



Grado en: Derecho
Facultad de Derecho
Universidad de La Laguna
Curso 2013/2014
Convocatoria: septiembre

Efectos de la Ley 4/2013 en el régimen jurídico del arrendamiento: en especial, la protección del tercero.

Effects of Law 4/2013 on the legal regime of the renting: in particular, the protection of third parties

Realizado por el alumno D^a. María Costa Castro

Tutorizado por el Profesor D. Carlos Trujillo Cabrera

Departamento: Disciplinas Jurídicas Básicas

Área de conocimiento: Derecho civil

ABSTRACT

The following paper addresses an extensive analysis of the impact the *Law 4/2013, of June 4th 2013, on Measures to Increase the Flexibility and Promotion of the Rental Housing Market*, has had on the Renting Regulation contained in the Laws of Urban Leasing and Mortgage. The new regulatory developments primarily affect Residential Rental Agreements and are aimed at a better balance between the protection of the interests of both landlords and tenants. In particular, this study is focused on the introduction of a second paragraph to the already existing Article 7 of the Law mentioned above, according to which "*in any case, in order for the concerted Rental Agreements on urban properties to be effective against third parties who have registered their rights, said Rental Agreements must be registered in the Land Registry*", as well as the consequences such change causes on the effectiveness of Residential Rental Agreements against third parties, its duration and the special significance of Mortgage Rules on their regulation on contractual agreements.

RESUMEN (entre 150 y 350 palabras)

El presente estudio analiza la incidencia que la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas ha tenido sobre la regulación del arrendamiento contenida en las Leyes de Arrendamientos Urbanos e Hipotecaria. Las modificaciones introducidas afectan, principalmente, a los arrendamientos de vivienda y están encaminadas a lograr un mayor equilibrio entre la protección de los intereses de arrendadores y arrendatarios. En particular, se analizará la introducción de un apartado segundo al artículo 7 de la LAU, que dispone que «*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*», y las consecuencias de esta modificación en el régimen de eficacia del arrendamiento tiene frente a terceros, la duración de los contratos y las fuentes que han de ordenar las relaciones arrendaticias.

ÍNDICE

I. CONSIDERACIONES GENERALES.....	4
II. LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.....	6
1. Ámbito de aplicación.....	6
1.1. El arrendamiento de vivienda.....	7
1.2. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda.....	9
2. Arrendamientos excluidos de la LAU.....	10
3. Régimen jurídico del arrendamiento.....	11
3.1. La renta.....	11
3.2. Duración.....	11
3.3. Eficacia frente a terceros.....	13
III. EL ARRENDAMIENTO EN LA LEY HIPOTECARIA.....	15
1. Títulos sujetos a inscripción.....	15
2. En particular, el arrendamiento.....	18
3. Naturaleza del arrendamiento.....	22
3.1. El arrendamiento como derecho real	24
3.2. El arrendamiento como derecho personal.....	28
3.3. Postura de la jurisprudencia y la DGRN.....	29
4. Forma y requisitos de la inscripción.....	31
IV. EFICACIA Y PUBLICIDAD DEL ARRENDAMIENTO.....	37
1. Principio de prioridad	37
2. Legitimación.....	40
3. Fe pública.....	42
4. Publicidad y oponibilidad.....	42
V. CONCLUSIONES.....	45
VI. BIBLIOGRAFÍA.....	48

I. CONSIDERACIONES GENERALES

Bajo el concepto de arrendamiento el Código civil aglutina, de forma genérica y unitaria, tres tipos de contratos distintos: el arrendamiento de cosas, el arrendamiento de obra y el arrendamiento de servicios (artículo 1.542 Código civil). Así, atendiendo a esta concepción genérica y unitaria, el arrendamiento podría definirse como el contrato por el que una de las partes se obliga a proporcionar a la otra, mediante el pago de un precio, el uso y disfrute temporal de una cosa –arrendamiento de cosa–, a prestarle temporalmente sus servicios –arrendamiento de servicios– o a hacer por cuenta de ella una obra determinada –arrendamiento de obra–. De todos ellos, el arrendamiento de inmuebles, sobre el que se centrará este estudio, se encuadra dentro del arrendamiento de cosas, definido por el artículo 1.543 del Código civil como el contrato por el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por un período de tiempo, percibiendo a cambio un precio o renta.

El arrendamiento se configura como un contrato consensual, pues se perfecciona por el solo consentimiento de las partes sin necesidad de entrega de la cosa o de una forma específica para su validez. Además, es bilateral y oneroso, ya que se crean obligaciones recíprocas de proporcionar el uso de la cosa por parte del arrendador y pagar la renta estipulada por el arrendatario. Por último, también puede decirse que es un contrato temporalmente limitado, pero de ejecución continuada o tracto sucesivo, pues su cumplimiento se mantiene a lo largo del tiempo durante el que se prolongue la relación arrendaticia a través del uso del inmueble y las correspondientes prestaciones periódicas en el pago del precio¹.

El régimen jurídico del arrendamiento de inmuebles viene recogido en el Capítulo II del título VI, artículos 1.546 a al 1.582 del Código civil, bajo la rúbrica «*De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas*». Sin embargo, no recibe un tratamiento unitario, sino que determinados arrendamientos cuentan con una normativa especial que los regula –de hecho, la mayor parte de los arrendamientos se apartan del régimen general contenido en el Código civil–. Es el caso de los arrendamientos rústicos y urbanos, regulados por las Leyes 49/2003 de Arrendamientos Rústicos y

¹ C. MARTINEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, *Curso de Derecho civil II. Derecho de obligaciones*, Colex, Madrid, 2000, p. 538.

29/1994 de Arrendamientos Urbanos, respectivamente, así como el de aquéllos a los que se aplican reglas particulares dentro de Leyes especiales que regulan otras materias –como, por ejemplo, los arrendamientos de viviendas militares–. Por tanto, a los arrendamientos que entran dentro el ámbito de aplicación de normas especiales no les es de aplicación el Código civil más que de forma supletoria.

La sustracción de estos arrendamientos del régimen general obedece a diferentes políticas, vinculadas normalmente a factores sociales y económicos, a través de las que se pretende, procurando mantener el equilibrio entre los intereses de arrendadores y arrendatarios, un impulso de la economía, tal y como queda patente en los preámbulos de las normativas especiales. En cualquier caso, el hecho de que se diversifique la regulación del arrendamiento en diferentes leyes y no se contenga en una sola trae causa de los distintos intereses que se tratan de proteger en cada una de ellas. Así, mientras en el caso de los arrendamientos rústicos el objetivo que se persigue es mejorar la competitividad en los mercados y la consolidación de empresas viables capaces de generar niveles de renta y ocupación satisfactorios, con la LAU se busca potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos en el marco de una política de vivienda guiada por los principios rectores de la Constitución española.

Paralelamente a la regulación de los arrendamientos mediante leyes especiales, la legislación hipotecaria también ha incidido en su protección, ya no desde la regulación de su régimen sustantivo, sino a través de la posibilidad de inscribir los contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, dotándolos de eficacia frente a terceros. De hecho, la protección del arrendamiento por la Ley Hipotecaria (en adelante LH) ha sido previa a cualquier otra norma en materia de arriendos, lo que suponía una ventaja para el arrendatario que, por esta vía, obtenía la única garantía que el ordenamiento jurídico contemplaba para la pervivencia de su derecho.

Poniendo nuestra atención en los arrendamientos urbanos y, más concretamente, en los arrendamientos de vivienda, la evolución legislativa ha estado marcada por la progresiva liberalización de una regulación inicialmente muy proteccionista. Se ha pasado de la tutela desmesurada de los intereses de los arrendatarios en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, a una protección más equilibrada de los derechos de arrendadores y arrendatarios en la Ley de 1994, en la que se sólo se refuerza la posición del arrendatario cuando el arriendo es de vivienda.

En medio del contexto actual de crisis económica se aprueba la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, con la que se pretende dinamizar el mercado del alquiler a través de un equilibrio entre las necesidades de quienes precisan una vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para que pongan sus inmuebles vacíos a disposición del mercado arrendaticio. Como señala la propia norma en su Preámbulo, lo que se busca es favorecer la competitividad dentro del mercado de alquiler español, caracterizado por no ser un mercado profesionalizado y en el que la mayoría de viviendas se sitúan en manos de propietarios privados que las tienen vacías y sin ningún uso, con las implicaciones negativas que esto tiene sobre la economía.

Para lograr sus objetivos, la Ley 4/2013 modifica diversos preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) y, entre las importantes novedades que contempla, encontramos la introducción de un apartado segundo en el artículo 7 de esta última, que ahora dispone que *«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»*. La introducción de este párrafo incide de forma sustancial, tal y como tendremos ocasión de comprobar, en el régimen al que se sometían hasta entonces los arrendamientos de vivienda y, al mismo tiempo, fomenta la inscripción como garantía del derecho arrendaticio frente a terceros.

II. LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

1. Ámbito de aplicación

La actual LAU de 1994, que se aplica a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a vivienda o a usos distintos del de vivienda², cuenta entre sus objetivos con el de estimular el mercado de los arrendamientos urbanos para que aumente en nuestro país la escasa oferta de vivienda en alquiler y que se incremente la inversión privada en el mercado inmobiliario³. Sin embargo, para el logro de estos objetivos el legislador no pierde de vista el mandato de la Constitución Española a los poderes públicos para que promuevan las condiciones necesarias que permitan hacer efectivo el derecho de los

² Artículo 1 de la LAU.

³ A. M. ROMÁN GARCÍA, en «Arrendamientos urbanos y régimen jurídico de la vivienda», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 691, septiembre - octubre 2005, p. 1740.

españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada⁴. Es por ello que en su articulado se distingue la regulación de los arrendamientos de vivienda de la de los arrendamientos para uso distinto de vivienda. La principal diferencia entre el régimen aplicable a uno y otro radica en la imperatividad de las normas que rigen el arrendamiento que tiene por objeto una vivienda –salvo aquellos casos en los que la Ley prevé expresamente la posibilidad de que las partes pacten determinadas condiciones–. En cambio, cuando el arrendamiento es para uso distinto de vivienda la autonomía de la voluntad será la que determine, principalmente, las obligaciones de arrendador y arrendatario. Esta dualidad de regímenes jurídicos que contiene la LAU responde a la distinta protección que merecen los intereses en juego.

1.1 El arrendamiento de vivienda

El arrendamiento de vivienda, sobre el que centraremos nuestro análisis, es definido por la propia Ley, en el artículo 2, como aquel *«que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario»*. De ahí que, dada la reforzada protección con que cuenta el arrendatario de vivienda, el artículo 27.2.f) de la LAU permita al arrendador resolver el contrato en cualquier momento, sin necesidad de esperar al cumplimiento del término legal o pactado, sólo cuando la vivienda arrendada deje de atender esa *«necesidad permanente de vivienda»*. Ahora bien, esto no supone que el arrendatario tenga la obligación de residir de forma permanente en la vivienda, pues lo que la Ley protege no es la ocupación continua de la misma sino la necesidad permanente de vivienda. De esta forma, el derecho del arrendatario queda protegido en aquellas situaciones en las que se ausente de forma esporádica de la vivienda o cuando lo haga de forma prolongada pero justificada, pues la falta de uso no implica que desaparezca la necesidad de contar con una vivienda para sí y su familia, y con un lugar en el que depositar sus bienes⁵.

A lo anterior hay que añadir que el párrafo primero del artículo 7 de la LAU establece que *«el arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes»*. Sobre este precepto cabría hacer dos lecturas con consecuencias bien distintas. Por un

⁴ Artículo 47 de la Constitución Española.

⁵ R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Pamplona, 1995, 5ª ed., pp. 157 y 158.

lado, podría entenderse que el artículo 7 supone que aunque el arrendatario no viva de forma permanente en la vivienda arrendada, si en ella tiene su domicilio familiar el arrendamiento continuará siendo de vivienda –con el régimen de protección que ello implica– y su titular seguirá siendo el arrendatario ya que cubre la necesidad de vivienda de su familia y, esporádicamente, la suya propia⁶. Sin embargo, esta interpretación del precepto lo haría innecesario pues el arrendamiento de vivienda, tal y como se ha expuesto, no exige que el arrendatario permanezca de forma continuada en la vivienda⁷.

De otro lado, más acertadamente, puede entenderse este artículo como una excepción a la obligación esencial del arrendamiento de vivienda, cual es la de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, de forma que lo que protege son las situaciones en las que el arrendatario no usa nunca la vivienda, pero sí lo hace la familia dependiente del mismo⁸. Así entendido, este precepto está dirigido a tutelar la necesidad de vivienda ya no del propio arrendatario, que únicamente firma el contrato de arrendamiento de vivienda, sino la de su cónyuge o hijos dependientes cuando son éstos quienes ocupan el inmueble. Respecto del primero, es la propia Ley la que especifica que debe ser no separado legalmente o de hecho y, del mismo modo, parece excluir la posibilidad de aplicar analógicamente el precepto a las parejas de hecho, pues se refiere de forma específica a los cónyuges. En cuanto a los hijos, a pesar de la ambigüedad de la norma, que no especifica el alcance de la expresión, han de entenderse incluidos los hijos que dependen económicamente de sus padres –no sólo los sometidos a patria potestad–, y también los hijos del cónyuge, en armonía con las normas que tratan de integrarles en la vida familiar⁹. Por el contrario, cuando los hijos no son dependientes del arrendatario y éste no tiene en el inmueble arrendado su vivienda familiar, quedarían fuera de la protección de la LAU, de forma que la ocupación de la vivienda por ellos sin el consentimiento del arrendatario se consideraría

⁶ J. P. DE VARGAS MUÑOZ, *La subrogación en la vivienda arrendada y las parejas de hecho*, Complutense, Madrid, 1995, p. 268.

⁷ Tampoco la LAU de 1964 exigía que el arrendatario residiese de forma permanente en la vivienda arrendada, sino que permitía que la misma permaneciese desocupada hasta seis meses al año (artículo 62.3º).

⁸ S. VÁZQUEZ BARROS, «Condición de arrendamiento de vivienda», *Revista de Derecho vLex*, núm. 66, marzo 2009, p. 2, en la versión digital disponible en <http://vlex.com/vid/oacute-arrendamiento-vivienda-52430908> (último acceso 5 de septiembre de 2014).

⁹ R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, *op. cit.*, p. 158.

un supuesto de cesión in consentida que autorizaría al arrendador a solicitar la resolución del contrato en virtud del artículo 27.2.c) de la LAU¹⁰.

Al margen de lo anterior, de la interpretación conjunta de los artículos 2 y 7 de la LAU se deriva, también, la protección del arrendador, en la medida en que la noción «*necesidad permanente de vivienda*» impide que el arrendatario aproveche el status jurídico que proporciona la LAU en materia de arrendamiento de vivienda, cuando la misma constituya una segunda residencia o se destine al desarrollo de una actividad profesional. Bien es cierto que, en el caso de que la vivienda arrendada fuese utilizada conjuntamente para satisfacer su necesidad permanente de vivienda y como sede de alguna actividad profesional, habrá que atender al uso primordial que se dé al inmueble para determinar o no si se está ante un arrendamiento de vivienda¹¹ y, por ende, si se aplican al arrendatario las condiciones favorables que a tal situación corresponden.

1.2 El arrendamiento para uso distinto de vivienda

Cuando la LAU, en su artículo 3, habla de arrendamiento para uso distinto de vivienda, lo hace para referirse a aquellos arrendamientos que recaen sobre una edificación pero que no están destinados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario o, al menos, no es éste su uso principal. Se incluyen dentro de esta categoría los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, así como los celebrados para ejercer en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente.

La LAU de 1964 sólo regulaba el arrendamiento de vivienda y de locales de negocio, con lo que todos aquellos arrendamientos urbanos que no fuesen para vivienda, pero tampoco se utilizasen como locales de negocio –como es el caso del arrendamiento de inmuebles por temporada– quedaban excluidos del ámbito de aplicación de la Ley y, por consiguiente, se sometían al régimen general del Código civil. En cambio, la vigente Ley contiene una categoría de derechos mucho más amplia y flexible, pues el referido artículo 3 es una especie de cajón de sastre en el que caben casi todos los arrendamientos celebrados sobre edificaciones urbanas que no se destinen a vivienda.

Por otra parte, la definición de arrendamiento para uso distinto de vivienda se hace desde un punto de vista objetivo y no subjetivo, por lo que el arrendamiento podrá

¹⁰ En este sentido, STS de 17 de noviembre de 2011 (RJ 2012\1501).

¹¹ E. LLAMAS POMBO, *Ley de Arrendamientos Urbanos. Comentarios y Jurisprudencia doce años después*, La Ley, Madrid, 2007, p. 714.

ser concertado tanto por personas físicas como personas jurídicas, incluyéndose la posibilidad de que sean concertados por Administraciones públicas¹².

Frente a la protección que dispensa la Ley al arrendamiento de vivienda, a través de normas imperativas para las partes, los de uso distinto de vivienda se caracterizan por ser la voluntad de las partes la que determina los derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario. Así viene establecido por el artículo 4.3 al disponer que *«los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto por lo dispuesto en el Título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código civil»*.

No obstante, sobre estos arrendamientos sí son de aplicación obligatoria algunas normas, ya que el artículo 4.1 de la Ley establece que todos los arrendamientos que caen bajo su ámbito de aplicación se someterán imperativamente a las disposiciones de los Títulos I, IV y V. Es el caso de las reglas relativas a la fianza y su actualización, la formalización de los contratos y los procedimientos judiciales. Fuera de estos casos, y dejando a salvo el límite del respeto a la ley, la moral y el orden público impuesto por el artículo 1.255 del Código civil, las partes pueden establecer los pactos que consideren oportunos. En lo que se refiere a la falta de previsión de las partes, los artículos 29 a 35 contienen una serie de normas supletorias que, a su vez, se complementarán con las normas del Código civil en cuanto no se contradigan con lo previsto por las normas especiales de la LAU.

2. Arrendamientos excluidos de la LAU

A pesar de que la Ley de Arrendamientos Rústicos (en adelante LAR) y la LAU ordenan la mayor parte de los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas, no contemplan todos los posibles supuestos. En lo que se refiere a los arrendamientos de fincas urbanas, que son los que ahora nos interesan, la LAU se encarga de delimitar aquellos arrendamientos a los que no les será de aplicación la Ley y que son los siguientes: los de viviendas de porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, que las tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten; el uso de las viviendas militares, los arrendamientos de fincas con casa-habitación en los que la finalidad primordial sea la del aprovechamiento agrícola,

¹² S. VÁZQUEZ BARROS, «Arrendamientos para uso distinto del de vivienda», *Revista de Derecho vLex*, núm. 66, marzo 2009, p.p. 3 y 4, en la versión digital disponible en <http://vlex.com/vid/arrendamientos-uso-distinto-vivienda-52431590> (último acceso 2 de septiembre de 2014).

pecuario o forestal del predio; el uso de viviendas universitarias, calificadas como tales por la Universidad propietaria o responsable de las mismas, asignadas a sus alumnos, personal docente y de administración y servicios; y la cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda acondicionada adecuadamente para su uso, ofertada en canales turísticos y sometida a la normativa sectorial.

De entre todos los arrendamientos que excluye la LAU, algunos son regulados de forma genérica por el Código civil y otros aparecen recogidos en normas específicas. Tal es el caso de las viviendas militares, que cuentan con una Ley especial; los arrendamientos de casas habitación que se encuentren en fincas rústicas, que se someten a la LAR de 2005; y el uso de viviendas universitarias, que se sujetan a la normativa que apruebe la propia Universidad. Por su parte, el Código civil no sólo será de aplicación a los arrendamientos a los que se refiere el artículo 5 LAU que no cuenten con una regulación especial –arrendamientos de viviendas de porteros, guardas y asalariados, asignadas en función del cargo que desempeñen–, sino que también se someten al mismo los arrendamientos de plazas de garaje, trasteros o dependencias no accesorias a la vivienda, que son excluidos de la LAU por el artículo 2.2; y los arrendamientos de solares y arrendamientos complejos, sobre los que la LAU no se pronuncia pero que también han de excluirse de la misma por quedar fuera de su ámbito de aplicación. Del mismo modo, el Código civil se aplicará de forma supletoria en los supuestos que se rigen por la LAU.

3. Régimen jurídico del arrendamiento

3.1 La renta

Con independencia del uso que se dé al inmueble arrendado, la ley prevé que sean las partes las que fijen libremente la renta o precio a pagar por el arrendamiento. En el caso de arrendamientos para uso distinto de vivienda, el artículo 3 de la Ley establece que este tipo de contratos se rigen por la voluntad de las partes, por lo que ha entenderse aplicable también en materia de fijación de renta. En cambio, para los arrendamientos de vivienda, el artículo 17.1 establece expresamente que serán las partes las que establezcan el precio a pagar por el arrendamiento, si bien se complementa con una serie de normas en materia de actualización y elevación de la renta por mejoras efectuadas en el inmueble.

3.2 Duración del arrendamiento

En relación con los arrendamientos de vivienda, hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2013, la LAU establecía en el artículo 9 que las partes podían pactar libremente la duración del contrato. Sin embargo, el mismo precepto establecía prórrogas automáticas obligatorias por periodos de un año, hasta llegar a un máximo de cinco años, salvo que el arrendatario manifestase su voluntad de no renovar el contrato con treinta días de antelación a su terminación o a la de cualquiera de las prórrogas. De esta forma, la autonomía de la voluntad reconocida en el artículo 9, desde la perspectiva del arrendador, era una mera enunciación vacía de contenido respecto de la posibilidad de fijar una duración del contrato inferior a cinco años. Ciertamente, el arrendador podía evitar la prórroga del contrato si en el mismo hacía constar la hipotética necesidad de ocupar la vivienda arrendada en el futuro para destinarla a vivienda permanente antes del transcurso de cinco años, pero no era suficiente la voluntad del arrendador, sino que precisaba de la existencia de una verdadera necesidad de ocupación. En cambio, el arrendatario se veía favorecido por la norma ya que se le concedía la facultad de decidir si continuar o no la relación arrendaticia una vez cumplido el término del contrato siempre que, en caso de no querer prorrogarlo, lo comunicase con una antelación mínima de un mes al arrendador.

Se trataba de un mecanismo flexible, que permitía a las partes fijar una duración del contrato adecuada a sus necesidades, pero protegiendo al mismo tiempo al arrendatario durante el mínimo de 5 años¹³. La finalidad perseguida por el legislador era la de conceder una cierta estabilidad a las unidades familiares que les permitiera contemplar el arrendamiento como una alternativa válida a la propiedad, tal y como quedó plasmado en el Preámbulo de la LAU de 1994.

Sin embargo, la Ley 4/2013 ha modificado el artículo 9 LAU, reduciendo el tiempo de duración mínima del arriendo a un periodo de 3 años y disminuyendo los requisitos exigidos para la extinción anticipada del contrato. Entre las novedades que afectan de forma sustancial al arrendador se encuentra la posibilidad evitar las prórrogas forzosas del contrato cuando, transcurrido el primer año del arrendamiento, manifieste al arrendatario que necesita ocupar la vivienda, por sí mismo o por un familiar dentro del primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en los supuestos

¹³ P. A. MUNAR BERNAT, «Notas sobre la duración de los contratos de arrendamiento de vivienda surgidos con posterioridad a la LAU de 1994», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 631, noviembre-diciembre 1995, pp. 2171 y ss.

de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Ya no precisa, por tanto, incluir en el contrato una previsión expresa que le permita finalizarlo antes de que se cumpla el término legal –ahora fijado en 3 años–, sino que bastará con la mera comunicación al arrendatario de que precisa la vivienda, siempre que aquella se haga con la debida antelación. En cuanto al arrendatario, se introduce la posibilidad de que pueda desistir unilateralmente del contrato una vez que hayan transcurridos seis meses desde su inicio y siempre que lo comunique al arrendador con una antelación de treinta días.

Por lo que respecta a los arrendamientos para uso distinto de vivienda, al igual que sucede en materia de fijación de renta, el acuerdo al que lleguen las partes será determinante de la duración de la relación arrendaticia en aplicación del artículo 4.3 de la Ley. Y, según ha mantenido la jurisprudencia¹⁴, esta duración no puede ser indefinida, pues lo contrario implicaría una alteración de la propia esencia de la naturaleza del contrato de arrendamiento. Por tanto, si bien las partes tienen libertad para fijar la duración del arriendo, ésta ha de ser determinada o, al menos, determinable, sin que pueda aceptarse tampoco la posibilidad de prorrogarlo indefinidamente por periodos sucesivos a voluntad del arrendatario¹⁵, pues ello conculca la prohibición del artículo 1.256 del Código civil de dejar el cumplimiento del contrato al arbitrio de uno de los contratantes.

3.3 Eficacia frente a terceros

Otra de las grandes modificaciones de la LAU efectuadas por la Ley 4/2013 es la introducción de un segundo apartado en el artículo 7, que establece que «*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*». Sin perjuicio de que volvamos sobre ello en el momento

¹⁴ SSTS de 7 de junio de 1979 (RJ 1979\2345), 17 de noviembre de 1984 (RJ 1984\5560) y 17 de septiembre de 1987 (RJ 1978\6051).

¹⁵ Al respecto dice la STS de 9 de septiembre de 2009 (RJ 2009\4585) que «*la intemporalidad que supone el hecho de dejar exclusivamente a voluntad del arrendatario, de modo indefinido, el tiempo durante el que habrá de usar la cosa arrendada, conculca la propia naturaleza del contrato al ser fijada por las propias partes contratantes –lo que determina que la cláusula que así lo establece no puede desplegar sus efectos íntegros en la forma convenida–, pero tampoco puede entenderse que hay una absoluta falta de previsión contractual*». Para solventar este tipo de situaciones el Tribunal Supremo propone acudir a la aplicación analógica de las reglas del usufructo dadas las similitudes del contrato de arrendamiento con este derecho real.

oportuno, conviene hacer aquí referencia, aun de forma breve, a la incidencia que la LAU tenía sobre el régimen hipotecario al que se sometía el arrendamiento.

Hasta ahora, en lo que a arrendamientos de vivienda se refiere, la Ley garantizaba el derecho del arrendatario a permanecer en el inmueble arrendado con independencia de que hubiese sido o no inscrito, salvedad hecha de los supuestos de resolución anticipada que la propia LAU contempla, pues así lo establecía el artículo 13¹⁶. Esto suponía que el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial, o el ejercicio de un derecho de opción de compra, no afectaban a la continuidad del arrendamiento, ni a su duración durante los cinco primeros años del contrato, que debían ser soportados por el nuevo propietario. Es más, aun cuando se tratase de un tercero adquirente de la vivienda arrendada en el que se diesen los requisitos exigidos por el artículo 34 de la LH, sería de aplicación la duración legal de cinco años (*vid.* artículo 14 LAU).

Esta situación no se daba en el resto de arrendamientos, puesto que ni los arrendamientos para uso distinto de vivienda ni los sometidos al Código civil eran oponibles a terceros en tanto no hubiesen sido inscritos. Así, el nuevo propietario de un inmueble sobre el que se hubiese constituido algún arrendamiento de este tipo no tenía que soportarlo –salvo que estuviese inscrito– y, en aplicación del artículo 1.571 del Código civil, el mismo debía extinguirse aunque no hubiese transcurrido la duración mínima pactada. Esta circunstancia era consecuencia directa del carácter personal del arrendamiento, que se agotaba entre las partes contratantes¹⁷.

Sin embargo, con la nueva regulación se equiparan todos los arrendamientos, en el sentido de que su eficacia frente a terceros se supedita a la previa inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad. Aunque puede parecer una merma de las garantías con las que contaba el arrendamiento de vivienda, lo cierto es que el arrendatario puede obtener la misma protección a través de la inscripción del

¹⁶ M. M. MANZANO FERNÁNDEZ, «La inscripción de los contratos de arrendamiento en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 637, noviembre-diciembre 1996, p. 2135.

¹⁷ M. G. RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, «La importancia de la inscripción en el Registro de los arrendamientos sometidos al Código civil», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 717, enero - febrero 2010, p. 320.

arrendamiento, y sin que dicha protección vaya en detrimento del régimen de seguridad jurídica que el Registro comporta, tal y como sucedía con la situación anterior.

III. EL ARRENDAMIENTO EN LA LEY HIPOTECARIA

1. Títulos sujetos a inscripción

Según establece el artículo 1 de la LH, el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, y su finalidad es la de favorecer la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario a través de la publicidad de las situaciones que en él se inscriben. Esta afirmación se complementa con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, que se encarga de desglosar cuáles son los títulos que, recayendo sobre algún inmueble, tienen acceso al Registro por modificar la situación jurídico real del dominio o de derechos reales limitados¹⁸. Así, la constitución, declaración, reconocimiento, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales inmobiliarios tienen la consideración de materia inscribible¹⁹. Sin embargo, la materia registrable a la que se refiere el artículo 2 de la Ley no se agota con actos inscribibles relativos a derechos reales. Baste con indicar, por ahora, que también prevé la posibilidad de inscribir resoluciones judiciales referidas a la capacidad civil de las personas cuando modifiquen la facultad de disponer libremente de sus bienes²⁰, la declaración de ausencia o de fallecimiento; así como los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los

¹⁸ «1º. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. 2º. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbre y otros cualesquiera reales. 3º. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro de invertir su importe en objeto determinado. 6º. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos».

¹⁹ En este sentido, R. M. ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*, Tomo I, Bosch, Barcelona, 2008, 9ª ed., pp. 269 y ss. considera incorrecto hablar de derechos reales inscribibles al entender que la materia registrable está constituida por los actos de mutación jurídico-real de los derechos reales inmobiliarios y demás actos asimilados susceptibles de registración –si bien, en la práctica, entiende que puede hablarse de derechos reales registrables como resultado de la registración de los actos de mutación jurídico real de los mismos–. También la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la Resolución de 28 de septiembre de 2011 (RJ 2012\2579) manifiesta que se inscriben actos o contratos de trascendencia real. No obstante no se trata de una postura unánime en la doctrina y frente a esta concepción encontramos, entre otras, la postura de J. L LACRUZ BERDEJO, según el cual se inmatriculan fincas, se inscriben títulos y se publican derechos (*Elementos de Derecho Civil III bis*, Dykinson, Madrid, 2003, 2ª ed., p. 73).

²⁰ Apartado 4. El propósito de este apartado es tanto la protección del propio incapacitado como la de los posibles terceros adquirentes de sus bienes, a quienes se disuade de que contraten con quienes no tienen la libre disposición de los mismos.

subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos (*vid.* apartados cuarto y quinto del artículo 2 LH).

Junto a los actos o negocios jurídicos y resoluciones judiciales o administrativas a los que se refiere el artículo 2 LH, que pueden ser objeto de registración, hay que añadir aquellos otros actos sobre los que este precepto no se pronuncia pero que, recayendo sobre bienes inmuebles, son igualmente inscribibles en el Registro en virtud de otros preceptos de la Ley o del Reglamento Hipotecario²¹. De esta forma, también pueden inscribirse los actos que dan lugar a la inmatriculación registral, las modificaciones inmatriculadoras, las limitaciones o restricciones que impliquen carga, gravamen, afección de carácter real u otra limitación o restricción de la misma índole que, aun sin conceder a la persona ningún derecho real, sí otorgan una expectativa, derecho potestativo o derecho personal u obligacional; y los actos susceptibles de ser anotados, a los que se refiere el artículo 42 LH²², además del acto por el cual el titular registral consiente la cancelación de la inscripción o anotación hecha a su favor²³.

Al margen de todos los actos mencionados hasta aquí que pueden ser objeto de inscripción, es también conveniente hacer una breve referencia a las situaciones jurídico-reales no inscribibles y a las que no siéndolo sí pueden acceder al Registro²⁴, así como a aquellas que para su protección o eficacia jurídica no necesitan entrar en el mismo. Respecto a la materia que no puede ser inscrita, serán aquellos derechos y situaciones que no tienen carácter real inmobiliario –dejando a salvo las situaciones obligacionales a las que la ley autoriza, expresamente, el acceso Registro–, es decir, los derechos de carácter personal u obligacional²⁵. De hecho, la ley no sólo impide la

²¹ R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.*, pp. 316 y ss.

²² Entre otros, podrán anotarse demandas relativas a la propiedad u otros derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles, los mandamientos de embargo recayentes sobre inmuebles, las providencias ordenando o prohibiendo la enajenación de los mismos, etc.

²³ Artículo 82 LH, párrafo primero.

²⁴ A estas situaciones se refiere R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.*, pp. 330 y ss., como situaciones jurídico-reales no inscribibles y situaciones jurídico-no reales inscribibles en *op. cit.*, pp. 330 y ss.

²⁵ En este sentido la RDGRN de 10 de abril de 2014 (RJ 2014\133776), en la que se sostiene que «la doctrina de este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que, al estar fundado el sistema inmobiliario español, conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria, exclusivamente en la inscripción de los títulos que contengan actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y rechazarse en consecuencia todos aquellos actos que tienen carácter personal, una de las fundamentales misiones de los registradores de la Propiedad –ciertamente no sencilla por las dificultades que en la práctica se presentan para realizar esta distinción– es la de velar por el cumplimiento de las normas legales sobre esa materia y evitar que puedan entrar en el Registro derechos cargas y gravámenes que carezcan de trascendencia real (...) y por eso ha de extremarse el cuidado para evitar que se eluda la aplicación del artículo 2 LH o que quede sin cumplir lo establecido en los artículos

inscripción de los derechos de carácter personal, sino que, en el caso de que consten en los libros registrales, podrán ser cancelados en virtud de los artículos 98 de la LH y 9 del Reglamento Hipotecario.

De otra parte, tal y como se ha anticipado, también es posible que situaciones que no tienen carácter real puedan ser inscritas. Es el caso de los referidos apartados cuarto y quinto del artículo 2 de la LH, pero no son los únicos. La legislación hipotecaria contempla otros supuestos que, de forma indirecta, tienen acceso al Registro, como sucede con los créditos dinerarios garantizados con hipoteca, derechos personales que emanan de cargas, gravámenes o afecciones de carácter real inmobiliario; derechos personales derivados de actos susceptibles de anotación preventiva o, incluso, los simples hechos²⁶.

En último lugar, hemos de hacer alusión a aquellos derechos o situaciones que no precisan ser inscritos. No nos referimos con ello a que no precisen de la inscripción para su validez, puesto que, salvo en los casos en los que la inscripción es constitutiva, ningún derecho o situación jurídica precisa constar en el Registro para ello. Cuando hablamos de derechos o situaciones que no precisan ser inscritos, hacemos alusión a derechos que son plenamente eficaces frente a terceros aun cuando no hayan accedido al Registro²⁷, entre los que nos encontramos las limitaciones, servidumbres y prohibiciones legales; las hipotecas legales tácitas a favor del Estado, Comunidades Autónomas, Provincias y Municipios que graven periódicamente bienes inmuebles; las servidumbres aparentes o los bienes inmuebles demaniales. Todas estas situaciones, aunque cuentan con eficacia *ex lege*, pueden acceder al Registro para beneficiarse del sistema de seguridad jurídica que el Registro comporta²⁸. A ellas, hasta la reforma operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, había que añadir los arrendamientos urbanos de

29 y 98 de la misma Ley que expulsa de los libros registrales a todas aquellas obligaciones que tengan un marcado carácter personal». En este mismo sentido se pronuncia, entre otras, la Resolución de 20 de septiembre de 1966 (RJ 1966\4020).

²⁶ R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.*, pp. 343 a 346.

²⁷ R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.*, p. 336.

²⁸ La atribución, a determinadas situaciones, de eficacia frente a terceros por ministerio de la ley, puede ser beneficiosa e, incluso, apropiada para defender ciertos intereses que el legislador considere dignos de protección. Sin embargo, la eficacia con la que cuentan estas situaciones sólo está justificada cuando el legislador hace buen uso de ella, sin abusar, pues, tal y como dice R. M. ROCA SASTRE *Derecho Hipotecario*, Tomo V, Bosch, Barcelona, 2008, 9ª ed., pp. 682-688 refiriéndose al retracto legal –que también cuenta con eficacia *ex lege*–, la proliferación de situaciones con eficacia *ex lege* resulta perjudicial para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Así en *Derecho Hipotecario*, Tomo V, Bosch, Barcelona, 2008, 9ª ed., pp. 682 a 688.

vivienda durante el plazo legal de duración mínima, fijado en cinco años. Con las modificaciones efectuadas por esta Ley sobre el régimen jurídico de los arrendamientos y, en particular, con la introducción del apartado segundo del artículo 7 LAU, ya no puede decirse de que los arrendamientos de vivienda cuenten con protección frente a terceros cuando el derecho no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad, cuestión sobre la que profundizaremos cuando analicemos los efectos de la inscripción del arrendamiento.

2. En particular, el arrendamiento

La inclusión de los contratos de arrendamiento entre la materia que puede ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad es una cuestión que se remonta a 1861, con la aprobación de la redacción originaria de la LH. Los motivos que llevan al legislador a posibilitar la inscripción de los arrendamientos en un Registro de derechos reales²⁹ son, por un lado, su afinidad con los derechos reales que pueden ser inscritos, en la medida en que facultan para el uso y disfrute de los inmuebles; y, por otro, la intención del legislador de asegurar el derecho del arrendatario, reforzando su posición y dando estabilidad al contrato³⁰.

Con anterioridad a la LH se preveía la inscripción de los arrendamientos en el Real Decreto de 23 de mayo de 1845³¹, bajo el régimen de las Contadurías de Hipotecas³², si bien solo se posibilitó por razones fiscales –para evitar la ocultación de los arriendos–, y no con el objeto de proteger el derecho del arrendatario o a terceros. Por el contrario, en 1861 ya no se persigue tanto evitar la ocultación de los arrendamientos como proporcionar cierta continuidad a los arrendamientos inscritos y, con ello, preservar el derecho del arrendatario. En ese momento, en el que no había ninguna otra norma que protegiese el arrendamiento, la inscripción en el Registro se

²⁹ El hecho de que los arrendamientos hayan accedido al Registro de la Propiedad ha dado lugar a un amplio debate doctrinal respecto a la naturaleza jurídica del arrendamiento inscrito, que incluso se ha dejado ver en la jurisprudencia y en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, tal y como veremos más adelante.

³⁰ M. M. MANZANO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, p. 2118

³¹ El apartado 3º del artículo 1 disponía que estarían sujetos al Derecho de hipotecas en todas las provincias del reino e islas adyacentes «*todo arriendo o subarriendo de los mismos bienes* [inmuebles]».

³² Se trataba de un Registro de gravámenes creado por la Real Pragmática de 1768, con el nombre de Oficios de Hipotecas, que posteriormente pasan a denominarse Contadurías de Hipotecas, considerados el precedente de los actuales Registros de la Propiedad. Con mayor detalle, A. M. OLIVA RODRÍGUEZ, «La Hipoteca, el Registro de la Propiedad y la Ley de 30 de diciembre de 1944: Breves acotaciones históricas», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 625, noviembre-diciembre 1994, p. 2545 y ss.

convertía en la única garantía que tenían los arrendatarios de que el arriendo continuase por todo el tiempo que se había pactado cuando había un cambio de titularidad en el inmueble.

Bien es cierto que, a pesar del cambio que suponía esta norma, la protección que otorgaba al arrendatario era escasa, ya que se limitaba a los arrendamientos de larga duración al establecer los apartados quinto y sexto del artículo 2 que se inscribirían en el Registro *«los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo que exceda de seis años»* y aquellos *«en que se hayan anticipado las rentas de tres años o más»*. Y esta situación se mantuvo prácticamente inalterada con posteriores reformas de la LH. El cambio más significativo se produce con la reforma hipotecaria de 1869, que agrupa los supuestos de los apartados quinto y sexto del artículo 2 en uno solo y adiciona la posibilidad de inscribir los arrendamientos cuando las partes así lo acordasen de forma expresa, con independencia de la duración del contrato o las rentas anticipadas.

Tampoco la entrada en vigor del Código civil trajo consigo modificación alguna en la legislación hipotecaria en lo que a inscripción del arrendamiento se refiere. De hecho, venía a confirmar, en los artículos 1.571³³ y 1.549³⁴, la protección dispensada por la LH al tercero adquirente de un inmueble arrendado cuando el arrendamiento no se hubiera inscrito o la finca no estuviese inmatriculada. Esto significaba que los arriendos que no cumplían los requisitos del artículo 2.5 de la Ley –duración superior a seis años, anticipación de al menos 3 años de renta o pacto de inscripción– quedaban prácticamente desprotegidos frente a terceros.

La nueva redacción dada a la LH a través del Decreto de 8 de febrero de 1946 dejó intacto el antiguo artículo 2 de la Ley, de modo que se siguió manteniendo el límite de acceso al Registro de la Propiedad de los arrendamientos. Sin embargo, con la entrada en vigor de la LAU de 24 de noviembre de 1964 se produce un cambio sustancial en el régimen de protección del arrendamiento y, de forma indirecta, en su régimen registral. Esta Ley, que no suprimía ni añadía ninguna circunstancia a las ya previstas en el artículo 2 de la LH, a través del mecanismo de prórroga forzosa

³³ *«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».*

³⁴ *«Con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad».*

establecido su artículo 57³⁵, hacía innecesaria la inscripción los arrendamientos sometidos a la misma. Así, teniendo en cuenta que los arrendamientos regulados por la Ley eran los de fincas urbanas³⁶, la inscripción de los contratos de arrendamiento de viviendas y de locales de negocio urbanos³⁷ se convertía en un trámite potestativo para las partes que no añadía ninguna garantía para el arrendatario, que quedaba protegido *ope legis* ante transmisiones de titularidad del inmueble arrendado.

Frente a la ventajosa situación en la que se encontraban los arrendamientos urbanos tras la entrada en vigor de la LAU, los arrendamientos excluidos del régimen especial seguían sujetos a los preceptos del Código civil, que primaba la protección del tercero adquirente. Por consiguiente, la inscripción era la garantía del derecho del arrendatario ante eventuales cambios de titularidad del inmueble arrendado. Sin embargo, dado que el artículo 2.5º de la LH no había sido modificado, el acceso al Registro continuaba restringido a determinados arrendamientos, de tal forma que la subsistencia de los restantes quedaba al arbitrio del adquirente del inmueble.

La sobreprotección del arrendatario con el sistema de prórroga forzosa finaliza con el Real Decreto Ley de 30 de abril de 1985, sobre Medidas de Política Económica, también denominado Decreto Boyer, que inicia una nueva tendencia hacia una mayor autonomía privada en la relación arrendaticia y una mejora del necesario equilibrio contractual entre las posiciones de arrendador y arrendatario con la finalidad de movilizar el mercado inmobiliario y desarrollar la oferta de viviendas en alquiler³⁸. A partir de este momento, y hasta la entrada en vigor de la LAU de 1994, se suprime el régimen de prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos de modo que la duración de los mismos vendría libremente fijada por las partes³⁹. Al dejar de ser indefinida la duración de los arrendamientos celebrados a partir de esta norma, la

³⁵ «Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones. Se aplicará igual norma en los casos de extinción de usufructo, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 114, causa 12».

³⁶ Artículo 1 LAU de 1964.

³⁷ La propia norma se encarga de delimitar qué se ha de entender por local de negocio, considerándose como tales «aquellas otras edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fin lucrativo».

³⁸ A. M. ROMÁN GARCÍA, *op. cit.*, pp. 1739 y ss.

³⁹ Artículo 9 del Real Decreto-Ley sobre Medidas de Política Económica.

inscripción recobró relevancia de cara a garantizar la existencia y duración del arriendo respecto a terceros.

Desde este momento, se constata la existencia de dos situaciones claramente diferenciadas: de una parte, los arrendamientos sometidos a la LAU de 1964, que se caracterizan por ser arrendamientos de larga duración, sometidos a prórroga forzosa, que no precisan de inscripción y en los que el arrendatario está sobreprotegido; y, de otra, los arrendamientos celebrados a partir del 30 de abril de 1985, que destacan por ser contratos de corta duración, que deben ser inscritos para disfrutar de una protección plena y en los que el arrendador se ve favorecido por la norma.

La LAU de 1994, tratando de armonizar los intereses de arrendador y arrendatario, introduce el cambio más importante del pasado siglo en materia de inscripción de arrendamientos: permite el acceso al Registro de la Propiedad a todos los contratos de arrendamientos sobre bienes inmuebles y elimina la vinculación a la duración del contrato, a las rentas anticipadas o a la voluntad de las partes. Así, la Disposición adicional segunda de la LAU modifica el artículo 2.5º de la LH que, a partir de entonces, dispone que se inscribirán «*los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos*». Con esta norma, se deja abierta la posibilidad de inscribir todo tipo de arrendamientos, independientemente de si se someten al régimen general o si cuentan con normativa especial, como es el caso de los arrendamientos urbanos. Pero esta no es la única novedad que introduce la Ley ya que también prevé un régimen de prórroga forzosa que, al igual que sucedía con la LAU de 1964, hace innecesaria la inscripción del arrendamiento, si bien en esta ocasión cuenta con el límite temporal de cinco años, momento a partir del cual la protección frente a terceros se supedita al trámite de la publicidad oficial. Además, la prórroga ya no es de aplicación a todos los arrendamientos que caen bajo el ámbito de aplicación de la norma, esto es, arrendamientos de fincas urbanas, sino que se aplica únicamente a arrendamientos de vivienda, ya que son los que merecen una especial protección.

La última modificación del régimen registral al que se someten los arrendamientos urbanos, operada por la Ley 4/2013, no afecta a la LH pero sí incide sobre los efectos que se derivan de la inscripción o, mejor dicho, sobre los efectos de la no inscripción. Hasta ahora, la falta de inscripción del arrendamiento jugaba en favor del arrendatario durante el período de duración mínima de los arrendamientos. Sin

embargo, con la introducción del párrafo segundo del artículo 7 de la LAU, para que los arrendamientos surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho y que reúnan los requisitos del artículo 34 de la LH, deberán inscribirse necesariamente en el Registro de la Propiedad, y ello con independencia de que se hallen dentro del plazo de prórroga forzosa –ahora reducido a 3 años–. El artículo 14, en su apartado primero, viene a ratificar lo establecido por el artículo 7 al disponer que *«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»*. Con el abandono de la protección del arrendamiento no inscrito, se termina con una importante excepción al sistema general de seguridad jurídica inmobiliaria que el Registro supone.

3. Naturaleza del arrendamiento

La incorporación de los contratos de arrendamiento entre la materia que puede ser objeto del Registro ha dado lugar a un amplio debate en la doctrina en torno a cuál es la naturaleza del arrendamiento inscrito, sin que a día de hoy pueda darse por zanjada la controversia. No se trata de una cuestión baladí, pues el considerarlo un derecho personal o real tiene consecuencias respecto a la eficacia que deriva de la inscripción. Bien es cierto que tampoco hay consenso en este punto, ya que algunos autores consideran que la cuestión sobre la naturaleza del arrendamiento no tiene incidencia sobre los efectos que la inscripción produce⁴⁰.

La cuestión acerca de la naturaleza del arrendamiento inscrito surge a partir de la LH de 1861, momento en el que se incluyen entre los títulos sujetos a inscripción los contratos de arrendamiento que cumplieran determinados requisitos. El solo hecho de la inclusión de un derecho personal, como es el arrendamiento⁴¹, en un Registro que publica derechos reales puede parecer, a priori, incoherente. Pero el legislador fue más

⁴⁰ A. PAU PEDRÓN, «Comentario al artículo 2.5º de la Ley Hipotecaria», en *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, dir. M. ALBALADEJO GARCÍA y S. DÍAZ ALABART, Tomo VII, Vol. 3º, Edersa, Madrid, 1993, p. 252

⁴¹ Hasta la inclusión del arrendamiento entre la materia que tiene acceso al Registro, la naturaleza personal del derecho del arrendatario no era discutida, salvo en lo referente a los supuestos de arrendamiento perpetuo, por las dificultades que existían para diferenciarlo de la compraventa. En este sentido A. PAU PEDRÓN, en «La protección del arrendamiento urbano», *La publicidad registral*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001, p. 395.

allá y en la Exposición de Motivos sostenía que «*ni los arrendamientos por largo espacio de años, ni aquellos en que se hayan hecho considerables anticipaciones, son generadores de un derecho real, quedando siempre limitados a una obligación personal. (...) Las circunstancias particulares que concurren en estos arrendamientos, los gastos que suelen comprometer los arrendatarios y la buena fe clave del crédito 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*». Con estas palabras, unidas a la posibilidad de inscribir el arrendamiento que consagraba el apartado quinto del artículo 2 de la Ley, se daba comienzo a un debate que continúa dividiendo a la doctrina.

Un análisis de esta controversia exige hacer alusión, aun de forma breve, a la distinción entre derechos reales y de crédito. Así, los derechos reales consisten en una situación de poder jurídico caracterizada por recaer directamente sobre una cosa y que puede ser impuesta por su titular a cualquiera que la posea o interfiera de algún modo en el poder que a él le corresponde sobre ella⁴². Por tanto, son derechos que se caracterizan por su inherencia a la cosa, en la medida en que el titular puede actuar su contenido sin la intervención de otra persona, y por su absolutividad, de modo que puede hacerse valer el derecho frente a cualquier persona que trate de perturbar su ejercicio o disfrute. En cambio, el derecho personal o de crédito es aquél que atribuye a su titular la facultad de exigir a otra el cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer. En este caso, ya no se trata de un derecho *erga omnes*, sino que puede hacerse valer frente a la persona o personas que estén obligadas en una relación jurídica determinada, y no recaen sobre una cosa, sino que su objeto es siempre la conducta del deudor.

Atendiendo a esta distinción, la clasificación del arrendamiento como derecho real o como derecho personal no siempre ha estado clara e, incluso, algunos autores han optado por rechazar la distinción entre derechos reales y derechos personales, proponiendo clasificaciones de los derechos que se ajustan más a la realidad, encuadrándose el arrendamiento en la figura del *ius ad rem*⁴³.

⁴² P. DE PABLO CONTRERAS, «El derecho real y sus caracteres», *Curso de Derecho Civil (III). Derechos Reales*, Colex, Madrid, 2011, 3ª ed., p. 30.

⁴³ M. M. MANZANO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, p. 2121. Sobre las diferentes clasificaciones propuestas por los autores –fundamentalmente GIORGIANNI y VALLET– profundiza R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.*, pp. 277 y ss.

Pese a los esfuerzos de este sector minoritario de la doctrina por elaborar nuevas categorías de derechos, lo cierto es que tanto la mayoría de los autores como la jurisprudencia mantienen la distinción entre derechos reales y derechos personales, si bien se trata de una distinción racionalizada, en la que las características que definen a los unos de los otros no son absolutamente opuestas. Tal y como sostiene R. M. ROCA SASTRE⁴⁴, no todos los derechos se contraponen radicalmente –como sería el caso de la propiedad y el derecho de crédito dinerario–, sino que es posible admitir una clasificación con cierta gradación en la que existen tipos intermedios que coinciden en algunas características sin llegar a identificarse totalmente.

Aclarado lo anterior, respecto a la naturaleza del arrendamiento de cosas en general, la postura dominante es la de quienes le atribuyen naturaleza personal⁴⁵. Sin embargo, el hecho de que determinados arrendamientos gocen de oponibilidad frente a terceros o puedan acceder al Registro hace que algunos autores mantengan un criterio diferente y consideren este tipo de arrendamiento como verdaderos derechos reales o a los que la ley les atribuye, tras la inscripción, efectos de carácter real⁴⁶.

3.1 El arrendamiento como derecho real

En el arrendamiento de cosas, tal y como lo define el Código civil en el artículo 1.543, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. Y precisamente el hecho de consistir el arrendamiento en el uso de una finca hace que algunos autores, como GIORGIANNI⁴⁷, equiparen el arrendamiento a los derechos reales limitativos de dominio al entender que el arrendatario consigue la satisfacción de su interés por medio de un poder inmediato sobre una finca concreta y determinada, del mismo modo que sucede con algunos derechos reales de goce⁴⁸. Sin embargo, no puede desconocerse que la facultad de goce que se reconoce al arrendatario necesita de la colaboración del arrendador que, en virtud del artículo 1.554 del Código civil, debe mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato, por lo que no puede constituir un

⁴⁴ R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.*, pp. 295 y 296.

⁴⁵ J. L. LACRUZ BERDEJO, *Estudios de Derecho privado común y foral*, Tomo II, Bosch, Barcelona, 1992, p. 142.

⁴⁶ J. L. LACRUZ BERDEJO, *Derechos Reales, Vol. I; Posesión y Propiedad*, Dykinson, Madrid, 2003, 2ª ed., pp. 9 y 10.

⁴⁷ M. GIORGIANNI, «Diritti reali. Diritto civile», *Novissimo Digesto Italiano*, Tomo V, 1990, p. 748.

⁴⁸ R. M. ROCA SASTRE, *op. c.*, pp. 284 y ss.

verdadero derecho real limitativo del dominio⁴⁹. Además, el autor hace referencia al poder inmediato que tiene el arrendatario sobre la finca arrendada, que haría participar al arrendamiento de la inherencia a la cosa que caracteriza a los derechos reales. Sin embargo, como defiende LACRUZ BERDEJO⁵⁰ la inmediatividad no es más que relativa: a pesar de que hay incidencia sobre la cosa, a la misma se llega de la combinación de la posesión del arrendatario con el mantenimiento de las relaciones contractuales con el propietario de la finca.

También se ha argumentado en favor de la naturaleza real del arrendamiento el hecho de que goce de oponibilidad frente a terceros incluso –en los supuestos protegidos mediante prórroga forzosa– sin necesidad de inscripción en el Registro de la Propiedad, al entenderse que participa de la absolutividad del derecho real. Cuando el arrendamiento no había sido inscrito y se protegía frente a terceros⁵¹, era fácil negar su naturaleza real, puesto que la oponibilidad del derecho no derivaba de su carácter de derecho real, sino de la protección que el legislador había conferido a los arrendatarios para que los nuevos propietarios respetasen el arrendamiento⁵² durante un tiempo determinado. Más facilidades encontramos para rechazar la oponibilidad a terceros desde la entrada en vigor de la Ley 4/2013, ya que el apartado segundo del artículo 7 exige la inscripción para que el derecho del arrendatario cuente con protección frente a terceros.

En cambio, cuando el arrendamiento ha tenido acceso al Registro, a los argumentos en favor de la naturaleza real que se apoyan en los caracteres del arrendamiento, hay que añadir los que se basan en el hecho de la inscripción y que trataremos de sintetizar en las líneas que siguen.

En primer lugar, la apertura del Registro al derecho de arrendamiento justifica para algunos autores que se trate de un derecho real. Así, VALLET DE GOYTISOLO⁵³ entiende que para determinar si un derecho puede ser objeto de inscripción, antes hay

⁴⁹ En este sentido, la STS de 18 de marzo de 1959 (RJ 1959\6511) entiende que el arrendamiento «no ostenta el carácter de un derecho real del cual derive la correspondiente acción ejercitable contra todo tercero que lo desconozca, ya que la relación inmediata y directa de la persona y la cosa que caracteriza al derecho real no se da en el arrendamiento con plena autonomía, sino que el arrendatario precisa de la actuación del arrendador para hacer efectivo su derecho».

⁵⁰ J. L. LACRUZ BERDEJO, *op. cit.*, 1992, pp. 143 y ss.

⁵¹ Tal y como sucedía con los arrendamientos de vivienda durante los cinco primeros años hasta la reforma operada por la Ley 4/2013, en los términos ya indicados.

⁵² M. G. RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *op. cit.*, p. 313.

⁵³ J. B. VALLET DE GOYTISOLO, «Hipoteca del Derecho Arrendaticio», *Revista de Derecho Privado*, 1.951, p. 84 y ss.

que determinar si es real o no, del mismo modo que sostiene que todo derecho inscrito es real y perjudica al tercero adquirente. Igualmente se ha dicho que mediante la inscripción el arrendamiento se convierte en un derecho real⁵⁴. Sin embargo, estas afirmaciones deben ser rechazadas. Tal y como se ha expuesto con anterioridad, entre la materia inscribible en el Registro se encuentran los actos de mutación jurídica del dominio y demás derechos reales, pero con ellos no se agota la materia que puede ser objeto de registro. Piénsese, a modo de ejemplo, en las sentencias de incapacitación que pueden acceder al Registro en virtud del apartado cuarto del artículo 2 de la LH. Y no porque puedan ser inscritas estas resoluciones judiciales, del mismo modo que pueden ser inscritos o anotados los documentos relacionados en el artículo 42 de la misma Ley, se considera que se creen derechos reales. El acceso del contrato de arrendamiento al Registro de la Propiedad es excepcional, al igual que se permite la inscripción de determinadas resoluciones judiciales y otros derechos que el legislador considera merecedores de igual protección. Pero, por mucho que la ley permita su acceso y por muy loable que sea la intención del legislador, la inscripción nunca puede desnaturalizar las cosas ni cambiar su carácter. Como apunta R. M. ROCA SASTRE⁵⁵, el Registro no es más que un instrumento de publicidad jurídica que no tiene la virtud de transformar la naturaleza de los derechos que acceden a él, por lo que la inclusión de cualquier derecho obligacional o personal entre la materia inscribible no deja de ser una singularidad prevista por el legislador en favor de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

En segundo lugar, si atendemos al tenor literal de las palabras que utiliza el legislador de 1861, cuando trata de justificar la inclusión de determinados arrendamientos entre la materia inscribible, lo cierto es que podría parecer que la intención era que el derecho de arrendamiento se convirtiese en un derecho real a través de la inscripción. Así se desprende de la exposición de motivos, en la que, en referencia a los arrendamientos de larga duración y a aquellos en los que se anticipan sumas considerables en concepto de rentas, dice textualmente, como se vio anteriormente, que *«la comisión no debe ocultarlo: en ellos ha establecido un verdadero derecho real»*. Y esta intención de crear un derecho real a través de la inscripción queda en evidencia tras una lectura de la discusión parlamentaria de la LH de 1861⁵⁶. Pero debe tenerse en

⁵⁴ M. M. MANZANO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, p. 2123.

⁵⁵ R. M. ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*, Tomo III, Bosch, Barcelona, 2008, 9ª ed., pp. 525 y ss.

⁵⁶ A. PAU PEDRÓN, *op. cit.*, 2001, p. 398.

cuenta que, tal y como afirma PAU PEDRÓN⁵⁷, la LH no tiene por objeto regular aspectos sustantivos de las instituciones, sino que su finalidad es la de fijar los requisitos y efectos de su acceso al Registro de la Propiedad. En consecuencia, esta Ley no puede transformar la naturaleza del derecho arrendaticio, pues esa naturaleza es algo que corresponde determinar al Derecho civil y no al hipotecario⁵⁸. Cuestión distinta es separar los planos civil y registral para determinar que el arrendamiento inscrito es «hipotecariamente real» a los efectos de someterlo al régimen hipotecario, sin que ello suponga alterar en modo alguno la naturaleza personal del arrendamiento⁵⁹.

En tercer lugar, el acceso de los arrendamientos al Registro mediante asiento de inscripción también ha sido esgrimido para evidenciar la naturaleza real del arrendamiento⁶⁰. Entienden los autores que defienden esta postura que si la intención del legislador hubiese sido la de solo atribuir algunos efectos reales al contrato de arrendamiento, hubieran previsto su acceso al Registro a través de otro tipo de asiento –una anotación preventiva o una nota marginal–, pero al ordenar su inscripción queda patente su intención de asimilar sin reservas el régimen registral del derecho arrendaticio al de los derechos reales⁶¹. Sin embargo, quienes se oponen al carácter real del arrendamiento inscrito entienden que la inscripción del derecho sólo produce en favor del arrendatario el efecto de la subrogación de los sucesivos adquirentes de la finca arrendada en la posición del arrendador⁶², sin que quepa la posibilidad de admitir que el resto de los principios hipotecarios, que benefician a los derechos reales inscritos, desplieguen también su eficacia. De ahí que ROCA SASTRE considere que lo correcto hubiera sido que el derecho arrendaticio accediese al Registro a través de una anotación preventiva, y no a través de un asiento de inscripción, ya que, en cualquier caso, el único efecto que producirá la inscripción será el de ser oponible a los sucesivos adquirentes del inmueble arrendado⁶³.

⁵⁷ A. PAU PEDRÓN, «La inscripción de los arrendamientos de bienes inmuebles», *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España*, núm. 1, febrero 1995, p. 8. En el mismo sentido, M. M. MANZANO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, p. 2122.

⁵⁸ A. PAU PEDRÓN, *op. cit.*, 2001, p. 403.

⁵⁹ En este sentido, J. M. GARCÍA CARCÍA, *Derecho Inmobiliario Registral*, Tomo II, Civitas, Madrid, 1993, p. 409.

⁶⁰ Entre otros, A. PAU PEDRÓN, *op. cit.*, 1993, p. 252.

⁶¹ A. PAU PEDRÓN, *op. cit.*, 2001, p. 397.

⁶² M. M. MANZANO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, p. 2122.

⁶³ R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.*, 2009, pp. 583 y ss.

En cuarto y último lugar, se ha esgrimido la duración de la relación arrendaticia para evidenciar que participa de la naturaleza de los derechos reales. No obstante, a pesar de que se ha dicho que los derechos reales tienen vocación de permanencia, frente a la naturaleza transitoria que caracteriza a los derechos personales⁶⁴, la duración no es una característica definitoria de los derechos, reales o personales, pues es posible encontrar derechos reales de duración limitada –piénsese, por ejemplo, en un usufructo que se constituye por duración determinada o los derechos de prenda e hipoteca, que se sujetan a la duración de la obligación que garantizan–, así como derechos personales de duración cuasi indefinida –como una renta vitalicia reversible al hijo y al nieto del contratante⁶⁵–.

3.2 El arrendamiento como derecho personal

Muchos autores⁶⁶ consideran que, inscrito o no, el arrendamiento es un derecho personal, y son diversas las razones en las que se apoyan, aunque las más destacables son, tal y como se ha dicho, la ausencia en él de las notas características de los derechos reales: el arrendatario, titular del derecho de arriendo, carece de un poder inmediato y autónomo lo suficientemente intenso sobre la cosa arrendada –falta de inherencia a la cosa⁶⁷–, y el derecho, en tanto no haya sido inscrito, carece de oponibilidad frente a terceros⁶⁸.

También ha afirmado ROCA SASTRE⁶⁹ que si el arrendamiento fuera un derecho real no se incluiría una referencia expresa al mismo en el apartado quinto del artículo 2 de la LH, sino que lo hubiese considerado incluido dentro de los apartados 1 y 2, que se

⁶⁴ C. LASARTE ÁLVAREZ, «Propiedad y Derechos reales de goce», *Principios de Derecho Civil.*, Tomo IV, Marcial Pons, Madrid, 2010, 10ª ed., p. 8.

⁶⁵ J. L. LACRUZ BERDEJO, «Los arrendamientos y la extinción de servidumbre por el propietario», *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, núm. 463, noviembre - diciembre 1967, p. 1592.

⁶⁶ Representativo de esta corriente doctrinal es R. M. ROCA SASTRE *op. cit.*, pp. 583 y ss. En el mismo sentido, J. L. LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho Civil II*, Vol. III, 2ª ed., Bosch, Barcelona, 1986; P. DE PABLO CONTRERAS, *op. cit.*, p. 30; M. M. MANZANO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, p. 2121; y F. DE LA TORRE OLID, «Análisis del Real Decreto 297/1996, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos», *Revista General de Derecho*, núm. 624, septiembre 1996, pp. 9657 y ss.

⁶⁷ El arrendatario aprovecha la cosa arrendada gracias a la prestación continuada del arrendador, que debe realizar las reparaciones necesarias (artículo 1.554.2 del Código civil), mantener el goce pacífico (artículo 1.554.3 del Código civil) y remover toda perturbación que no sea de mero hecho (artículo 1.560 del Código civil).

⁶⁸ Efectivamente, desde la introducción, a través de la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, de un segundo apartado en el artículo 7 de la LAU, el legislador declara expresamente que para que el arrendamiento goce de protección frente a terceros que hayan inscrito su derecho será necesario que se inscriba en el Registro.

⁶⁹ R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.* Tomo III, pp. 679.

refieren genéricamente a los derechos reales. De hecho, el autor va más allá y entiende que, como tal derecho personal, debiera haberse previsto su inscripción en un precepto separado, dada la excepcionalidad de la admisión de la inscribibilidad de un derecho personal⁷⁰. En el mismo sentido, GORDILLO CAÑAS⁷¹ entiende que la enunciación separada y en un apartado distinto al que contiene los derechos reales es ilustrativa respecto a cuál puede ser la naturaleza del arrendamiento, y luego añade que lo que vendría a decir esta ordenación seguida por la Ley al explicitar el objeto de la publicidad registral es que *«los arrendamientos inmobiliarios, aunque tengan cabida en el Registro de la Propiedad, son cosa distinta a los derechos reales»*. Ahora bien, no sin acierto, considera este autor que tampoco puede tomarse este argumento como suficiente para determinar la naturaleza del arrendamiento, sino más bien como un indicio para aclarar cuál es su naturaleza jurídica.

De otra parte, MANZANO FERNÁNDEZ⁷² apunta que se trata de un derecho personal, y es por ello que puede imponerse la subrogación en la relación arrendaticia al adquirente pues, en caso contrario, de ser un derecho real, lo que se impondría sería que recibiese el arrendamiento con carga. A ello añade que, precisamente, por no tratarse de un derecho real no cuenta con eficacia erga omnes y, de ahí, que el legislador necesite proteger especialmente determinados tipos de arrendamiento.

3.3 Postura de la jurisprudencia y la DGRN

Tampoco encontramos en la jurisprudencia del Tribunal Supremo una postura clara en torno a cuál es la naturaleza del arrendamiento, pues si bien inicialmente lo consideraba un derecho real⁷³, parece que en sus sentencias más recientes se muestra favorable a la opinión contraria⁷⁴. Así, en su Sentencia de 22 de abril de 2013 (RJ 2013\3495) establece que *«el fundamento de esta decisión se encuentra en la naturaleza del contrato de arrendamiento, generador de derechos personales y celebrado entre dos partes que adquieren la condición de arrendador y arrendatario y, los derechos y obligaciones creados afectan solo a las mismas y sus herederos»* y añade que *«son*

⁷⁰ R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.*, Tomo I, p. 315.

⁷¹ A. GORDILLO CAÑAS, «El objeto de la publicidad en nuestro sistema inmobiliario registral: la situación jurídica de los inmuebles y las limitaciones dispositivas y de capacidad de obrar del titular», *Anuario de Derecho civil*, vol. 51, núm. 2, 1998, pp. 596 y 597.

⁷² M. M. MANZANO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, p. 2122.

⁷³ Por todas, STS de 8 de mayo de 1985 (RJ 1985\2263).

⁷⁴ Así, en SSTS de 22 de noviembre de 2010 (RJ 2011\264), 10 de marzo de 2010 (RJ 2010\2335) y 24 de marzo de 2011 (RJ 2011\3007), que atribuyen al arrendamiento naturaleza personal.

derechos personales cuya conclusión es compatible con el régimen de subrogación impuesto por el artículo 58 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y del vigente artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994».

Y también la Dirección General de los Registros y del Notariado parece inclinarse por esta postura. Así, en la Resolución de 26 de junio de 2014 (publicada en el BOE de 29 de julio de 2014), en relación con un arrendamiento regulado por el Código civil, dice que *«en nuestro actual Derecho positivo el arrendamiento es un mero derecho personal, pues la relación directa e inmediata de la persona con la cosa, que caracteriza al derecho real, no aparece en el arrendamiento, tal como lo regula el Código Civil, resultando por lo demás su naturaleza personal claramente de la ausencia de una nota esencial de los derechos reales, como es la eficacia absoluta o “erga omnes” y la consiguiente reipersecutoriedad. Si el arrendamiento fuese un derecho de naturaleza real subsistiría íntegro a pesar de los cambios subjetivos en la propiedad de la cosa arrendada; siendo así que el comprador de la finca no está obligado a soportar el arrendamiento, como resulta claramente del citado artículo 1571 del Código Civil, si bien su inscripción en el Registro de la Propiedad, ex artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria, determina que, sin alterar su naturaleza jurídica, despliegue sus efectos la oponibilidad, obligando al adquirente de la finca a respetarlo, pero en ningún caso puede significar la transformación de la naturaleza jurídica del derecho inscrito».* Luego la postura que mantiene este órgano se inclina por la naturaleza real del arrendamiento, haya sido inscrito o no. Además, que se refiera a un arrendamiento sometido al Código civil no es óbice para entender que esta consideración se extiende a los arrendamientos sometidos a la LAU, pues deja claro que en nuestro Derecho el arrendamiento aparece configurado como un derecho real sin que la inscripción pueda alterar la naturaleza jurídica de los derechos que acceden al Registro.

En definitiva, este análisis nos muestra cómo el arrendamiento cuenta con singularidades que impiden, o al menos dificultan, que la doctrina y la jurisprudencia puedan tener una posición coincidente en torno a su naturaleza. Y ello puede ser porque, como pone de manifiesto DÍEZ-PICAZO⁷⁵, existen derechos con un grado de eficacia que impide la vinculación rotunda de los mismos a una de las categorías clásicas. Tampoco

⁷⁵ L. DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, vol.I, Civitas, Madrid, 2007, 6ª ed., p.88.

ha contribuido a esclarecer esta cuestión el hecho de que el legislador haya protegido con mecanismos excepcionales –inscripción en el arrendamiento y prórrogas forzosas– determinados arrendamientos, como es el caso de los arrendamientos rústicos y urbanos.

No obstante, estas dificultades para encuadrarlo no nos impiden concluir que son más numerosos los argumentos en favor de la naturaleza personal de este derecho, pues el arrendatario no tiene sobre la cosa un poder inmediato y absoluto, sino un derecho obligacional, frente al arrendador, que debe mantenerle en la posesión de la cosa misma; tiene la protección posesoria como poseedor inmediato, pero no como un poder *erga omnes*⁷⁶. El hecho de que el legislador haya conferido una protección especial a determinados arrendamientos y extienda los efectos de la relación arrendaticia no sólo a las partes de la misma, sino también a terceros adquirentes del inmueble arrendado, no impide calificar el arrendamiento como un derecho personal con determinadas peculiaridades.

4. Forma y requisitos de la inscripción

Los requisitos de acceso de los arrendamientos de inmuebles urbanos al Registro de la Propiedad vienen establecidos reglamentariamente, tal y como dispone la Disposición adicional segunda de la LAU. En concreto, la tarea se ha llevado a cabo a través del Real Decreto 297/1996, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos. Sin embargo, no todos los arrendamientos urbanos que acceden al Registro lo hacen condicionados por este reglamento, ya que el artículo 1 del Real Decreto establece que será de aplicación *«exclusivamente a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los arrendamientos urbanos celebrados a partir del día 1 de enero de 1995»*. Luego, ni los abundantes arrendamientos celebrados con anterioridad, ni los arrendamientos urbanos sujetos al Código civil o a cualquier otra norma especial, se someten a esta disposición, de forma que habrán de regirse por las normas generales de la LH y su Reglamento⁷⁷, normas que también regirán de forma supletoria para los arrendamientos a los que les es de aplicación el referido Real Decreto⁷⁸.

⁷⁶ X. O'CALLAHAN MUÑOZ, *Compendio de Derecho civil. Derechos reales e hipotecario*. Tomo 3, Edersa, 2001, 5ª ed., pp. 78 y ss.

⁷⁷ M. M. MANZANO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, p. 2154.

⁷⁸ Así se desprende de la Disposición final primera del Real Decreto al decir que *«en todo lo no previsto en este Real Decreto seguirán siendo aplicables las normas notariales y registrales en vigor»*.

De las palabras empleadas por el artículo 1 del Reglamento se puede extraer que el tipo de asiento a practicar, tal y como ya se prevenía en la Ley, es el de inscripción⁷⁹, lo que, a juicio de algún autor, se puede valorar de forma positiva en el sentido de que se evita la inestabilidad o provisionalidad de otros de inferior rango, como es el caso de la anotación preventiva⁸⁰. Frente a ello, algunos autores favorables a la consideración del derecho arrendaticio como un derecho personal consideran que el asiento adecuado hubiera sido una anotación preventiva o una nota marginal ya que el único efecto que produce la inscripción es el de hacer el derecho oponible a terceros, por lo que no sería necesaria la inscripción⁸¹.

Para abordar esta cuestión ha de tenerse en cuenta que la anotación preventiva es un asiento registral cuya vigencia está limitada en el tiempo y cuya finalidad es la de enervar la eficacia de la fe pública registral en favor de los titulares de situaciones jurídicas que no son inscribibles⁸². Ahora bien, el derecho anotado sólo es oponible frente a terceros que inscriban o anoten su derecho con posterioridad, pero no a los titulares de derechos adquiridos antes de la fecha de anotación y así lo entiende el Tribunal Supremo⁸³ al decir que *«la anotación preventiva solo otorga rango preferente sobre los actos dispositivos celebrados con posterioridad a la fecha de la propia anotación y no en cuanto a los anteriores de carácter preferente (...) aunque no se hubiesen registrado»*. Por el contrario, la inscripción es un asiento que otorga una protección registral temporalmente ilimitada, que produce plenos efectos en orden a la prioridad, legitimación y publicidad de los derechos inscritos⁸⁴.

Teniendo en cuenta lo anterior, así como que el derecho de arrendamiento es un derecho personal y temporal, puede que lo lógico hubiese sido establecer la anotación preventiva como asiento a practicar en el caso del arrendamiento⁸⁵. Sin embargo, la fórmula garantista adoptada por el legislador en cuestión de arrendamientos podría verse mermada si el arrendamiento accediese al Registro a través de una anotación

⁷⁹ Con mayor claridad, el artículo 8 del mismo Real Decreto viene a confirmar que, para la inscripción del contrato inicial y sus modificaciones, el asiento a practicar será el de inscripción, que se efectuará en el folio registral abierto a la finca arrendada.

⁸⁰ F. DE LA TORRE OLID, *op. cit.*, p. 9667.

⁸¹ R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.*, Tomo III, pp. 583 y ss.

⁸² L. DÍEZ-PICAZO, «Las anotaciones preventivas», *Revista de Derecho Notarial*, 1964, pp. 12 y 13.

⁸³ STS de 7 de enero de 1992 (RJ 1992\152).

⁸⁴ X. O'CALLAHAN MUÑOZ, *Compendio de Derecho civil. Derechos reales e hipotecario*. Tomo 3, 5ª ed., Edersa, pp. 217 y ss.

⁸⁵ M. M. MANZANO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, p. 2154.

preventiva, dada la posibilidad de que derechos anteriores desplacen al arriendo. Por tanto, teniendo en cuenta que la finalidad de que se permita el acceso del arrendamiento al Registro de la Propiedad es dar estabilidad a la relación arrendaticia y proteger el derecho del arrendatario frente a terceros, parece oportuno que se ordene la práctica de un asiento de inscripción. Se evita con ello la inseguridad en la que se encontraría en caso contrario el inquilino ya que, aun inscribiendo su derecho, podría verse privado del mismo si existiesen derechos anteriores que gocen de preferencia frente al arrendamiento.

En otro orden de cosas, es de destacar que en materia de acceso del arrendamiento al Registro de la Propiedad, la titulación pública se convierte en un presupuesto de la inscripción. A pesar de que la LAU mantiene la libertad de forma del contrato de arrendamiento, pudiendo las partes optar por la forma oral o escrita⁸⁶, el acceso del mismo al Registro de la Propiedad queda sujeto a su constancia en escritura pública. Así lo exige el artículo 2 del Real Decreto 297/1996 al disponer que *«serán títulos suficientes para practicar la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad la escritura pública notarial o la elevación a escritura pública del documento privado de este contrato»* y también la propia LH con carácter general.

En el título objeto de inscripción habrán de constar la identidad de los contratantes, la duración del arriendo, la renta inicial y las demás cláusulas acordadas libremente por las partes⁸⁷, así como los demás requisitos que exige la legislación hipotecaria⁸⁸. Entre estos datos, observamos que se tienen que hacer constar en el Registro la duración y la renta, datos definitorios de las relaciones arrendaticias. Además, hay que tener en cuenta, respecto a las cláusulas que sean fruto de la autonomía de la voluntad, que su inscripción queda limitada por el debido respeto a las normas imperativas que se imponen en materia de arrendamientos.

En cuanto a cómo ha de efectuarse la descripción de la finca, que exigen los artículos 9 de la LH y concordantes del Reglamento Hipotecario, el Real Decreto distingue el supuesto de que la finca arrendada se halle inscrita en folio registral independiente, del supuesto en que la finca forme parte de otra inscrita en folio registral

⁸⁶ No obstante, el artículo 27 de la LAU recoge el criterio general del Código civil respecto a los contratos al establecer que las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento.

⁸⁷ Artículo 4 del Real Decreto 297/1996.

⁸⁸ M. M. MANZANO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, p. 2155.

independiente. En el primer supuesto, según dispone el apartado primero del artículo 3, el notario debe consignar *«todos los datos sobre la población, calle, número y situación dentro del edificio de la finca arrendada, superficie y linderos de esta»*. Asimismo, deben consignarse *«los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad y, en su caso, el número correlativo que tuviere asignado la finca arrendada en la propiedad horizontal, así como la cuota de comunidad correspondiente a la misma cuando se haya pactado que los gastos generales sean a cuenta del arrendatario»*. En el caso de que la finca no coincida con la que tiene abierto folio registral, sino que forme parte de otra, *«se describirá aquella con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda»*. Con este precepto trata el legislador de conseguir una descripción de la finca lo más completa posible, en la que se procura hacer coincidir la realidad jurídica plasmada en el documento público con la realidad registral. De ahí que el notario ya no sólo sea un mero autorizante, sino que también asume cierta responsabilidad en el otorgamiento de la escritura⁸⁹. En el segundo supuesto, cuando la finca arrendada forme parte de otra inscrita en folio registral independiente, deberá recoger los datos descriptivos señalados en el supuesto anterior, sin que sea preciso describir el resto del edificio o vivienda⁹⁰.

Si la finca no estuviese inmatriculada, el derecho del arrendatario no podría acceder al Registro. Sin embargo, entienden algunos autores⁹¹ que, aun cuando la finca no esté inscrita y el arrendamiento no sea un derecho real, el arrendatario podría compeler al arrendador a inscribir su derecho en virtud del principio de tracto sucesivo y por aplicación analógica del artículo 312 del Reglamento Hipotecario. Defienden esta posición a pesar de referirse el artículo 312 a derechos reales y no a los personales porque consideran que sufriría una quiebra la viabilidad de la inscripción del arrendamiento si se interpreta el mismo de forma literal.

Por otro lado, en aplicación de los artículos 2.5º de la LH y 13 del Reglamento Hipotecario, son actos inscribibles los contratos mediante los que se constituyan los

⁸⁹ F. DE LA TORRE OLID, *op. cit.*, p. 9672. Como indica J.L. Mezquita del Cacho, en La función notarial y la seguridad jurídica, *La seguridad jurídica y el notariado*, EDERSA, 1986, pp. 83 y ss., la función del notario se incardina dentro de lo que el autor denomina «Derecho Preventivo» por lo que, presidida su actuación por la necesaria contribución a la seguridad jurídica, no se limita a autorizar escrituras públicas, sino también contribuye a evitar o, en su caso, solventar los conflictos que puedan surgir en el tráfico jurídico.

⁹⁰ Apartado segundo del artículo 3 del Real Decreto 297/1996.

⁹¹ En este sentido, E. LLAMAS POMBO, *op. cit.*, p. 1256.

arrendamientos, así como los subarrendos, subrogaciones, cesiones, y retrocesiones. A ellos, el artículo 5 del Real Decreto 297/1996, que versa sobre la inscripción de las modificaciones posteriores del contrato de arrendamiento, añade las prórrogas y cualesquiera otras modificaciones de los arrendamientos inscritos. Así, puede observarse la intención del legislador de conseguir una titulación flexible, susceptible de recoger ulteriores actos relevantes⁹² que incidan en la vida del contrato arrendaticio inscrito.

En lo referente a la cancelación de la inscripción de arrendamientos urbanos, se prevé en el artículo 7 que se pueda llevar a cabo de oficio o por acta notarial. Actuará el Registrador de oficio cuando hayan transcurrido ocho años desde la fecha inicial del contrato y no conste la prórroga convencional de éste, si el contrato fuese de duración inferior a cinco años, o cuando haya transcurrido el plazo pactado y no conste la prórroga del contrato en el Registro. No obstante su vigencia, este precepto debe ser revisado por el Gobierno en la medida en que hace referencia a los plazos de duración del arrendamiento previstos en la LAU antes de la modificación efectuada sobre los mismos por la Ley 4/2013 de Medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas⁹³. De hecho, la propia norma dispone en su Disposición final segunda que *«en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno adaptará la regulación contenida en el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, a las previsiones de la misma, en especial en lo concerniente a las condiciones de cancelación de la inscripción de los arrendamientos y a la modificación de los aranceles notariales y registrales aplicables»*. En cualquier caso, con independencia de los plazos a los que esté sometida, la cancelación de oficio supone una excepción al principio de rogación que tiene por objeto facilitar la cancelación de los asientos relativos a los arrendamientos.

En cuanto a la cancelación por acta notarial prevista en los apartados tercero y cuarto del artículo 7 del Real Decreto, tendrá lugar a través de la presentación de la copia del acta por la que el arrendatario notifica al arrendador, o el arrendador al

⁹² F. DE LA TORRE OLID, *op. cit.*, p. 9673.

⁹³ Hasta entonces, la duración mínima del contrato de arrendamiento era de cinco años por efecto de la prórroga forzosa, pudiendo llegar a los ocho años por efecto de las prórrogas tácitas. Con la entrada en vigor de la Ley 4/2013, la duración legal del contrato es de tres años, ampliable en uno más como consecuencia de la prórroga tácita.

arrendatario en los supuestos del artículo 10 de la LAU, su voluntad de no renovar el contrato.

A través de este Real Decreto también se trata de fomentar la inscripción del arrendamiento y, por ello, se prevé una reducción arancelaria de un veinticinco por cien de los aranceles notariales y registrales que resulten de aplicación, tal y como recoge el artículo 8 del Real Decreto 297/1996. Se trata de una forma de incentivar la inscripción dado el desinterés por acceder al Registro que ha habido en nuestro país en materia de arrendamientos. No obstante, esta norma también habrá de ser revisada pues así lo dispone la Disposición final segunda de la Ley 4/2013 antes aludida, por lo que es posible que esa reducción arancelaria desaparezca al haberse convertido la inscripción en obligatoria para hacer el arrendamiento oponible a terceros, pues debe ser éste suficiente incentivo para los arrendatarios que quieran hacer valer su derecho.

Por último, en referencia a los arrendamientos excluidos del ámbito de aplicación del Real Decreto 297/1996, es importante tener en cuenta que no tienen un régimen jurídico sustancialmente diferente. Inicialmente, al tiempo de aprobarse la LAU, se previó que el reglamento que desarrollase los requisitos y forma de practicar la inscripción flexibilizase las condiciones de acceso de los arrendamientos respecto a las establecidas en el régimen hipotecario general para favorecer la inscripción. Sin embargo, puede decirse que el Real Decreto no ha hecho más que traer las normas del régimen general a la norma reglamentaria, tal y como sucede con los requisitos documentales –se sigue exigiendo un título público para poder inscribir, como hace el artículo 3 de la LH–, la forma de describir la finca arrendada e, incluso, la forma de cancelación de oficio del asiento de inscripción –forma recogida en el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario–. Por tanto, como dice RODRÍGUEZ DE ALMEIDA⁹⁴, aunque los únicos arrendamientos que se someten al Real Decreto 297/1996 son los urbanos celebrados a partir de la entrada en vigor de la LAU, nada obsta para aplicar los mismos requisitos a los arrendamientos sometidos al Código civil u otras leyes especiales pues son condiciones derivadas de los principios de legalidad y especialidad que rigen toda inscripción.

⁹⁴ M. G. RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *op. cit.*, p. 319.

IV. EFICACIA Y PUBLICIDAD DEL ARRENDAMIENTO

La inscripción del arrendamiento ha originado en la doctrina un debate en torno a cuáles son los efectos derivados de la misma en el sentido de si les es aplicable todo el régimen hipotecario o, dada su naturaleza, sólo algunos de los principios que contiene la LH. Así, algunos autores parten de la consideración de que, como derecho personal, el único efecto que produce la inscripción es el de la oponibilidad de lo inscrito⁹⁵, de modo que el arrendatario hace oponible su derecho frente a todo posterior adquirente o propietario. Sin embargo, lo cierto es que esta afirmación no deriva de la LH, que no limita en sus preceptos la eficacia de la inscripción de los arrendamientos⁹⁶. Por ello, otro sector doctrinal considera que lo adecuado es examinar cuáles son los rasgos del arrendamiento para determinar cuáles de los diferentes principios del régimen registral le son aplicables⁹⁷ y, por consiguiente, cuál es su régimen de eficacia.

1. Principio de prioridad

La eficacia de un derecho respecto a los que se inscriben con posterioridad se determina a través de los principios de prioridad y oponibilidad. La prioridad toma como referencia el tiempo, de modo que el derecho que primero accede al Registro es preferente. La oponibilidad, sobre la que volveremos más tarde, se basa en la extensión del asiento y determina que el derecho que antes se inscribe afecta al posterior en toda la extensión de su configuración registral. Entiende PAU PEDRÓN⁹⁸ que estos principios son aplicables al arrendamiento inscrito por la inmediatividad que caracteriza al arrendamiento en combinación con la intención del legislador de considerar el derecho inscrito como un derecho real a los efectos de aplicación del régimen hipotecario.

En cuanto a la prioridad, el artículo 13.1 de la LAU establece que en el supuesto de que el arrendamiento haya accedido al Registro con anterioridad a alguno de los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador, el arrendamiento continuará por la duración pactada. En el mismo sentido, el artículo 14 LAU establece que *«el adquirente de una finca inscrita (...) solo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito (...) con anterioridad a la transmisión de la finca»*. Esto supone que el derecho de

⁹⁵ R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.* Tomo III, p. 537 y ss.

⁹⁶ A. PAU PEDRÓN, *op. cit.*, 1993, p. 252.

⁹⁷ Así, A. PAU PEDRÓN, *op. cit.*, 2001, p. 405.

⁹⁸ A. PAU PEDRÓN, *op. cit.*, 2001, p. 409.

arrendamiento inscrito prevalece frente a todos los derechos que se inscriban con posterioridad. Ahora bien, la prioridad del arrendamiento actuará en unos casos como superioridad de rango y, en otros, como preferencia excluyente. Como superioridad de rango actuará en los casos en los que derechos compatibles con el arrendamiento intenten acceder al Registro: en estos supuestos podrán inscribirse los derechos pero subordinados al arrendamiento previamente inscrito. Tal sería el caso de las enajenaciones voluntarias y forzosas, como prevén los artículos 13 y 14 de la Ley, así como el de determinados derechos que no llevan consigo derecho de posesión como la hipoteca o la opción⁹⁹.

En cambio, actuaría como preferencia excluyente cuando el derecho que pretende acceder al registro es incompatible con el arrendamiento, lo que produce el llamado cierre registral. Así lo establece el artículo 17 de la LH al decir que «*inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real*». Éste sería el caso, por ejemplo, de los derechos de uso o habitación constituidos por el arrendador, puesto que son derechos que implican un disfrute personal del inmueble y este disfrute estará reservado para el arrendatario que previamente ha inscrito su derecho. También actúa la prioridad del arrendamiento como preferencia excluyente en los supuestos en los que intenta acceder al Registro otro arrendamiento sobre el mismo inmueble. No obstante, cuando lo que se trata de inscribir es un subarriendo no siempre actuará como preferencia excluyente. Serán incompatibles si lo que se trata de inscribir es un arrendamiento de vivienda, cuando lo que hay inscrito es otro arrendamiento de vivienda, pues no podrán destinarlo los titulares de ambos derechos a satisfacer sus necesidades permanentes de vivienda. Pero serán compatibles cuando el arrendamiento es para uso distinto del de vivienda, pues es posible jurídicamente que el arrendatario tenga la posesión mediata y el subarrendatario posea el inmueble arrendado de forma inmediata¹⁰⁰.

Cuando la inscripción se realiza en el orden inverso, de modo que accede al Registro un derecho y con posterioridad se trata de inscribir el derecho arrendaticio, se

⁹⁹ A. PAU PEDRÓN, *op. cit.*, 1993, pp. 255 y 256.

¹⁰⁰ A. PAU PEDRÓN, *op. cit.*, 2001. 422 y 423.

aplican las mismas reglas que en el caso anterior, si bien será el derecho que ha accedido primero el que tenga prioridad frente al arrendamiento. Sobre esta cuestión, hasta la reforma operada por la Ley 4/2013 era preciso tener en cuenta algunos efectos que, junto a los normales derivados de la LH, atribuía la LAU a los arrendamientos de vivienda, que incidían sobre la preferencia de los derechos inscritos con antelación al arrendamiento en el Registro de la Propiedad. Así, como consecuencia de la prioridad registral, en los supuestos en los que el derecho del arrendador quedaba resuelto por un retracto convencional, una sustitución fideicomisaria, una hipoteca o un derecho de opción de compra, la LAU establecía una regla de extinción del arrendamiento. Sin embargo, junto a ello, para proteger los arrendamientos de vivienda, preveía una regla de continuidad legal del arrendamiento durante el plazo mínimo que la ley establece para este tipo de arrendamientos¹⁰¹.

Para ejemplificar esta reforzada protección con la que contaba el derecho de arrendamiento durante los cinco primeros años, haremos referencia al caso particular de la hipoteca previa al arrendamiento. En principio, la existencia de un derecho real de hipoteca sobre un inmueble no tendría por qué impedir la inscripción de un posterior arrendamiento. Sin embargo, si en un momento dado se procediese a la ejecución hipotecaria del inmueble y éste estuviese arrendado como vivienda, al arrendamiento le serían de aplicación las reglas antes mencionadas de extinción del arrendamiento y continuidad legal por el plazo mínimo, con el consiguiente perjuicio para el acreedor hipotecario que no sólo había inscrito su derecho, sino que lo había hecho antes que el arrendatario. Para evitar este tipo de situaciones se comenzaron a incluir en las escrituras de constitución de hipotecas cláusulas de prohibición de arrendar el inmueble, destinadas a evitar los efectos de la regla de continuidad legal. Sin embargo, la jurisprudencia consideró que las cláusulas que limitan la facultad del propietario de arrendar la finca son abusivas. Así, dice el Tribunal Supremo en Sentencia de 16 de diciembre de 2009 (RJ 2010\702), que *«el acreedor hipotecario no puede pretender del hipotecante, y menos aún imponerle, el compromiso de no arrendar la finca hipotecada, de la misma manera que no caben las prohibiciones convencionales de disponer en actos a título oneroso, de acuerdo con lo establecido por el artículo 27 de la Ley Hipotecaria»*. Por tanto, la cláusula que establece la prohibición absoluta de disponer no

¹⁰¹ M. M. MANZANO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, pp. 2132 y ss.

sólo no es inscribible¹⁰², sino que no es válida, pudiendo el hipotecante arrendar la finca hipotecada. Ahora bien, tal y como ya había previsto la DGRN¹⁰³, sí se permiten cláusulas que sometan a algún tipo de limitación, sin llegar a prohibir, la facultad de arrendar, siempre que se circunscriban a los arrendamientos de vivienda –que eran los que podían suponer un perjuicio para el acreedor hipotecario por la aplicación de la regla de la continuidad legal–, y sean proporcionadas de cara a evitar los eventuales perjuicios que supondría para el acreedor hipotecario la permanencia del arrendamiento tras la ejecución hipotecaria.

Tras la modificación de los arrendamientos de vivienda operada por la Ley 4/2013, desaparece la regla de continuidad legal, de modo que cuando se extinga el derecho del arrendador o enajene la vivienda, la única regla que regirá será la de extinción del arrendamiento, aplicándose el principio de prioridad en toda su extensión. Así se deduce de la nueva redacción dada a los artículos 13 y 14, que sólo salvan el derecho del arrendatario cuando el mismo ha sido inscrito en el Registro con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador o de la enajenación de la vivienda.

2. Legitimación

El principio de legitimación puede definirse, con base en los artículos 1.3, 38.1º y 97 de la LH como aquel *«principio hipotecario en virtud del cual los asientos del Registro se presumen exactos y veraces, y como consecuencia de ello, al titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el tráfico y en el proceso como tal titular, es decir, tanto en el ámbito extrajudicial como en el judicial y en la forma que el propio asiento determina»*¹⁰⁴. Este principio deriva directamente de la calificación efectuada por el registrador y del tracto, puesto que de todo acto que pretende acceder al registro realiza un examen con el que controla su legalidad de fondo y de forma y, para su inscripción, exigirá que se adecúe a los

¹⁰² No es inscribible porque las prohibiciones de disponer impuestas en actos a título oneroso carecen de eficacia real (frente a tercero), y por tanto no tienen acceso al Registro. En este sentido se manifiestan las RRDGRN de 22 de febrero de 1989 (RJ 1989\1696) y de 25 de junio de 2013 (RJ 2013\5779).

¹⁰³ RRDGRN de 18 de mayo de 1983 (RJ 1983\6969), de 27 de enero de 1986 (RJ 1986\1002) y, más recientemente, de 25 de junio de 2013 (RJ 2013\5779).

¹⁰⁴ J. M. GARCÍA GARCÍA, *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo I, Civitas, Madrid, 1988, pp. 673 y ss.

antecedentes registrales¹⁰⁵. Y, precisamente, dada la necesidad de calificar todo acto que quiere inscribirse y de que la inscripción tiene que respetar lo dispuesto en los asientos anteriores, resulta posible entender que el principio de legitimación se extiende también a los arrendamientos, a los que les serán de aplicación los efectos sustantivos, procesales y operativos que la misma produce.

Los efectos sustantivos de la legitimación son las presunciones de existencia del derecho, de pertenencia del derecho y la presunción de posesión. Así lo establece el artículo 38, párrafo primero, de la LH al decir que *«a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos»*.

En cuanto a los efectos procesales encontramos, en primer lugar, que el arrendatario podrá servirse del procedimiento sumario regulado en el artículo 41 de la LH para defender su derecho, cuando se ejercite una acción contradictoria del arrendamiento inscrito. En segundo lugar, también cuando se ejercite una acción contradictoria del arrendamiento inscrito, con carácter previo o en el mismo acto debe entablarse una demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente, tal y como prevé el párrafo segundo del artículo 38 de la LH. Por último, el párrafo tercero del artículo 38 LH establece que en el caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra el arrendamiento inscrito, *«se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento»*.

Por lo que respecta a los efectos operativos, podemos distinguir, de una parte, el poder de disposición, que supone que el arrendatario es el único capacitado para disponer con efectos registrales del derecho de arrendamiento¹⁰⁶. Y esto también supone que el cesionario o subarrendatario, por virtud del tracto, podrá acceder al Registro y que, en virtud de la fe pública, podrá adquirir de quien, siendo titular registral, no tenía

¹⁰⁵ A. PAU PEDRÓN, *op. cit.*, 2001, p. 416.

¹⁰⁶ A. PAU PEDRÓN, *op. cit.*, 1993, p. 254.

civilmente facultades para constituirlo¹⁰⁷. De otra parte, la legitimación también tiene el efecto operativo de la admisión del título inscrito por Juzgados y oficinas públicas. Esto supone que el contrato o la escritura pública en la que se formalice el arrendamiento pueden ser utilizados como prueba, pero con restricciones. Al respecto, el artículo 313 del Reglamento Hipotecario niega valor al título para probar la existencia del derecho, pues el título sólo tiene valor probatorio a efectos de determinar que se ha otorgado un negocio adquisitivo y su fecha, tal y como se desprende de los artículos 1.227 y 1.228 del Código civil. En cambio, la inscripción sí prueba la existencia y pertenencia de un derecho, pues así se desprende del párrafo primero del artículo 38, al que ya hemos hecho referencia.

3. Fe pública

El principio de fe pública supone la presunción *iuris et de iure* de exactitud e integridad de lo que el Registro publica, protegiéndose al tercero hipotecario frente a lo no inscrito, a quien se le mantienen las adquisiciones que realice confiando en el contenido del Registro siempre y cuando se cumplan los requisitos del artículo 34 de la LH. Algunos autores como ROCA SASTRE¹⁰⁸ han negado la protección del arrendamiento inscrito por la fe pública, al entender que los efectos que el legislador quiso atribuirle al arrendamiento fueron los de hacerlo oponible a los posteriores adquirentes.

Sin embargo, tal y como afirma PAU PEDRÓN¹⁰⁹, la LAU confirma, en el párrafo segundo del artículo 13.1, la protección del arrendatario por el principio de fe pública registral al mantener en su derecho al arrendatario, que inscribe el arrendamiento, aun cuando el derecho del arrendador se extinga.

4. Oponibilidad y publicidad.

Para determinar cuál es la eficacia de los arrendamientos frente a terceros es preciso, o al menos lo era hasta la Ley 4/2013, diferenciar entre los distintos tipos de arrendamientos. Así, se distinguía la situación en la que se encontraban los

¹⁰⁷ A. PAU PEDRÓN, *op. cit.*, 2001, pp. 449.

¹⁰⁸ R. M. ROCA SASTRE, *op. cit.*, Tomo III, p. 537 y ss. En el mismo sentido, A. GORDILLO CAÑAS, en «El principio de fe pública registral», *Anuario de Derecho civil*, Tomo LXI, fasc. III, 2008, pp. 1186 y ss.; entiende el autor que la finalidad de la inclusión del derecho de arrendamiento entre los que el Registro publica «no es asegurar al arrendatario la adquisición de su derecho, sino permitirle oponerlo al tercero adquirente de la finca arrendada».

¹⁰⁹ A. PAU PEDRÓN, *op. cit.*, 2001, pp. 455.

arrendamientos de vivienda, que contaban con una protección reforzada en la norma, de la del resto de arrendamientos sometidos a la LAU y la de los arrendamientos sometidos al Código civil.

En el caso de los arrendamientos sometidos al régimen general del Código civil, el artículo 1.579 establece que *«con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad»* y añade, en el artículo 1.571, que el comprador de la finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo al verificarse la venta, salvo pacto en contrario. Sigue el legislador un doble criterio: por un lado, aplica un principio de extinción voluntaria, por el que la continuidad del arriendo queda sujeto a lo que el nuevo propietario disponga y, por otro, se aplica un principio de protección del adquirente, que inscribe su derecho, a través de la publicidad registral¹¹⁰ –siempre que la finca se halle previamente inmatriculada–.

En el caso del arrendamiento no destinado a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario sometido a la LAU, es de aplicación el artículo 29 de la Ley, que dispone que *«el adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador salvo que concurran en el adquirente los requisitos el artículo 34 de la LH»*. Por tanto, cuando el tercero adquirente no reúna todos los requisitos del artículo 34 –lo que también sucederá cuando la finca no esté inmatriculada–, deberá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendador, pues el arrendamiento le es oponible. En cambio, cuando se trate de un tercero hipotecario¹¹¹, en el que han de concurrir los requisitos personales y registrales correspondientes, no le afectará aquello que no esté inscrito, de modo que tendrá derecho a que termine el arrendamiento¹¹².

Por último, en el caso de los arrendamientos de vivienda, si estaban inscritos se aplicaba la misma regla que en los casos anteriores: oponibilidad del arrendamiento en la extensión determinada por el asiento. En cambio, si no estaban inscritos jugaba un papel esencial el periodo transcurrido del arriendo. Así, durante el plazo mínimo de

¹¹⁰ M. M. MANZANO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, pp. 2127 y 2128.

¹¹¹ Tal y como establece la STS de 5 de marzo de 2007 (RJ 2007\723), para que se trate de un tercero hipotecario protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, deben darse en él un requisito registral, de inscripción de su derecho, y dos requisitos personales: la adquisición del bien a título oneroso y la buena fe.

¹¹² A. PAU PEDRÓN, *op. cit.*, 2001, pp. 416 y 417.

duración de los arrendamientos de vivienda que, como hemos visto, estaba fijado en cinco años, el criterio a aplicar era el principio de continuidad legal, por lo que durante el tiempo que faltase para el término de la prórroga forzosa el adquirente debía soportar el arrendamiento, subrogándose en la posición del arrendador –es decir, el arrendamiento le era oponible–. Así lo establecía el artículo 14 de la LAU al disponer que *«el adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la LH»*. Lo mismo sucedía cuando el cambio de titularidad del inmueble arrendado viniese provocado por la resolución del derecho del arrendador, al establecer el artículo 13 que *«si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho en todo caso a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1»*. Luego, en todos estos casos, el adquirente quedaba legalmente subrogado salvo que el arrendatario no quisiese renovar el arrendamiento o que hubiese una manifestación expresa en el contrato de arrendamiento de la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda antes del transcurso de los cinco años¹¹³.

Sin embargo y como se ha visto, con la introducción del apartado segundo del artículo 7 de la LAU a través de la Ley 4/2013, desaparece la regla de la continuidad legal al exigirse que el arrendamiento esté inscrito para ser oponible a terceros.

¹¹³ M. M. MANZANO FERNÁNDEZ, *op. cit.*, pp. 2134 y 2135.

V. CONCLUSIONES

La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas introduce importantes novedades en materia de arrendamiento de viviendas con el objetivo de dinamizar los arrendamientos de viviendas. Para lograr su cometido, ha equilibrado las posiciones de arrendador y arrendatario priorizando la autonomía de la voluntad de las partes para regular sus relaciones, fijando un periodo mínimo de duración del arrendamiento inferior al establecido por la LAU de 1994 y reforzando el respeto a los principios registrales al vincular la conservación de los derechos del arrendatario a la inscripción registral.

Con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, la regulación que contenía la LAU en materia de arrendamiento para uso distinto de vivienda era coherente con el reconocimiento efectuado por el artículo 1.255 del Código civil a la autonomía de la voluntad como fuente principal reguladora del contenido del contrato. Sin embargo, el arrendamiento de vivienda quedaba sometido obligatoriamente a las disposiciones de la Ley, restringiéndose la libertad de las partes los supuestos en los que la LAU prevía la posibilidad de pactar determinadas condiciones. Esta situación se ve alterada por la nueva regulación, que establece que *«los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código civil»*. Ahora, bien, aunque es innegable que la nueva redacción da preferencia a los pactos establecidos por las partes, éstos deberán respetar el marco legal establecido en la Ley en el Título II, de modo que la autonomía de la voluntad no es absoluta, lo cual no deja de ser coherente con la especial protección que merece el arrendamiento de vivienda.

Por otra parte, la incidencia directa de la Ley en la duración de los arrendamientos es triple: se reduce la duración mínima de los contratos de arrendamiento de vivienda de cinco a tres años –así como la de su prórroga, que ahora sólo podrá tener lugar una vez y por un periodo de un año–; a partir del primer año de contrato el arrendador puede ocupar la vivienda si la necesita para sí o su familia; y, por último, se permite al arrendador desistir del contrato transcurridos seis meses desde su celebración a condición de que lo comunique con, al menos, treinta días de antelación. Podemos observar como, en apariencia, la regulación trata de equilibrar los intereses de

arrendadores y arrendatarios, reduciendo el periodo de prórroga forzosa pero, al mismo tiempo, concediendo al arrendatario la facultad de desistir del contrato. Y todo ello atendiendo también a las circunstancias personales del arrendador cuando hagan necesaria la ocupación de la vivienda. Sin embargo el equilibrio, a mi entender no es más que aparente: todos los supuestos que ha previsto el legislador van dirigidos a reducir la duración del contrato, lo que siempre va en beneficio del arrendador, pues aun cuando es el arrendatario quien decide finalizarlo antes del periodo contractual, puede pactarse una indemnización que compense los posibles perjuicios que pueda sufrir el propietario de la vivienda arrendada –al que nada le impedirá buscar otro arrendatario–. Sin embargo, las ventajas de la nueva regulación para el arrendatario no están del todo claras si se tiene en cuenta que dos de ellas reducen temporalmente el tiempo durante el que podrá disfrutar de su derecho y, la tercera, podrá ser él quien anticipe la finalización del contrato, previo pago de la compensación económica correspondiente –pues es de prever que los arrendadores incluyan cláusulas tipo en los contratos para protegerse frente a posibles incumplimientos del término pactado contractualmente–.

Por último, la más significativa de las modificaciones introducidas en la LAU es la relativa a la eficacia frente a terceros de los contratos de arrendamiento de vivienda. Hasta la entrada en vigor de las reformas operadas sobre la LAU, existía en materia de arrendamientos de vivienda una excepción al sistema de publicidad registral que permitía que el derecho arrendaticio fuese oponible a terceros aun cuando no hubiese sido inscrito. La existencia de un derecho previo al arrendamiento, que había accedido al Registro de la Propiedad, no era garantía suficiente para la pervivencia del derecho en cuestión. Ni siquiera el tercero hipotecario, al que se dispensa en la LH una especial protección previo cumplimiento de determinados requisitos –adquisición a título oneroso, de buena fe e inscripción del derecho–, se aseguraba la finalización del arriendo no inscrito. Era éste un sistema garantista del derecho del arrendatario pero que, como contrapartida, perjudicaba a los terceros que adquirirían bienes confiados en la exactitud de lo publicado por el Registro de la Propiedad y que debían subrogarse, aun sin quererlo, en los derechos y obligaciones de un contrato que desconocían pese a haber tomado las cautelas oportunas.

Quizás, si lo que quería el legislador era proteger el arrendamiento sin importar las consecuencias que de ello pudieran derivar, puestos a alterar el régimen hipotecario,

hubiera sido más coherente con el sistema de seguridad jurídica que el Registro comporta haber impuesto como obligatoria la inscripción del contrato de arrendamiento, evitándose así la vulneración de un principio básico en el tráfico jurídico inmobiliario. Por eso, desde el punto de vista de la seguridad jurídica, puede considerarse acertada la modificación introducida en el párrafo segundo del artículo 7, que exige la inscripción del arrendamiento para hacerlo oponible a terceros, en la medida en que la nueva redacción es más respetuosa con los principios hipotecarios.

En definitiva, la Ley 4/2013 ha supuesto un cambio sustancial en la protección de los arrendamientos de vivienda y significa, para los arrendatarios, un debilitamiento de sus derechos y una merma de las garantías legales establecidas para la continuidad del arrendamiento.

JURISPRUDENCIA CONSULTADA

Tribunal Supremo

Sentencia de 18 de marzo de 1959 (RJ 1959\6511)
Sentencia de 7 de junio de 1979 (RJ 1979\2345)
Sentencia de 17 de noviembre de 1984 (RJ 1984\5560)
Sentencia de 8 de mayo de 1985 (RJ 1985\2263)
Sentencia de septiembre de 1987 (RJ 1978\6051)
Sentencia de 7 de enero de 1992 (RJ 1992\152)
Sentencia de 5 de marzo de 2007 (RJ 2007\723)
Sentencia de 9 de septiembre de 2009 (RJ 2009\4585)
Sentencia de 16 de diciembre de 2009 (RJ 2010\702)
Sentencia de 10 de marzo de 2010 (RJ 2010\2335)
Sentencia de 22 de noviembre de 2010 (RJ 2011\264)
Sentencia de 24 de marzo de 2011 (RJ 2011\3007)
Sentencia de 17 de noviembre de 2011 (RJ 2012\1501)
Sentencia de 22 de abril de 2013 (RJ 2013\3495)

Dirección General de los Registros y del Notariado

Resolución de 20 de septiembre de 1966 (RJ 1966\4020)
Resolución de 18 de mayo de 1983 (RJ 1983\6969)
Resolución de 27 de enero de 1986 (RJ 1986\1002)
Resolución de 22 de febrero de 1989 (RJ 1989\1696)
Resolución de 28 de septiembre de 2011 (RJ 2012\2579)
Resolución de 25 de junio de 2013 (RJ 2013\5779)
Resolución de 10 de abril de 2014 (RJ 2014\133776)

VI. BIBLIOGRAFÍA

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Pamplona, 1995, 5ª ed.

DE LA TORRE OLID, «Análisis del Real Decreto 297/1996, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos», en *Revista General de Derecho*, núm. 624, septiembre 1996.

DE PABLO CONTRERAS, «El derecho real y sus caracteres», *Curso de Derecho Civil (III). Derechos Reales*, Colex, Madrid, 2011, 3ª ed.

DE VARGAS MUÑOZ, *La subrogación en la vivienda arrendada y las parejas de hecho*, Complutense, Madrid, 1995.

L. DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, vol.I, Civitas, Madrid, 2007, 6ª ed.

«Las anotaciones preventivas», *Revista de Derecho Notarial*, 1964.

GARCÍA CARCÍA, *Derecho Inmobiliario Registral*, Tomo II, Civitas, Madrid, 1993.

Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo I, Civitas, Madrid, 1988.

GIORGIANNI, «Diritti reali. Diritto civile», *Novissimo Digesto Italiano*, Tomo V, 1990.

GORDILLO CAÑAS, «El objeto de la publicidad en nuestro sistema inmobiliario registral: la situación jurídica de los inmuebles y las limitaciones dispositivas y de capacidad de obrar del titular», *Anuario de Derecho civil*, vol. 51, núm. 2, 1998.

«El principio de fe pública registral», *Anuario de Derecho civil*, Tomo LXI, fasc. III, 2008.

LACRUZ BERDEJO, *Derechos Reales, Vol. I; Posesión y Propiedad*, Dykinson, Madrid, 2003, 2ª ed.

Elementos de Derecho Civil II, Vol. III, 2ª ed., Dykinson, 2004, Barcelona.

Elementos de Derecho Civil III bis, 2ª ed., Dykinson, Madrid, 2003.

Estudios de Derecho privado común y foral, Tomo II, Bosch, Barcelona, 1992.

Revista Crítica de Derecho inmobiliario, núm. 463, noviembre - diciembre 1967.

LASARTE ÁLVAREZ, «Propiedad y Derechos reales de goce», *Principios de Derecho Civil.*, Tomo IV, Marcial Pons, Madrid, 2010, 10ª ed.

LLAMAS POMBO, *Ley de Arrendamientos Urbanos. Comentarios y Jurisprudencia doce años después*, La Ley, Madrid, 2007.

MANZANO FERNÁNDEZ, «La inscripción de los contratos de arrendamiento en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 637, noviembre-diciembre 1996.

MARTINEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, *Curso de Derecho civil II. Derecho de obligaciones*, Colex, Madrid, 2000.

MUNAR BERNAT, «Notas sobre la duración de los contratos de arrendamiento de vivienda surgidos con posterioridad a la LAU de 1994», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 631, noviembre-diciembre 1995.

O'CALLAHAN MUÑOZ, *Compendio de Derecho civil. Derechos reales e hipotecario.* Tomo 3, Edersa, 2001, 5ª ed.

OLIVA RODRÍGUEZ, «La Hipoteca, el Registro de la Propiedad y la Ley de 30 de diciembre de 1944: Breves acotaciones históricas», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 625, noviembre-diciembre 1994.

PAU PEDRÓN, «Comentario al artículo 2.5º de la Ley Hipotecaria», en *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*, dir. M. ALBALADEJO GARCÍA y S. DÍAZ ALABART, Tomo VII, Vol. 3º, Edersa, Madrid, 1993.

«La inscripción de los arrendamientos de bienes inmuebles», *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España*, núm. 1, febrero 1995.

«La protección del arrendamiento urbano», *La publicidad registral*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001.

ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*, Tomo I, Bosch, Barcelona, 2008, 9ª ed.

Derecho Hipotecario, Tomo III, Bosch, Barcelona, 2008, 9ª ed.

Derecho Hipotecario, Tomo V, Bosch, Barcelona, 2008, 9ª ed.

RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, «La importancia de la inscripción en el Registro de los arrendamientos sometidos al Código civil», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 717, enero - febrero 2010.

ROMÁN GARCÍA, «Arrendamientos urbanos y régimen jurídico de la vivienda», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 691, septiembre - octubre 2005.

VALLET DE GOYTISOLO, «Hipoteca del Derecho Arrendaticio», *Revista de Derecho Privado*, 1.951.

VÁZQUEZ BARROS, «Arrendamientos para uso distinto del de vivienda», *Revista de Derecho vLex*, núm. 66, marzo 2009.

«Condición de arrendamiento de vivienda», *Revista de Derecho vLex*, núm. 66, marzo 2009.