1994 fijaba la indemnización en «una cantidad equivalente a una mensualidad de renta que, excediendo del plazo citado de cinco años, reste por cumplir». Es decir, la norma llevaba a cabo la valoración y determinación del *quantum* indemnizatorio de tal modo que hacía innecesarios los artículos 1106 y 1107 CC.

La doctrina ya era proclive a remitir al Código civil la determinación de los daños y perjuicios en caso de ejercicio de la regla venta renta en los arrendamientos distintos de vivienda, cfr. FÍNEZ, J. M.: «Comentario al artículo 29», *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Civitas, Madrid, 2005, p. 339 y BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.: «Comentario al artículo 29», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 4.ª ed., Aranzadi, Cizur Menor, 2005, p. 709.

<sup>56</sup> La determinación de los daños resarcibles en los contratos con obligaciones de tracto sucesivo presenta ciertas dificultades porque la obligación del arrendatario de pagar la renta se cumple a lo largo de la vigencia del contrato. Por ello, no parece razonable permitir al arrendatario exigir íntegramente como daño resarcible los gastos de un contrato alternativo durante el periodo de vigencia pendiente de cumplimiento en el arrendamiento resuelto. Al tratarse de arrendamientos de vivienda difícilmente proceda la cuantificación del lucro cesante que sí estaría presente en los arrendamientos destinados a locales de negocio. Sin embargo, sí se podrían incluir como daños resarcibles los gastos necesarios para el desalojo de la vivienda, los daños morales y, en su caso, la diferencia entre la renta original y la de un contrato de arrendamiento alternativo, si se acredita que la nueva vivienda es de la misma calidad y características que la primera.

lagunas y contradicciones. Cuando una norma es –como ésta– confusa y equívoca, no se puede estar a la letra de la ley y es precisa una exégesis global y de conjunto que se lleva a cabo en este apartado. En primer lugar, me referiré a los problemas interpretativos del artículo 14.1 LAU para luego delimitar su supuesto de hecho en coherencia con la aspiración general de la Ley 4/2013. En segundo término, aludiré a la necesaria revisión del artículo 1571 CC en torno a los requisitos que debe reunir el adquirente para la aplicación de la regla venta quita renta.

## 2. EL EQUÍVOCO ARTÍCULO 14.1 LAU-2013

Recordemos que este párrafo señala que el tercero que inscriba con los requisitos del artículo 34 LH se subrogará si el arrendamiento está inscrito. Sin embargo, no se pronuncia expresamente sobre qué ocurre cuando el arrendamiento no está inscrito y el adquirente no reúne los requisitos de la fe pública registral. Una interpretación *a sensu contrario* de este precepto permitiría concluir que estos arrendamientos extratabulares subsisten y son oponibles a los terceros no hipotecarios<sup>57</sup>. Sin embargo, esta conclusión resulta incompatible con el artículo 7.2 LAU-2013 relativo a la eficacia del arrendamiento frente a terceros e incoherente con el artículo 14.2 LAU-2013 que regula los efectos frente al adquirente de los arrendamientos celebrados sobre fincas no inmatriculadas.

Por un lado, la lectura *a sensu contrario* del artículo 14.1 LAU-2013 resulta incompatible con el artículo 7.2 LAU-2013 porque aquélla llega a proteger al arrendatario no inscrito frente a un tercero inscrito –el adquirente que inscribe, pero no goza de los requisitos del artículo 34 LH– mientras que el artículo 7.2 LAU-2013 precisamente vincula la eficacia frente a tercero inscrito de los arrendamientos a su previa inscripción. Así lo han admitido las RRDGRN de 11 de enero de 2016 (RJ 1729 y 1732) que concluyeron que ese precepto «establece claramente un principio de inoponibilidad del arrendamiento no inscrito frente a tercero inscrito».

---

<sup>57</sup> Cfr. LOSCERTALES RAMOS, D.: *Arrendamientos urbanos*, p. 177; MAS BADIA, M.<sup>a</sup> D.: «Arrendamiento de vivienda, tutela del inquilino y seguridad del tráfico: en especial, la inoponibilidad del arrendamiento no inscrito tras la Ley 4/2013, de 4 de junio», p. 3076, nota 42; ACHÓN BRUÑEN, M.<sup>a</sup> J.: «Las engañosas ventajas de inscribir un contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad», *Diario La Ley*, núm. 8340, 2014, p. 4. Documento electrónico La Ley 4217/2014 y BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E.: «El arrendamiento urbano de vivienda y sus efectos respecto de terceros a partir de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas», pp. 3331 y 3335.

Por otro, la hipótesis que admite la defensa del arrendatario que no inscribió pero que fácilmente podía haberlo hecho por estar inmatriculada la finca frente a un tercero no hipotecario es incoherente con el artículo 14.2 LAU-2013 que remite la solución de la enajenación de la finca no inmatriculada –sobre la que no se puede inscribir el arrendamiento– al artículo 1571 CC. No es admisible que el arrendatario que no inscribe pudiendo haberlo hecho tenga una posición más favorable que el que no inscribe por no poder hacerlo al no estar inmatriculado el inmueble<sup>58</sup>. Así se podría deducir de las remisiones que se hacen a los artículos 34 LH y 1571 CC. Conforme a ellas se podría interpretar que si la finca está inmatriculada y el arrendamiento no inscrito éste subsistirá salvo que haya un tercero hipotecario mientras que, por el contrario, si la finca no está inmatriculada la remisión al artículo 1571 CC permite más fácilmente al adquirente dar por terminado el arrendamiento no inscrito<sup>59</sup>.

El artículo 14.1 LAU-2013 tampoco se refiere expresamente a la situación en la que sobre una finca inmatriculada surge un tercero hipotecario frente a un arrendamiento no inscrito. Aunque una interpretación sistemática del precepto invita a pensar que el tercero hipotecario estará facultado para resolver el arrendamiento estimo que es preciso alcanzar esa misma conclusión a través de una vía alternativa, ya que considero que el supuesto descrito no se incluye en el artículo 14.1 LAU-2013. Por un lado, porque el artículo 7.2 LAU-2013 reconoce la inoponibilidad del arrendamiento extrarregistral frente a cualquier tercero inscrito y no únicamente frente a quienes cumplan los requisitos del artículo 34 LH. Por otro, porque su contenido es incompleto, pues no especifica el plazo de tiempo del que dispone el arrendatario para abandonar la vivienda mientras que el artículo 14.2 LAU-2013 le concede uno de hasta tres meses<sup>60</sup>. El artículo 14.1 LAU-2013 tampoco se pro-

---

<sup>58</sup> Aunque el artículo 7.1 LH ordena que la primera inscripción de una finca sea la del dominio se admiten ciertas matizaciones. Una interpretación literal del artículo 203.2 LH impediría al arrendatario iniciar los trámites para inmatricular la finca con anotación preventiva de su derecho porque el precepto hipotecario se refiere únicamente a los «derechos reales». Por ello sería recomendable una interpretación que incluya todos los derechos inscribibles. Cfr. JIMÉNEZ PARÍS, T. A.: «Ejecución hipotecaria y arrendamiento, tras la Ley 4/2013, de 4 de junio», p. 1646 y SÁNCHEZ CALERO, F. J./SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B.: *Manual de Derecho inmobiliario y registral*, 5.ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, p. 74. Sin embargo, ello no debería alterar la interpretación del artículo 14 LAU-2013.

<sup>59</sup> La reforma propicia la descoordinación interna entre el nuevo artículo 14 y el inalterado 29 LAU que, en caso de enajenación de un inmueble arrendado para uso distinto de vivienda, admite la subrogación salvo que el adquirente sea tercero hipotecario. De este modo, el arrendatario no inscrito de vivienda queda en una peor situación que el arrendatario no inscrito de una finca con uso distinto de vivienda.

<sup>60</sup> El artículo 22.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos exige al tercero hipotecario respetar el plazo mínimo de duración del contrato o la prórroga tácita que esté en curso. Sin embargo, para arrendamientos urbanos, la Ley de 1994 no establecía un plazo para el abandono si la enajenación se produce con posterioridad al quinto año.

nuncia en torno a la indemnización a la que tendría derecho el arrendatario desahuciado y a la que sí se refiere el artículo 14.2 LAU-2013, sin que parezca que la indemnización tenga que estar vinculada únicamente a los casos de fincas no inmatriculadas, pues ya se admitía con carácter general en el artículo 1571 CC y en la normativa de 1994<sup>61</sup>.

En conclusión, las diversas interpretaciones *a sensu contrario* del artículo 14.1 LAU-2013 ofrecen conclusiones difíciles de compartir. Por consiguiente, hay que entender que se produce una expansión del ámbito de aplicación del artículo 14.2 LAU-2013 para que junto a la transmisión de viviendas arrendadas no inmatriculadas también incluya la enajenación de fincas inmatriculadas cuando no esté inscrito el arrendamiento<sup>62</sup>.

Si para fincas no inmatriculadas el legislador se remite al artículo 1571 CC, resulta coherente que cuando el arrendatario no ha inscrito por desidia también sea de aplicación ese precepto y no pueda escudarse en que el adquirente no reúne los requisitos del artículo 34 LH para defender su posición. Como ya se ha apuntado, la exclusión de la interpretación *a sensu contrario* del artículo 14.1 LAU-2013 concuerda, además, con la regla general del artículo 7.2 LAU-2013 que asume la falta de eficacia del arrendamiento extra-

---

<sup>61</sup> El carácter incompleto del artículo 14.1 LAU-2013 obliga a los defensores de su interpretación *a sensu contrario* a acudir al artículo 14.2 LAU-2013 para determinar la indemnización del arrendatario para el caso de que pierda su derecho. En contra, LOSCERTALES RAMOS, D. (*Arrendamientos urbanos*, p. 177) que excluye la indemnización en caso de adquisición de la vivienda por un tercero hipotecario si el arrendatario no estuviera inscrito. No comparto tal conclusión, ya que la falta de inscripción del arrendamiento no es motivo suficiente para excluir la indemnización. En este sentido, aunque referido a arrendamientos distintos de vivienda, cfr., FÍNEZ, J. M.: «Comentario al artículo 29», pg. 339 y CRESPO ALLUÉ, F.: «Comentario al artículo 29», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova Thomson Reuters, Valladolid, 2014, p. 766. Además, la indemnización a quien pierde un derecho por acción del artículo 34 LH es un aspecto esencial que no puede dejarse de lado. Así, cfr. LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Lecciones de Derecho inmobiliario registral*, 2.ª ed., Zaragoza, 1957, p. 302; JEREZ DELGADO, C.: «La entrega y las obligaciones del vendedor derivadas de la buena fe contractual: la segunda venta del inmueble por un mismo vendedor», *ADC*, LIV, núm. 4, 2001, pp. 1719-1721 y RAJOY BREY, E.: «La privación del derecho por el Registro de la Propiedad», *RCDI*, núm. 741, 2014, p. 270.

<sup>62</sup> Cfr. CARRASCO PERERA, A.: «Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de vivienda», pp. 127 y 130. En el mismo sentido, MARÍN LÓPEZ, J. J./COLÁS ESCANDÓN, A. M.ª: «Comentario al artículo 14», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Cizur Menor, 2013, p. 515; PÉREZ UREÑA, A. A.: «La enajenación de la vivienda en los nuevos contratos de arrendamiento», *Administración rústica y urbana*, núm. 166, 2013, pp. 50-51; REBOLLEDO VARELA, Á. L.: «Compraventa de finca arrendada: continuidad o extinción», p. 1039; GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: «Comentario al artículo 14», p. 345 y DOMÍNGUEZ LUELMO, A.: «Comentario al artículo 2», *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2016, p. 83. Por su parte, MAS BADIA, M.ª D. («Arrendamiento de vivienda, tutela del inquilino y seguridad del tráfico: en especial, la inoponibilidad del arrendamiento no inscrito tras la Ley 4/2013, de 4 de junio», p. 3076) adopta una posición eléctrica porque admite que cuando una finca inmatriculada se enajena sin estar inscrito el arrendamiento y sin que con posterioridad inscriba el adquirente «la solución debe ser la misma, por identidad de razón, que la arbitrada para el caso de finca no inscrita en el artículo 14.2 LAU».

tabular frente a tercero inscrito. Asimismo, el efecto extintivo del arrendamiento no inscrito podrá darse sin que en el adquirente concurren los requisitos del artículo 34 LH, si cumple los del artículo 1571 CC a cuya interpretación se dedica el siguiente subapartado.

De este modo, prácticamente se vacía de contenido el artículo 14.1 LAU-2013 que se limitará a señalar que el arrendamiento una vez inscrito resulta preferente a cualquier tercero que inscriba con posterioridad, de modo que constituirá una mera manifestación de los principios de prioridad y oponibilidad, reconocidos por los artículos 17 y 32 LH<sup>63</sup>.

De este análisis se deduce que subsiste la diferenciación entre el arrendamiento y los derechos reales inmobiliarios. Baste para ello apuntar los distintos requisitos para la extinción de unos y otros; si para la privación de un derecho real es necesario ser tercero hipotecario (o, a lo más, tercero del artículo 32 LH para los dualistas), la extinción del arrendamiento no inscrito es consecuencia del artículo 1571 CC que deriva de la relatividad de los contratos. La Ley de 1994, por el contrario, aproximaba el arrendamiento al régimen de los derechos reales limitados porque permitía su extinción con base en la publicidad registral. Así, los arrendamientos de más de cinco años no inscritos resultaban oponibles con la consiguiente subrogación del adquirente, salvo que fuera tercero del artículo 34 LH. De ahí se deduce que para el legislador de 1994 la publicidad registral y no la relatividad contractual constituía el fundamento de la extinción del arrendamiento no inscrito. Estas situaciones no difieren esencialmente de los casos de falta de inscripción de un derecho real en los que la eficacia ofensiva de la inscripción produce la extinción de la carga o el derecho no inscrito.

Por el contrario, la reforma de 2013 remite los arrendamientos extratabulares al Código civil y recupera la regla venta quita renta que, como se ha señalado, es consecuencia directa del carácter obligacional e *inter partes* del arrendamiento.

Otra crítica generalizada al artículo 14.1 LAU-2013 deriva de la imposibilidad del supuesto de hecho por la errónea remisión al artículo 34 LH<sup>64</sup>. Por un lado, la STS de 5 de marzo de 2007 (RJ 723) ha definido la función de este precepto que «ampara las adquisiciones *a non domino* precisamente porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el regis-

<sup>63</sup> Otro tanto ocurre con lo dispuesto en el artículo 10.2 LAU-2013, según el cual una vez inscrito el arrendamiento las prórrogas establecidas en los artículos 9 y 10.1 LAU-2013 serán preferentes a quienes reúnan las condiciones del artículo 34 LH.

<sup>64</sup> Cfr., por todos, BLANCO CARRASCO, M.: *La reforma de los arrendamientos urbanos efectuada por la Ley 4/2013*, Reus, Madrid, 2014, pp. 234-235. A pesar de ello, el rechazo a la interpretación *a sensu contrario* del artículo 14.1 LAU-2013 determina que la mera sustitución del artículo 34 por el 32 LH no mejore la técnica del precepto.

tro, aparezca con facultades para transmitir». Es decir, el cometido de la fe pública es radicalmente diferente al problema que aquí se examina. Pero es que, por otro, no cabe que un tercero reúna las condiciones del precepto hipotecario respecto de un derecho previamente inscrito.

En conclusión, lo preferible hubiera sido que el legislador se hubiera limitado a señalar, en concordancia con el artículo 7.2 LAU-2013, que el adquirente inscrito se subroga en la posición del arrendador dada la eficacia *erga omnes* que la inscripción le concede al derecho del arrendatario.

### 3. LOS REQUISITOS DE APLICACIÓN DE LA REGLA VENTA QUITA RENTA: REINTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 1571 CC

En la medida en que el artículo 14.1 LAU-2013 únicamente concreta los principios registrales de prioridad y oponibilidad, la clave de la reforma reside en la interpretación del artículo 14.2 LAU-2013 que remite, *prima facie*, la solución al artículo 1571 CC. Ahora bien, ¿cómo es preciso interpretar la remisión al Código civil y qué requisitos debe cumplir el adquirente? Especial importancia, en este punto, tendrán las exigencias de buena fe, de inscripción del adquirente y de onerosidad de la adquisición.

#### 3.1 La buena fe del adquirente

Por influencia de los artículos 14 y 29 LAU-1994 se atribuye a la buena fe una importancia que ni se refleja ni se deduce del artículo 1571 CC. El eclecticismo de la Ley de 1994, su ambigüedad en torno a la naturaleza jurídica del arrendamiento y su matiz monista hicieron que en la Ley de Arrendamientos Urbanos se exigiera al adquirente buena fe para poder, en ciertas situaciones, dar por concluido en arrendamiento. Este legado normativo y jurisprudencial ha propiciado que parte de la doctrina haya mantenido que tras la entrada en vigor de la Ley 4/2013 el adquirente deba tener buena fe para poder desconocer el arrendamiento no inscrito. A la exigencia de buena fe se llega a través de dos vías alternativas.

La primera es la propia de los defensores de la interpretación *a sensu contrario* del artículo 14.1 LAU-2013 que mantiene la remisión al artículo 34 LH<sup>65</sup>. En la medida en que más arriba se ha

<sup>65</sup> Cfr. SAP de Burgos, de 28 de septiembre de 2017 (JUR 257733) que en un supuesto de ejecución administrativa de una vivienda por la Administración Tributaria

rechazado esta interpretación, la buena fe del precepto hipotecario carece de relevancia en este contexto. La segunda vía para exigir la buena fe es la relectura del artículo 1571 CC que, tradicionalmente, se ha entendido que no la requiere.

Entiendo que el cambio de paradigma al que aspira el legislador de 2013 y la remisión expresa al artículo 1571 CC deben alterar la exigencia de buena fe al adquirente que se contenía en la Ley de 1994. Por ello, sin perjuicio de una crítica general a la reforma, me inclino por la interpretación clásica que excluye del artículo 1571 CC el requisito de la buena fe del adquirente. Lo contrario supondría una injustificada equiparación del arrendamiento con los derechos reales limitados y el mantenimiento subrepticio del modelo con el que, precisamente, la Ley 4/2013 quiere acabar. La facultad del tercero para dar por terminado el contrato nada tiene que ver con la eficacia del principio registral de inoponibilidad de lo no inscrito, sino que se vincula con la relatividad de los contratos que se deduce del artículo 1257 CC. Es, por tanto, la naturaleza personal del arrendamiento la que determina, salvo previsión expresa del legislador, que el tercero pueda darlo por concluido, incluso en aquellos supuestos en los que tuviera conocimiento del arrendamiento.

La falta de exigencia de buena fe es especialmente importante dada la más que posible posesión efectiva del inmueble por el arrendatario. En relación a la fe pública registral son habituales las referencias jurisprudenciales y doctrinales a la concepción ética de la buena fe conforme a la que la falta de diligencia del tercero –entre la que se incluye el examen físico del inmueble– determina su despro-

---

señala, en relación a los artículos 13 y 14 LAU-2013, «que en ambos supuestos, venta forzosa/venta voluntaria, para que se extinga el arrendamiento es preciso que el adquirente tenga buena fe (...) pues si lo conocía compró a conciencia de su existencia y luego no puede instar la resolución del mismo al amparo de dichos preceptos». No comparto este pronunciamiento, en primer lugar, por su interpretación de la buena fe, pero muy especialmente porque el artículo 13 LAU-2013 reconoce de modo automático y salvo que el arrendamiento esté inscrito la facultad de concluir el arrendamiento por la mera resolución del derecho del arrendador en los supuestos enumerados y en otros análogos, sin que se exija para ello reunir los requisitos del artículo 34 LH. Así, la SAP de Murcia, de 19 de diciembre de 2017 (JUR 2018\37354) señala que la única excepción a la resolución del arrendamiento es su inscripción registral y rechaza examinar –por innecesario– si el adjudicatario goza de los requisitos del tercero hipotecario. En la doctrina, cabe destacar la opinión de ACHÓN BRUÑEN, M.<sup>a</sup> J. («Las engañosas ventajas de inscribir un contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad», p. 3) para quien «conforme al artículo 13.1 LAU se extinguirá en todo caso con independencia de que el rematante o adjudicatario conozca su existencia, es decir, al margen de que este ostente buena fe». Sobre la necesaria distinción, en este punto, entre los citados preceptos arrendaticios, cfr., MARÍN LÓPEZ, J. J./COLÁS ESCANDÓN, A. M.<sup>a</sup>: «Comentario al artículo 13», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Cizur Menor, 2013, pp. 417 y 488 y GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: «Comentario al artículo 13», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova Thomson Reuters, Valladolid, 2014, pg. 328.

tección tabular<sup>66</sup>. Sin embargo, en el contexto de los arrendamientos, el artículo 1571 CC es ajeno a la buena fe, toda vez que el arrendamiento origina un derecho personal en el arrendatario de cuyo incumplimiento sólo se deriva la indemnización por el arrendador<sup>67</sup>.

En coherencia con lo anterior tampoco resulta aplicable a los arrendamientos no inscritos la interpretación jurisprudencial correctora del artículo 13 LH. Frente al tenor literal de este precepto que exige la inscripción de los derechos reales en cosa ajena para que surtan efectos contra terceros se ha desarrollado una doctrina jurisprudencial que admite la oponibilidad de las servidumbres aparentes y, por extensión, de los demás derechos reales limitados perceptibles por los sentidos. La relectura del artículo 13 LH deriva de que «la apariencia indubitada produce una publicidad en semejanza a la inscripción en el Registro» (SSTS de 15 de marzo de 1993 [RJ 2277] y 17 de octubre de 2006 [RJ 8993]). A pesar de ello, la consideración del arrendamiento como un derecho personal le excluye de la posible protección derivada de la interpretación jurisprudencial del artículo 13 LH<sup>68</sup>.

También rechaza la exigencia de buena fe Guilarte Gutiérrez que recuerda que el artículo 1571 CC «no precisa buena fe alguna por parte del adquirente, es decir, desconocimiento de la existencia del arriendo, sino que es precisamente su constatada existencia la que arrumba al legislador a través de la facultad resolutoria que el precepto contiene»<sup>69</sup>.

---

<sup>66</sup> Cfr. STS de 18 de febrero de 2005 (RJ 1683), conforme a la que «buena fe no solo significa –requiere– el desconocimiento total de la inexactitud registral, sino también la ausencia de posibilidad de conocer la exactitud». En sentido parecido, SSTS 29 de septiembre de 2003 (RJ 7006); 7 de septiembre de 2007 (RJ 5303) y 19 de mayo de 2015 (RJ 2612). En la doctrina, cabe destacar a VALLET DE GOYTISOLO, J. B.: *Estudios sobre Derecho de cosas*, Montecorvo, Madrid, 1973, p. 335; DÍEZ PICAZO, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. III, 4.ª ed., Civitas, Madrid, 1995, p. 346 y GORDILLO CAÑAS, A.: «Comentario a la STS de 5 de marzo de 2007», *CCJC*, núm. 77, 2008, p. 1438.

<sup>67</sup> PÉREZ GARCÍA, M. J. (*La protección aquiliana del derecho de crédito*, p. 270) señala que «el legislador no sólo permite que el comprador (tercero) lesione un derecho ajeno (...) sino que no le imputa responsabilidad por la lesión ni siquiera cuando tiene conocimiento extrarregistral de la existencia del derecho ajeno». Es decir, por disposición del legislador quien asume la indemnización por la lesión del derecho de crédito es el transmitente.

<sup>68</sup> De la relevancia que esa línea jurisprudencial podría tener para los arrendamientos se hizo eco DE LA PUENTE DE ALFARO, F. (*El arrendamiento urbano frente a terceros*, Bosch, Barcelona, 1996, p. 71, nota 46), ya que frente a la posesión inmediata y permanente del arrendatario «difícilmente se puede alegar ignorancia absoluta».

<sup>69</sup> GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: «Comentario al artículo 14», p. 343. En el mismo sentido, MARTÍ MARTÍ, J. («La eficacia de la inscripción en el registro de la propiedad de los contratos de arrendamientos tras la Ley 4/2013 (de 4 de junio, de medidas de flexibilización)», *Práctica de Tribunales*, núm. 109, 2014, p. 6. Documento electrónico La Ley 4312/2014) para quien «el comprador puede conocer la realidad física de la finca (estar arrendada) pero no por ello debe respetar las obligaciones derivadas de este estado arrendatario si el contrato no está inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a su adquisición».

Además, esta interpretación concuerda con la obligación de notificar al arrendatario la voluntad de enajenar la vivienda a fin de que pueda ejercitar su derecho de adquisición preferente. De lo contrario, esta obligación dejaría prácticamente sin contenido el artículo 14 LAU-2013 porque, si la buena fe fuera exigible, quedaría casi exclusivamente restringido a supuestos de falsedad documental en los que se omite la notificación porque la vivienda se enajena como si estuviera libre de arrendamientos.

Sin embargo, con base en argumentos metajurídicos, otros extraídos del artículo 34 LH y de la tácita concepción real del arrendamiento se pretende introducir el requisito de la buena fe en el artículo 1571 CC. Así, Carrasco Perera apunta que «posesión equivaldrá a Registro y el adquirente que supo o pudo saber no podría prevalecerse del artículo 1571. La sociedad civil española no toleraría hoy que un arrendatario no inscrito que dispone de un derecho de uso por tres años se le pueda echar por el comprador que adquirió la cosa a sabiendas de la existencia del arriendo»<sup>70</sup>.

Con una argumentación alternativa, Simón Moreno estima que el requisito de la buena fe es exigible al adquirente con base en la remisión que el artículo 1571 CC hace a «lo dispuesto en la Ley Hipotecaria»<sup>71</sup>. Sin embargo, me parece que se trata de una interpretación un tanto forzada del inciso final del artículo 1571 CC que no debe entenderse como una llamada al artículo 34 LH y a la buena fe que allí se exige sino una alusión a la inscripción del arrendatario como excepción a la eficacia *inter partes* del contrato.

Frente a este sector doctrinal, otro apunta que se precisa una objetivización de la buena fe que quedaría, por tanto, vinculada con la falta de constancia tabular del arrendamiento<sup>72</sup>. Sin embargo, estimo que este enfoque resulta inexacto porque es el propio de los derechos reales con eficacia *erga omnes* mientras que el arrendamiento tiene naturaleza personal con la consiguiente eficacia relativa.

Desde una óptica puramente sistemática, ¿qué sentido tendrían las novedades introducidas por el legislador si la interpretación normativa no se viera sustancialmente alterada? El marco legal de

---

<sup>70</sup> CARRASCO PERERA, Á.: «Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de vivienda», p. 134.

En torno a la exigencia de buena fe, cfr. ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL: *Propuesta de Código civil. Libro quinto y sexto*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, p. 183 cuyo artículo 562-5 excluye la facultad de dar por concluido el arrendamiento cuando el adquirente «ha tenido conocimiento al tiempo de la enajenación del arrendamiento».

<sup>71</sup> Cfr. SIMÓN MORENO, H.: «El Anteproyecto de ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas: una breve aproximación», *Diario La Ley*, núm. 7922, 2012, p. 2. Documento electrónico La Ley 8409/2012.

<sup>72</sup> Cfr. DURÁN RIVACOBRA, R./DE LA REINA TARTIÈRE, G.: «Publicidad jurídica y protección del arrendamiento urbano», p. 13 y MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.: *La función de la fe pública registral en la transmisión de bienes inmuebles*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, p. 115.

la enajenación de vivienda arrendada ha cambiado de tal modo que si el legislador ha decidido llegar tan lejos es porque aspira a una solución distinta a la que ofrecía el artículo 14 LAU-1994. Dado este cambio de paradigma, es especialmente importante rechazar la interpretación *a sensu contrario* del artículo 14.1 LAU-2013 que evitaría, en la práctica totalidad de los casos, cualquier cambio en las consecuencias jurídicas<sup>73</sup>.

A pesar de lo anterior hay que admitir que el adquirente no será protegido y, por tanto, no podrá emplear la regla venta quita renta cuando haya ánimo fraudulento y abuso de derecho. Esta mala fe-fraude –esencialmente distinta a la mala fe-conocimiento– supone la existencia de una conducta reprochable, una actividad intencionada o propósito fraudulento en el adquirente que pretende perjudicar al arrendatario no inscrito de modo directo y doloso. La consecuencia que se deriva de la separación entre buena fe y conocimiento en materia de arrendamientos confirma, a fin de cuentas, que la inscripción es su único medio de oponibilidad<sup>74</sup>.

Resulta dudoso que un supuesto de mala fe-fraude permita al arrendatario –además de defender la subsistencia de su derecho– impugnar el acto adquisitivo del tercero por causa ilícita. Como ha señalado Carrasco Perera «la ilicitud de la causa no es más que la descripción de todos los casos en que la nulidad de un contrato está explicada o exigida por especiales razones de reproche sobre su contenido»<sup>75</sup>. Uno de los casos con los que ilustra esta nulidad es la celebración de un contrato predeterminado por las partes con el objetivo de causar un daño ilegítimo a un tercero, sin que tal circunstancia pudiera ser ignorada por los contratantes<sup>76</sup>. Así ocurre, conforme a este autor, con el contrato celebrado entre el representante o gestor y un tercero para engañar o abusar de los intereses del representado o principal; cuando se ofrece una ventaja a otro para que rompa ilícitamente sus relaciones contractuales con un tercero o los acuerdos societarios con el propósito de dañar a la minoría. A pesar de ello, el autor no se refiere a la venta de vivienda arrendada en perjuicio del arrendatario como supuesto de ilicitud causal.

---

<sup>73</sup> Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: «Comentario al artículo 7», p. 135 y «Comentario al artículo 9», pp. 215-216.

<sup>74</sup> En relación a los arrendamientos rústicos ya se admitía una interpretación correctora de la buena fe exigible al adquirente que rechaza la relevancia del conocimiento extratabular y la vincula con la falta de fraude. Cfr. POVEDA BERNAL, M. I.: «La enajenación de la finca arrendada en la nueva ley de arrendamientos rústicos», *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, núm. 50, 2007, pp. 124-126.

<sup>75</sup> CARRASCO PERERA, Á.: *Derecho de contratos*, 2.ª ed., Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor, 2017, p. 743.

<sup>76</sup> Cfr., también, Díez PICAZO, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. I, 6.ª ed., Civitas, Madrid, 2007, p. 283.

Una primera aproximación admitiría impugnar el acto adquisitivo, al menos, cuando se enajene la vivienda arrendada como libre –en expresa contravención del artículo 25.5 LAU-2013– con pleno conocimiento por el adquirente de la situación del inmueble o con la única intención de expulsar al arrendatario no inscrito.

Sin embargo, permitir en estos casos la impugnación del acto adquisitivo supone una extralimitación de las facultades del arrendatario cuyo interés tutelable se limita exclusivamente a la posesión arrendaticia. Por consiguiente, una vez asegurado su interés –a través de la exigencia de buena fe– falta de fraude al adquirente– ya no debería estar facultado para impugnar la adquisición del tercero<sup>77</sup>. Si el daño al arrendatario se circunscribe a la extinción de su derecho, una vez que se le garantiza la posesión a través de la interpretación del artículo 1571 CC se evita la comisión del daño y, por ello, el arrendatario no precisa la impugnación general del contrato que –en coherencia con el principio de conservación– no presentará una causa ilícita<sup>78</sup>.

En conclusión, la consecuencia que el artículo 14.2 LAU-2013 prescribe es el efecto natural del arrendamiento no inscrito y no debe reducirse a situaciones patológicas en las que el adquirente ignore, de modo invencible, el arrendamiento por haberse enajenado la finca como si estuviera libre de arrendamientos y haber cumplido el estándar de diligencia exigible.

### 3.2 La necesaria inscripción del adquirente

Para una completa comprensión de esta problemática es preciso examinar la vinculación de los artículos 14.2 LAU-2013 y 1571 CC con la regla general que recoge el artículo 7.2 LAU-2013. Conviene recordar que conforme a este precepto «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». Más arriba se ha apuntado la relación entre los artículos 7.2 LAU-2013 y 1549 CC que, no obstante, presentan una importante diferencia, puesto que el primero exige la inscripción del tercero y el otro no.

La interpretación del artículo 7.2 LAU-2013 y la mención expresa que hace a la inscripción por parte del adquirente determi-

<sup>77</sup> No obstante, cabe recordar que el reconocimiento de la cesión de contrato que se origina por la transmisión al tercero implica que el arrendatario esté facultado para dar por concluido el contrato sin necesidad de indemnizar al arrendador originario o al adquirente.

<sup>78</sup> Se rechaza, en definitiva, que el arrendamiento tenga, en general, la consideración de contrato celebrado *intuitu personae*.

nan la necesaria relectura del artículo 1571 CC. Ello implica que para que el adquirente pueda dar por terminado el arrendamiento necesita, en todo caso, inscribir pues frente a un dominio no inscrito posterior prevalecerá el arrendamiento anterior no inscrito<sup>79</sup>.

En este sentido, Guilarte Gutiérrez concluye que «no es oponible el arrendamiento no inscrito –sea cual sea la condición del adquirente– siempre que inscriba tal adquirente su derecho pues es ésta una precisión exigida –sin saber bien por qué– por el artículo 7.2»<sup>80</sup>. Este precepto concuerda con el preámbulo de la Ley que recoge que el legislador aspira a que «los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho».

Sin embargo, ¿por cuánto tiempo subsistirá el arrendamiento no inscrito frente al adquirente que tampoco lo ha hecho? El reconocimiento de la relevancia que el artículo 7.2 LAU-2013 tiene en la interpretación de los artículos 14.2 LAU-2013 y 1571 CC determina la subsistencia del arrendamiento durante el plazo inicialmente pactado con sus prórrogas legales, al menos, hasta que el adquirente inscriba.

En definitiva, el artículo 7.2 LAU-2013 dulcifica para el arrendatario la consecuencia de la regla venta quita renta recogida en el artículo 1571 CC, ya que la inscripción del adquirente es una *conditio iuris* para dar por terminado el arrendamiento. Esto hace que nuestro Derecho apunte, en este particular, hacia un *race registration system* en el que la buena fe, en el sentido del conocimiento extrarregistral de la situación jurídica, carece de relevancia, pues lo decisivo es la inscripción<sup>81</sup>.

<sup>79</sup> Por analogía se podría hacer referencia al artículo 32 LH que, al ordenar que los títulos «que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero», vincula el efecto de la inoponibilidad de lo no inscrito a que el tercero haya inscrito su título. La interpretación lógica y coherente de este precepto impone la inscripción del tercero que se sobreentiende en la Ley Hipotecaria. Cfr. GARCÍA GARCÍA, J. M.: *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, tomo II, p. 176.

<sup>80</sup> GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: «Comentario al artículo 14», p. 345. En otro punto de su trabajo, (p. 218) concluye que «desde una perspectiva registral ello debe ser así porque, evidentemente, tal adquirente no goza de la condición de tercero civil del artículo 32 LH (...) toda vez que es presupuesto de oponibilidad el que tenga a su vez inscrito su derecho». Sin embargo, luego limita temporalmente la continuidad del arrendamiento al «período legal del artículo 9 pues se trata ésta de una norma imperativa preferente respecto de los artículos 1571 y 1549 CC».

Con una argumentación alternativa basada en la buena fe y la interpretación *a sensu contrario* del artículo 14.1 LAU-2013, BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E. («El arrendamiento urbano de vivienda y sus efectos respecto de terceros a partir de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas», p. 3342-3344) admite la protección del arrendatario no inscrito. Por su parte, parece que CARRASCO PERERA, Á. («Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de vivienda», p. 127) se inclina por la aplicación directa del artículo 1571 CC.

<sup>81</sup> En torno al *race registration system*, cfr. JOHNSON, C. W.: «Purpose and scope of recording statutes», *Iowa Law Review*, núm. 47, 1962, pp. 231-233 y BAIRD, D./JACKSON,

Este acercamiento al *race system* podría favorecer la posición del arrendatario dada la necesaria notificación del arrendador con su voluntad de enajenar para el posible ejercicio de los derechos de adquisición preferente. En caso de que el arrendatario no tuviera inscrito su derecho, esta comunicación le puede conceder una oportunidad para protegerlo<sup>82</sup>.

Conforme al artículo 25.2 LAU-2013 una vez efectuada la notificación con la decisión de vender la finca arrendada y sus condiciones, el arrendatario tiene 30 días naturales para ejercitar su derecho de tanteo. Mientras tanto el control registral de la notificación impedirá la inscripción del adquirente y, por tanto, la aplicación de la regla venta quita renta.

Ante la posible dificultad práctica para el ejercicio del tanteo, el arrendatario sólo podrá asegurar su continuidad a través de la inscripción del arrendamiento, lo cual todavía será posible por constar, en caso de fincas inmatriculadas, el arrendador como titular registral y por no exigírsele tampoco buena fe. El principal problema que se le presentará al arrendatario será que carezca de escritura pública, pues lo habitual es que el contrato se recoja en documento privado. Sin embargo, el arrendatario estará facultado con base en el artículo 1279 CC para exigir su otorgamiento y, en su caso, solicitarla judicialmente, incluso en fase ejecutiva, conforme al artículo 708 LEC que regula la ejecución de obligaciones de hacer personalísimas consistentes en otorgar una declaración de voluntad. A fin de asegurar su posición frente al adquirente durante el proceso judicial tendrá que llevar a cabo la anotación preventiva de la demanda. Sin embargo, ninguno de los apartados del artículo 42 LH admite este tipo de anotaciones, dado que el arrendamiento es un derecho personal y no real. A pesar de ello, el artículo 727.5.º LEC abre la puerta para que la demanda del arrendatario sin escritura pública pueda anotarse como medida cautelar, ya que sin ser un derecho real, el arrendamiento es un «derecho inscribible» que es lo que, precisamente, exige el artículo 727.5.º LEC<sup>83</sup>.

La anotación permite al arrendatario ganar prioridad, pero no cierra el Registro ni impide que el adquirente inscriba, aunque su

T.: «Information, uncertainty, and the transfer of property», *The Journal of Legal studies*, núm. 13, 1984, p. 313.

<sup>82</sup> Los derechos de adquisición preferente regulados en el artículo 25 LAU-2013 gozan de oponibilidad legal, por lo que su reconocimiento nada tiene que ver lo dispuesto en el artículo 7.2 LAU-2013 que restringe la eficacia del arrendamiento frente a terceros a su inscripción. Cfr. CARRASCO PERERA, A.: «Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de vivienda», p. 124.

<sup>83</sup> Si ello no fuera suficiente, el artículo 727.6.º LEC admite como medida cautelar «otras anotaciones registrales, en casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución».

posición será claudicable, ya que la anotación preventiva se podrá convertir en inscripción y conforme al artículo 70 LH «surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la anotación». Por ello, una vez concluido el proceso declarativo y el ejecutivo, el arrendatario tendrá un título inscribible con el que proteger su derecho e imponer la subrogación al adquirente. A lo anterior no debería ser un obstáculo el inciso del artículo 14.1 LAU-2013 que señala que el arrendamiento debe inscribirse «con anterioridad a la transmisión de la finca» por la señalada retroacción de efectos a la que también se refiere el artículo 24 LH.

No obstante, la anterior construcción podría devenir inútil si el adquirente hubiera pretendido inscribir sin justificar el cumplimiento de la obligación de notificar que recoge el artículo 25 LAU-2013 y, dado que se entiende que es un defecto subsanable, hubiera solicitado la anotación preventiva de su derecho (artículo 42.9.º LH)<sup>84</sup>.

Junto con el tanteo se reconoce el derecho de retracto en aquellas situaciones en las que no se hubiese notificado al arrendatario la intención de enajenar o se hubiese omitido el precio o alguna de las condiciones esenciales de la transmisión. En estos casos, se impone al adquirente, es decir al nuevo propietario, el deber de notificar al arrendatario que se ha producido la transmisión de la propiedad. Una vez efectuada la notificación el arrendatario podrá retraer con sujeción al artículo 1518 CC, de modo que adquirirá la propiedad sobre la finca y, por consiguiente, se extinguirá el arrendamiento. Ahora bien, será preciso determinar la situación en la que queda el arrendamiento no inscrito toda vez que la vivienda ya ha sido transmitida a un tercero. Es preciso excluir su resolución porque el artículo 25.5 LAU-2013 condiciona la inscripción del adquirente a la acreditación de haberse realizado las oportunas notificaciones al arrendatario. Por ello, no se cumplirá lo dispuesto en el artículo 7.2 LAU-2013 y no se podrá expulsar al arrendatario no inscrito que, del modo que se ha expuesto, seguirá facultado para inscribir el arrendamiento o para solicitar la elevación a público de su contrato y la anotación preventiva hasta que se produzca la inscripción del adquirente. Una vez que no se haya ejercitado el retracto y el adquirente haya inscrito, el arrendatario ya no podrá proteger su derecho a través del Registro de la Propiedad porque uno de sus principios fundamentales es el de tracto sucesivo que,

---

<sup>84</sup> En torno a la posibilidad de solicitar la anotación preventiva del título por defecto subsanable, cfr. RODRÍGUEZ MORATA, F.: *Derecho de tanteo y retracto en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 2.ª ed., Aranzadi, Elcano, 1996, pp. 184-185.

en este caso, exige para la inscripción del arrendamiento que el arrendador conste como titular registral<sup>85</sup>.

Una de las novedades que presenta la reforma de 2013 es la validez de la renuncia por parte del arrendatario a los derechos de adquisición preferente sin que deba tratarse, como hasta entonces, de contratos de duración pactada superior a cinco años. Se trata de una medida que refuerza la posición de los arrendadores que tendrán interés en incluir esta cláusula para evitar ralentizar y dificultar un hipotético proceso de enajenación<sup>86</sup>. Aunque el arrendatario renuncie a los derechos de tanteo y retracto, el artículo 25.8. II LAU-2013 no exonera al arrendador de «comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa». Esta obligación que el legislador impone de manera imperativa a pesar de la renuncia voluntaria a los derechos de adquisición preferente desempeña, en mi opinión, un importante papel para prevenir la aplicación de la regla venta quita renta<sup>87</sup>. En concreto, permitirá al arrendatario que no tuviera inscrito su derecho tener conocimiento de la voluntad de transmitir para poder iniciar los trámites registrales y, en su caso, judiciales para inscribir el arrendamiento y, de este modo, mantener su posesión. Se trata, por tanto, de la última oportunidad para defender su derecho frente al adquirente que inscriba<sup>88</sup>.

<sup>85</sup> Por este motivo, la RDGRN de 18 de septiembre de 2015 (RJ 4812) denegó la inscripción de la escritura de elevación a público de un contrato privado de arrendamiento de dos fincas porque el arrendador ya no constaba como titular registral. Su inscripción en el folio correspondiente a una de las fincas había sido cancelada por la nulidad de su adquisición, con la consiguiente recuperación de la vigencia de la inscripción previa. En el caso de la otra finca, se rechazó la inscripción del arrendamiento porque la titularidad registral correspondía a un tercero que adquirió la finca fruto de un procedimiento de ejecución frente al arrendador.

<sup>86</sup> Cfr. MAGRO SERVET, V.: «El derecho de tanteo y retracto de vivienda y local de negocio del arrendatario», *Práctica de Tribunales*, núm. 111, 2014, p. 5. Documento electrónico La Ley 7716/2014.

<sup>87</sup> Sin embargo, LOSCERTALES RAMOS, D. (*Arrendamientos urbanos*, p. 233) sostiene que esta comunicación al arrendatario «es un trámite innecesario y sin finalidad (...) parece que se trata de un error del legislador».

<sup>88</sup> La obligación de comunicar cuando se renuncia a los derechos de adquisición preferente se incorporó al Proyecto de Ley en fase de enmiendas. En su justificación parlamentaria se adujo que, en estos supuestos, «nos podríamos encontrar en la situación de que el arrendatario se enterase de la venta del inmueble cuando ésta ya se hubiese producido, sin tener un plazo mínimo para buscar una nueva vivienda o realizar las gestiones que estime oportunas. Esta situación sería especialmente grave para el inquilino si el contrato de arrendamiento no está inscrito en el Registro y, por tanto, el comprador de la vivienda decide no respetarlo» (BOCG. Congreso de los Diputados. Serie A, núm. 21-2 de 12 de febrero de 2013). La primera de las razones en las que se fundamenta la enmienda olvida que el artículo 14.2 LAU-2013 reconoce que «el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito». La que aquí se propone es una de las gestiones oportunas que puede llevar a cabo el arrendatario una vez que conozca la intención de enajenar del arrendador.

Dada la relevancia que presenta la comunicación en los casos de renuncia previa a los derechos de adquisición preferente es preciso resolver si se le debe dotar del mismo tratamiento que a las notificaciones para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que se deben acreditar para la inscripción del título adquisitivo. Aunque en un plano teórico puede resultar de interés la extensión analógica del cierre registral que se deriva del artículo 25.5 LAU-2013 no hay argumentos jurídicos para que pueda ser así y, por ello, la comunicación debida no puede ser objeto de calificación por el registrador. Por un lado, porque no afecta a un derecho real, ya que la comunicación es ajena al dominio, presume la renuncia a los derechos de adquisición preferente y la subsistencia del arrendamiento es ajena al Registro de la Propiedad. Por otro, porque el artículo 25.5 LAU-2013 cuando ordena el cierre registral se remite expresamente a las notificaciones fehacientes «prevénidas en los apartados anteriores» que se refieren a los derechos de tanteo y retracto, sin aludir a la obligación de comunicar del artículo 25.8. II LAU-2013<sup>89</sup>. En definitiva, el incumplimiento de esta obligación no impedirá la inscripción del adquirente, por lo que si tras este incumplimiento la compraventa se formaliza y el adquirente inscribe su título el arrendatario no inscrito podrá ser desahuciado conforme al artículo 1571 CC y por razones de tracto sucesivo ya no podrá practicar la anotación preventiva para proteger su posición<sup>90</sup>.

Las RRDGRN de 11 de enero de 2016 (RJ 1729 y 1732) confirman que, en estos casos, no se impedirá la inscripción del adquirente al estimar el recurso frente a la calificación que suspendió la inscripción de una compraventa en la que el vendedor manifestó que la vivienda estaba arrendada con pacto de renuncia a los derechos de adquisición preferente. En dichas resoluciones gemelas se concluye que el artículo 25.8. II LAU-2013 establece una «obligación impuesta por la ley al arrendador-vendedor que, en su caso, podría determinar alguna responsabilidad por falta de cumplimiento o de protección al arrendatario por el pago de buena fe de la

---

<sup>89</sup> Cfr. MERINO ESCARTÍN, J. F.: «Resumen de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Notarios y Registradores*, <https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/resumenes/2013-reforma-ley-arrendamientos-urbanos.htm>. (Página vista el 25 de octubre de 2017).

<sup>90</sup> Si se incumple la obligación de comunicar y a la postre el arrendamiento se extingue no será posible que el arrendatario ejercite frente al arrendador la acción de resolución por incumplimiento con base en el artículo 27.3.b) LAU-2013. Estimo que sólo cabría la resolución a instancia del adquirente que será la que prive de eficacia al arrendamiento y que reconoce el derecho del arrendatario a ser indemnizado. En sentido parecido, cfr. RAGEL SÁNCHEZ, L. F.: «Comentario al artículo 27», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Cizur Menor, 2013, p. 937. En contra, RODRÍGUEZ MORATA, F.: «Comentario al artículo 25», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Cizur Menor, 2013, p. 856.

renta arrendaticia a quien no fuera ya arrendador». En el recurso presentado contra la calificación negativa el notario autorizante concluyó que el «incumplimiento [de la obligación de comunicar] generará una posible responsabilidad, pero no producirá, en ningún caso, un cierre registral».

Ahora bien, es preciso establecer la relación entre el incumplimiento de la obligación recogida en el artículo 25.8. II LAU-2013 y la de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la vivienda «por todo el tiempo del contrato» (artículo 1554.3.º CC) a los efectos de determinación de la indemnización que corresponderá al arrendatario. El primero de esos incumplimientos origina que el arrendatario pierda la oportunidad de defender su derecho a través de la inscripción o la anotación preventiva, mientras que el segundo es fruto de la efectiva extinción del arrendamiento a instancias del adquirente. Aunque se trata de dos incumplimientos diferentes no parece razonable que el arrendatario pueda exigir dos indemnizaciones distintas, ya que ambos incumplimientos están conectados a través del daño. De este modo, si el adquirente no desahucia al arrendatario no inscrito tras la enajenación que se llevó a cabo contraviniendo la obligación del artículo 25.8. II LAU-2013 hay incumplimiento de la obligación de comunicar, pero como no produce ningún daño resarcible no resultará indemnizable. En cambio, si el adquirente hace uso de la facultad que le reconoce el artículo 14.2 LAU-2013 el arrendatario podrá exigir que se le indemnice por los daños y perjuicios que se le causen. Estos daños y perjuicios derivados del desahucio son los mismos o, al menos, absorben los que resultan del incumplimiento de la obligación de comunicar, por lo que entiendo que la indemnización será única y compensará los daños derivados del incumplimiento de una obligación (la del artículo 1554.3.º CC) o de dos obligaciones (por un lado, la del artículo 1554.3.º CC y, por otro, la dispuesta en el artículo 25.8. II LAU-2013). Esto no impide que, en estos casos, la indemnización que el arrendador tendrá que afrontar sea superior a la que proceda si la resolución se hubiera producido tras haberse comunicado la voluntad de enajenar la vivienda sin que de esta comunicación se hubiera seguido el intento del arrendatario de proteger su derecho.

La falta de determinación de la cuantía de la indemnización en el artículo 14.2 LAU-2013 con la consiguiente remisión a los artículos 1106 y 1107 CC implica que será preciso calificar al arrendador como deudor incumplidor de mala fe cuando no se lleve a cabo la comunicación al arrendatario<sup>91</sup>. Asimismo, la falta de

<sup>91</sup> MORALES MORENO, A. M. (*Incumplimiento y lucro cesante*, Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, Madrid, 2010, pp. 177-179) justifica que el artículo 1107. II

comunicación podrá generar un supuesto de pago al acreedor aparente si la renta se abona al arrendador y no al adquirente que se hubiera subrogado.

Sin embargo, el aspecto más problemático será que el arrendador oculte la situación real de la finca y la enajene como libre de arrendamientos incumpliendo el artículo 25.5 LAU-2013. Este precepto exige, cuando el inmueble no esté arrendado, que el vendedor lo declare así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público<sup>92</sup>. A pesar de ello, el AAP de Almería, de 24 de mayo de 2005 (JUR 2006, 38954) evidencia la desconexión que existe entre los ordenamientos civil y penal. En dicho auto se examinó «una escritura pública que, a juicio del querellante, incorpora una descripción falsa o inveraz de la situación arrendaticia del local» que se había vendido como libre de arrendamientos y se concluyó que «deviene legalmente imposible la criminalización de tal comportamiento, que resulta completamente atípico»<sup>93</sup>.

Dada la aparente desconexión entre los ordenamientos civil y penal es preciso valorar si hay una solución puramente civil que permita, al menos en ciertos casos, la protección del arrendatario no inscrito cuando se incurre en falsedad documental. Si la falsedad es conocida por el adquirente se puede justificar que está inmerso en una situación de mala fe-fraude que le excluye de la protección y, por ello, quedará subrogado en la posición de arrendador.

En cambio, si el adquirente ignora la falsedad e inscribe la posición del arrendatario se torna más compleja, ya que el tracto sucesivo impedirá su inscripción o la anotación preventiva y el arrendamiento podría ser resuelto. Aunque para el legislador no es nulo el contrato en el que el transmitente declara falsamente que el inmue-

---

CC obliga a indemnizar al acreedor más allá del fin de protección del contrato. Su interpretación permite admitir una regla de imputación objetiva conforme a la teoría de la adecuación que permite incluir «los daños cuya causación es conocida (cuando no querida) por el deudor incumplidor, en el momento de ejecutar la acción dolosa, así como daños cuyo conocimiento le puede ser imputado, conforme al conocimiento de un observador imparcial».

<sup>92</sup> La falsedad en documento público se remite al artículo 392 CP. Sin embargo, los derechos de tanteo y retracto obligan en toda enajenación no sólo en aquellos casos en los que se realiza en documento público. Por ello, podría ocurrir que haya falsedad en documento privado, aunque ello, conforme a la posición que se sostiene, no permitirá al adquirente dar por concluido el arrendamiento, ya que sin título público no podrá inscribir su adquisición.

<sup>93</sup> La falta de veracidad en la narración de hechos –falsedad ideológica– sólo se tipifica como delito en el artículo 390 CP para autoridades o funcionarios públicos, de modo que no se puede trasladar a particulares. El contenido del artículo 392 CP es más restringido, de modo que la falsedad en torno a la situación jurídica de la finca arrendada difícilmente tendrá relevancia penal. En sentido parecido, cfr. AAP de Barcelona, de 6 de septiembre de 2005 (JUR 2006, 60469). En cualquier caso, es inadmisibles entender que el artículo 25.5 LAU-2013 pueda completar el tipo recogido en el artículo 392 CP por la reserva de Ley Orgánica y la prohibición del recurso a la analogía en materia penal. En relación a la falsedad en documento privado, el artículo 395 CP también excluye de responsabilidad penal la falsedad ideológica.

ble está libre de arrendamientos y difícilmente quepa plantearse la ilicitud de la causa sí sería posible la impugnación del acto adquisitivo en caso de simulación contractual o negocios fiduciarios<sup>94</sup>. En estos supuestos, al igual que en los de mala fe-fraude, se permitirá la impugnación de la inscripción del adquirente que, si bien no encontrará obstáculos por estar la finca aparentemente libre de arrendamientos e inscrita a favor del transmitente, no purificará los defectos propios del título (artículo 33 LH).

### 3.3 La onerosidad de la adquisición

Parte de la doctrina ha manifestado que el artículo 14 LAU-2013 se refiere a las adquisiciones onerosas y gratuitas realizadas a título singular por un tercero ajeno al contrato de arrendamiento<sup>95</sup>. No obstante, hay tres argumentos que permiten excluir la aplicación de la regla venta quita renta en caso de adquisiciones gratuitas.

Si la interpretación *a sensu contrario* del artículo 14.1 LAU-2013 fuera posible, la adquisición gratuita por el tercero no le haría merecedor de la condición de tercero hipotecario y, por consiguiente, le obligaría a respetar la posición del arrendatario fruto de la cesión de la posición contractual.

Ahora bien, ¿es posible deducir la onerosidad del artículo 14.2 LAU-2013? Aunque el legislador no ha incluido expresamente este requisito en la norma entiendo que resulta plenamente exigible. Por un lado, porque el último inciso del precepto alude expresamente al «vendedor» –y no al transmitente o enajenante– como deudor de la obligación de indemnizar al arrendatario expulsado por el adquirente. En la medida en que la indemnización es una cuestión esencial que deriva del incumplimiento del artículo 1554.3.º CC según el cual el arrendador se compromete «a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato» no resulta coherente limitar la indemnización a las enajenaciones onerosas y rechazarla en las gratuitas. Por ello, lo procedente es entender que todo el precepto está ideado para regular las consecuencias de la enajenación onerosa de una vivienda arrendada.

<sup>94</sup> La nulidad por simulación contractual podría alegarse como reconvencción en el procedimiento ordinario iniciado a instancia del adquirente que pretenda dar por concluido el arrendamiento. La falta de efecto traslativo en los negocios fiduciarios se podría alegar por el arrendatario en la contestación a la demanda.

<sup>95</sup> Cfr. MARÍN LÓPEZ, J. J./COLÁS ESCANDÓN, A. M.ª: «Comentario al artículo 14», p. 496. Se excluirían, por tanto, los casos de resolución del derecho del arrendador, las adquisiciones *mortis causa* a título universal y los negocios divisorios (disolución de gananciales o sociedad civil, partición de herencia, división de comunidad, etc.).

Por otro, la remisión que el artículo 14.2 LAU-2013 realiza al artículo 1571 CC abarca no sólo su consecuencia jurídica, sino también su supuesto de hecho que alude expresamente al «comprador de una finca arrendada». Aunque el artículo 1571 CC debe interpretarse de manera extensiva para incluir enajenaciones distintas de las derivadas del contrato de compraventa hay que concluir que está presidido por la idea de onerosidad, toda vez que excluye de su ámbito de aplicación las transmisiones gratuitas de inmuebles arrendados<sup>96</sup>. De esta manera, el adquirente gratuito que inscriba no quedará protegido frente al arrendamiento no inscrito, sino que se subrogará en el derecho del arrendador.

Aunque en un plano real no hay distinción entre las adquisiciones onerosas y las gratuitas, la exigencia de onerosidad para gozar de protección, especialmente en los conflictos trilaterales, obedece a razones de justicia y equidad. Por un lado, la doctrina ha subrayado la debilidad de los negocios que presentan una causa gratuita respecto a los derechos adquiridos a título oneroso<sup>97</sup>. En este contexto se podría hacer la siguiente reflexión para confirmar que la onerosidad es necesaria para el ejercicio de la regla venta quita renta. Como se ha señalado, la enajenación del arrendador y la voluntad del adquirente de resolver el arrendamiento causan el incumplimiento de la obligación del artículo 1554.3.º CC. Pues bien, si no fuera por las previsiones específicas del artículo 14 LAU-2013 el incumplimiento de la obligación de respetar el goce pacífico del inmueble podría propiciar la resolución del contrato a instancia del arrendatario con base en los artículos 1568 CC y 27.1 LAU-2013 que, en ambos casos, se remiten al artículo 1124 CC. Los efectos frente a terceros de la resolución contractual están mati-

---

<sup>96</sup> Cfr. BENAVENTE MOREDA, P.: *La venta de cosa arrendada*, p. 52; Díez PICAZO, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. IV, p. 275 y QUICIOS MOLINA, M.ª S.: «Comentario al artículo 1571», p. 11119. Implícitamente parece exigir la onerosidad en la adquisición DE CASTRO, F.: *El negocio jurídico*, Instituto Nacional de Estudios Jurídico, Madrid, 1971, p. 266. La onerosidad también aparece en ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL: *Propuesta de Código civil. Libro quinto y sexto*, p. 183 cuyo artículo 562-5 establece que «el adquirente a título oneroso de un bien arrendado tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la enajenación, salvo pacto en contrario o inscripción del arrendamiento en el registro de bienes correspondiente».

A favor de extender el artículo 1571 CC a adquirentes gratuitos se han posicionado, entre otros, QUINTUS MUCIUS SCAEVOLA: *Comentarios al Código civil*, pp. 652-653 y PARRA LUCÁN, M.ª Á./RAGEL SÁNCHEZ, L. F./DE LA PEÑA VELASCO, G.: «El contrato de arrendamiento urbano», en M. Yzquierdo Tolsada (dir.), *Contratos*, tomo III, Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor, 2014, p. 108. Con ciertas dudas, CÁMARA LAPUENTE, S.: *El arrendamiento de bienes muebles*, Aranzadi Thomson, Cizur Menor, 2008, p. 385. GUILARTE GUTIÉRREZ, V. («Comentario al artículo 9», p. 217) parece referirse al adquirente gratuito cuando concluye que «su consideración como tercero le hace en todo caso inmune al contrato en el que no es parte y, por ende, determina la facultad de extinguir el arrendamiento que complementariamente el artículo 1571 le otorga».

<sup>97</sup> Cfr. DE CASTRO, F.: *El negocio jurídico*, p. 263.

zados a través del reenvío que dicho precepto realiza a los artículos 1295 y 1298 CC que, en materia de rescisión, la limitan frente a terceros de buena fe. Como complemento a los anteriores el artículo 1297 CC presume *iuris et de iure* celebrados en fraude de acreedores los contratos en los que el deudor enajena bienes a título gratuito. De este modo se permite la impugnación de las adquisiciones gratuitas, incluso en aquellas situaciones en las que se hubiera inscrito en el Registro de la Propiedad (artículo 37 LH). Aunque entiendo que no hay analogía suficiente para rescindir la enajenación del arrendador al tercero con apoyo en los artículos 1291 y 1297 CC se vislumbra un cierto principio informador contrario a la tutela de adquirentes gratuitos en las situaciones trilaterales.

Por último, si la aspiración del legislador recogida en el preámbulo de la Ley 4/2013 es la seguridad del tráfico hay que señalar que «la protección del adquirente a título gratuito no la demandan propiamente las necesidades del tráfico jurídico»<sup>98</sup>. A pesar de su eficacia y validez las adquisiciones gratuitas no se pueden considerar como verdaderos actos de tráfico. Con base en ello, en caso de colisión entre una causa onerosa –como es el arrendamiento– y una gratuita debe darse preferencia a la primera, ya que el ordenamiento debe rechazar la protección de quien adquiere sin esfuerzo económico frente al titular de un derecho que compromete su patrimonio.

En definitiva, la solución más justa radica en limitar la eficacia extintiva del artículo 14.2 LAU-2013 a las adquisiciones onerosas y ordenar la subrogación de los adquirentes gratuitos, dada la falta de protección general de las adquisiciones gratuitas, máxime en un contexto en el que difícilmente el arrendamiento encaja en la idea de carga porque su existencia está condicionada a la percepción de una renta por el arrendador<sup>99</sup>.

<sup>98</sup> ROCA SASTRE, R. M.<sup>a</sup>: *Derecho hipotecario*, tomo II-2, 9.<sup>a</sup> ed., Bosch, Barcelona, 2008, p. 289. Por su parte, DE COSSÍO Y CORRAL, A. (*Lecciones de Derecho hipotecario*, Bosch, Barcelona, 1945, p. 131) concluye que «si la finalidad del registro es la seguridad del tráfico, la protección de las transmisiones gratuitas difícilmente podría justificarse a favor de quien nada ha dado y en daño de quien materialmente es verdadero titular del derecho, habiéndolo adquirido pagando el mismo una contraprestación». Ahora bien, ambos autores se refieren a la necesaria onerosidad para que el tercero sea protegido por la fe pública registral. Ello no implica que se esté tomando este requisito del artículo 34 LH, sino que se trata de dos situaciones conexas porque tanto el precepto hipotecario como la reforma arrendaticia de 2013 aspiran a la mayor seguridad de tráfico inmobiliario y, al coincidir en este punto, exigen un mismo requisito.

<sup>99</sup> El arrendamiento se aleja del usufructo presidido por su gratuidad o de las servidumbres que pueden presentar una contraprestación de tracto único vinculada con el momento constitutivo. GUILARTE GUTIÉRREZ V. («Comentario al artículo 7», p. 131) concluye que «frente a la idea tradicional de considerar el inquilinato como una gravosa «carga oculta» es lo cierto que realmente un inquilino cumplidor, que abone puntualmente la renta, no es tal sino una bendición».

## V. CONCLUSIÓN

La Ley 4/2013, de 4 de junio no responde a una demanda social o a un vacío legal, sino que es una reforma de principios que refuerza la condición de derecho de crédito del arrendamiento y subraya su eficacia relativa si no se inscribe. El factor decisivo para determinar la subsistencia o admitir la facultad de resolver el contrato, y éste es uno de los aspectos en los que la reforma yerra, es si el arrendamiento está o no está inscrito, independientemente de que el inmueble esté o no esté inmatriculado en el Registro de la Propiedad. Por ello, los supuestos de arrendamientos no inscritos celebrados sobre fincas inmatriculadas es preciso incluirlos en el ámbito de aplicación del artículo 14.2 LAU-2013 que remite la solución del conflicto al artículo 1571 CC, sin que sea posible interpretar *a sensu contrario* el artículo 14.1 LAU-2013.

A pesar de que el legislador introduce cambios que aconsejan la inscripción del arrendatario de vivienda, los requisitos que el artículo 1571 CC exige tácitamente al adquirente para poder dar por concluido el arrendamiento no inscrito no son muy distintos de los que se exigían por la redacción original de la Ley de 1994 para los arrendamientos de una duración superior a cinco años que, contra el parecer de la doctrina, se remitía al artículo 34 LH. De este modo, la regla venta quita renta requerirá la inscripción del adquirente en el Registro de la Propiedad, su adquisición a título oneroso y buena fe, aunque no en el sentido tradicional del artículo 34 LH que alude a la ignorancia o falta de conocimiento sino como falta de fraude. Aunque la proximidad de estos requisitos es todavía mayor con el artículo 32 LH no procede vincular la recuperación de la regla venta quita renta con este precepto hipotecario por la condición obligacional del arrendamiento. Por tanto, el artículo 14.2 LAU-2013 complementa, en relación a los arrendamientos, lo que incoa el artículo 1257 CC.

Sólo así es preciso comprender el preámbulo de la Ley de reforma que aspira a que «el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito».

## BIBLIOGRAFÍA

- ACHÓN BRUÑEN, M.<sup>a</sup> J.: «Las engañosas ventajas de inscribir un contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad», *Diario La Ley*, núm. 8340, 2014.
- ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL: *Propuesta de Código civil. Libro quinto y sexto*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016.

- BAIRD, D./JACKSON, T.: «Information, uncertainty, and the transfer of property», *The Journal of Legal studies*, núm. 13, 1984.
- BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E.: «El arrendamiento urbano de vivienda y sus efectos respecto de terceros a partir de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas», *RCDI*, núm. 752, 2015.
- BENAVENTE MOREDA, P.: *La venta de la cosa arrendada*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1998.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.: «Comentario al artículo 29», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 4.<sup>a</sup> ed., Aranzadi, Cizur Menor, 2005.
- BLANCO CARRASCO, M.: *La reforma de los arrendamientos urbanos efectuada por la Ley 4/2013*, Reus, Madrid, 2014.
- CÁMARA LAPUENTE, S.: *El arrendamiento de bienes muebles*, Aranzadi Thomson, Cizur Menor, 2008.
- CARRASCO PERERA, Á.: «Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de vivienda», *Revista CESCO de Derecho de consumo*, núm. 4, 2012.
- *Derecho de contratos*, 2.<sup>a</sup> ed., Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor, 2017.
- CRESPO ALLUÉ, F.: «Comentario al artículo 29», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova Thomson Reuters, Valladolid, 2014.
- D'ORS, Á.: *Derecho privado romano*, 10.<sup>a</sup> ed., Eunsa, Pamplona, 2006.
- DE CASTRO, F.: *El negocio jurídico*, Instituto Nacional de Estudios Jurídico, Madrid, 1971.
- DE COSSÍO Y CORRAL, A.: *Lecciones de Derecho hipotecario*, Bosch, Barcelona, 1945.
- DE GRADO SANZ, M. C./RUANO BORRELLA, J. P.: «Inscripción de arrendamientos de bienes inmuebles. Efectos en cuanto a tercero del arrendamiento no inscrito. El derecho de retorno», *RCDI*, núm. 583, 1987.
- DE LA PUENTE DE ALFARO, F.: *El arrendamiento urbano frente a terceros*, Bosch, Barcelona, 1996.
- DE PABLO CONTRERAS, P.: *Curso de Derecho civil*, tomo II, vol. II, 4.<sup>a</sup> ed., Edisofer, Madrid, 2016.
- DÍAZ VALES, F.: *La subrogación legal en la Ley de arrendamientos urbanos*, Montecorvo, Madrid, 2001.
- DÍEZ PICAZO, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. III, 4.<sup>a</sup> ed., Civitas, Madrid, 1995.
- *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. I, 6.<sup>a</sup> ed., Civitas, Madrid, 2007.
- *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. IV, Civitas Thomson Reuters, Cizur Menor, 2010.
- DOMÍNGUEZ LUELMO, A.: «Comentario al artículo 2», *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2016.
- DU PLESSIS, P. J.: «Historical evolution of the maxim "sale breaks hire"», en C. van der Merwe/A. L. Verbeke (eds.), *Time-limited interests in land*, Cambridge University Press, Cambridge, 2012.
- DURÁN RIVACOBA, R./DE REINA TARTIÈRE, G.: «Publicidad jurídica y protección del arrendamiento urbano», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, vol. 2, núm. 6, 2014.
- ESCRICHE, J.: «Arrendamiento», *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia. Nueva edición reformada y considerablemente aumentada*, tomo I, Imprenta de Eduardo Cuesta, Madrid, 1874.

- FÍNEZ, J. M.: «Comentario al artículo 14», *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Civitas, Madrid, 2005.
- «Comentario al artículo 29», *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Civitas, Madrid, 2005.
- GARCÍA GARCÍA, J. M.: *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, tomo II, Civitas, Madrid, 1993.
- GARCÍA GOYENA, F.: *Concordancias, motivos y comentarios al Código civil español*, vol. III, Imprenta de la Sociedad Tipográfica-Editorial, Madrid, 1852.
- GÓMEZ DE LA SERNA, P.: *Ley hipotecaria: comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera*, Imprenta Revista Legislación, Madrid, 1862.
- GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J.: *Estudios de Derecho hipotecario y Derecho civil*, tomo II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1948.
- GORDILLO CAÑAS, A.: «El principio de inoponibilidad: El dualismo moderado de nuestro sistema inmobiliario registral», *ADC*, vol. LVII, núm. 2, 2004.
- «Comentario a la STS de 5 de marzo de 2007», *CCJC*, núm. 77, 2008.
- GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: «Comentario al artículo 13», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova Thomson Reuters, Valladolid, 2014.
- «Comentario al artículo 14», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova Thomson Reuters, Valladolid, 2014.
- GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, B.: *Códigos o estudios fundamentales sobre el Derecho civil español*, tomo IV, 2.<sup>a</sup> ed., Librería Sánchez, Madrid, 1871.
- JEREZ DELGADO, C.: «La entrega y las obligaciones del vendedor derivadas de la buena fe contractual: la segunda venta del inmueble por un mismo vendedor», *ADC*, vol. LIV, núm. 4, 2001.
- JIMÉNEZ PARÍS, T. A.: «Ejecución hipotecaria y arrendamiento, tras la Ley 4/2013, de 4 de junio», *RCDI*, núm. 749, 2015.
- JOHNSON, C. W.: «Purpose and scope of recording statutes», *Iowa Law Review*, núm. 47, 1962.
- LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Lecciones de Derecho inmobiliario registral*, 2.<sup>a</sup> ed., Zaragoza, 1957.
- *Elementos de Derecho civil*, tomo II-2, 5.<sup>a</sup> ed., Dykinson, Madrid, 2013.
- LÓPEZ, G.: *Las Siete partidas. Quinta partida*, Imprenta de Andrea de Portonariis, Salamanca, 1555, p. 45. Edición facsímil editada por «Boletín Oficial del Estado», Madrid, 1974.
- *Los Códigos españoles concordados y anotados*, tomo III, Imprenta de la Publicidad, Madrid, 1848.
- LÓPEZ PEDREIRA, A.: *Emptio tollit locatum: la venta de cosa arrendada en el Derecho romano*, Edisofer, Madrid, 1996.
- LOSCERTALES RAMOS, D.: *Arrendamientos urbanos*, 8.<sup>a</sup> ed., Sepin, Madrid, 2013.
- LUCAS FERNÁNDEZ, F.: «Comentario al artículo 1571», *Comentario del Código civil*, vol. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991.
- MAGRO SERVET, V.: «El derecho de tanteo y retracto de vivienda y local de negocio del arrendatario», *Práctica de Tribunales*, núm. 111, 2014.
- MANRESA Y NAVARRO, J. M.<sup>a</sup>: «Artículos 1571 y 1572», *Comentarios al Código civil*, tomo X, 3.<sup>a</sup> ed., Reus, Madrid, 1919.
- MARÍN LÓPEZ, J. J./COLÁS ESCANDÓN, A. M.<sup>a</sup>: «Comentario al artículo 13», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Cizur Menor, 2013.
- «Comentario al artículo 14», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Cizur Menor, 2013.

- MARTÍ MARTÍ, J.: «La eficacia de la inscripción en el registro de la propiedad de los contratos de arrendamientos tras la Ley 4/2013 (de 4 de junio, de medidas de flexibilización)», *Práctica de Tribunales*, núm. 109, 2014.
- MAS BADIA, M.<sup>a</sup> D.: «Arrendamiento de vivienda, tutela del inquilino y seguridad del tráfico: en especial, la inoponibilidad del arrendamiento no inscrito tras la Ley 4/2013, de 4 de junio», *RCDI*, núm. 746, 2014.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.: *De la publicidad contractual a la titulación registral*, Civitas, Madrid, 2008.
- *La función de la fe pública registral en la transmisión de bienes inmuebles*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017.
- MÉNDEZ SERRANO, M.<sup>a</sup> M.: *El contrato de arrendamiento y su protección registral*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000.
- MERINO ESCARTÍN, J. F.: «Resumen de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Notarios y Registradores*, <https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/resumenes/2013-reforma-ley-arrendamientos-urbanos.htm>.
- MORALES MORENO, A. M.: «Prólogo», en P. Benavente Moreda, *La venta de cosa arrendada*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1998.
- *Incumplimiento y lucro cesante*, Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, Madrid, 2010.
- OCAÑA GÁMIZ, J.: *La eficacia frente a terceros de los derechos reales y los derechos de crédito*, Comares, Granada, 2016.
- PANTOJA, J. M./LLORET, A. M.: *Ley Hipotecaria comentada y explicada*, tomo I, Librería de D. Leocadio López, Madrid, 1861.
- PARRA LUCÁN, M.<sup>a</sup> Á./RAGEL SÁNCHEZ, L. F./DE LA PEÑA VELASCO, G.: «El contrato de arrendamiento urbano», en M. Yzquierdo Tolsada (dir.), *Contratos*, tomo III, Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor, 2014.
- PAU PEDRÓN, A.: *La protección del arrendamiento urbano*, Civitas, Madrid, 1995.
- PÉREZ GARCÍA, M. J.: *La protección aquiliana del derecho de crédito*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2005.
- PÉREZ GURREA, R.: «La resolución del derecho del arrendador y la enajenación de la vivienda arrendada en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y su nuevo régimen tras la Ley 4/2013, de 4 de junio», *RCDI*, núm. 743, 2014.
- PÉREZ UREÑA, A. A.: *Consecuencias jurídicas de la enajenación voluntaria de la finca urbana arrendada*, Imprenta Chana, Granada, 2003.
- «La enajenación de la vivienda en los nuevos contratos de arrendamiento», *Administración rústica y urbana*, núm. 166, 2013.
- POTHIER, R. J.: *Tratado de la locación conducción*, trad. Sociedad de amigos colaboradores, Imprenta J. Roger, Barcelona, 1841.
- POVEDA BERNAL, M. I.: *La inscripción del derecho de arrendamiento en el Registro de la Propiedad*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Madrid, 1997.
- «La enajenación de la finca arrendada en la nueva ley de arrendamientos rústicos», *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, núm. 50, 2007.
- QUICIOS MOLINA, M.<sup>a</sup> S.: «Comentario al artículo 1571», *Comentarios al Código civil*, tomo VIII, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.
- QUINTUS MUCIUS SCAEVOLA: *Comentarios al Código civil*, tomo XXIV-1, 2.<sup>a</sup> ed., Reus, Madrid, 1952.
- RAGEL SÁNCHEZ, L. F.: «Comentario al artículo 27», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Cizur Menor, 2013.
- RAJOY BREY, E.: «La privación del derecho por el Registro de la Propiedad: requisitos», *RCDI*, núm. 741, 2014.

- REBOLLEDO VARELA, Á. L.: «Compraventa de finca arrendada: continuidad o extinción», en Á. Carrasco Perera (dir.), *Tratado de compraventa*, tomo II, Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor, 2013.
- ROCA SASTRE, R. M.<sup>a</sup>: *Derecho hipotecario*, tomo II-2, 9.<sup>a</sup> ed., Bosch, Barcelona, 2008.
- RODRÍGUEZ MORATA, F.: *Derecho de tanteo y retracto en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 2.<sup>a</sup> ed., Aranzadi, Elcano, 1996.
- «Comentario al artículo 25», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Cizur Menor, 2013.
- SÁNCHEZ CALERO, F. J./SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B.: *Manual de Derecho inmobiliario y registral*, 5.<sup>a</sup> ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2017.
- SCHRAGE, E. J. H.: «Sale breaks hire – Or does it? Medieval foundations of the Roman-Dutch concept», *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis/Revue d'Histoire du Droit/The Legal History Review*, vol. LVI, núm. 2, 1986.
- SIMÓN MORENO, H.: «El Anteproyecto de ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas: una breve aproximación», *Diario La Ley*, núm. 7922, 2012.
- VALLET DE GOYTISOLO, J. B.: *Estudios sobre Derecho de cosas*, Montecorvo, Madrid, 1973.
- VALVERDE Y VALVERDE, C.: *Tratado de Derecho civil español*, tomo III, Talleres tipográficos Cuesta, Valladolid, 1926.
- ZIMMERMAN, R.: *The Law of obligations. Roman foundations of the civilian tradition*, Oxford University Press, Oxford, 1996.

