

El arrendamiento urbano de vivienda y
sus efectos respecto a terceros a partir
de la ley 4/2013, de 4 de junio, de
«medidas de flexibilización y fomento
del mercado del alquiler de viviendas»

*The urban lease of housing
and its effects regarding third parties
since «flexible measures and market
development of rental dwelling»
act, June 4/2013*

por

ELENA BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA
*Profesora Titular de Derecho civil
Universidad Zaragoza*

RESUMEN: La reforma de la LAU, como señala la Exposición de Motivos de la Ley 4/2013, de 4 de junio, tiene como objeto flexibilizar e incentivar el mercado de alquiler; para ello, el legislador ha potenciado la protección del arrendador, fundamentalmente a través de la reducción de la duración del arrendamiento y de las prórrogas tácitas y la de algunos terceros titulares registrales, a través del mecanismo de la inscripción. El arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad afectará a terceros que tengan su derecho

inscrita con posterioridad según lo establecido por los principios hipotecarios. Dado el carácter declarativo de la inscripción registral, no cabe afirmarse la inoponibilidad absoluta del arrendamiento no inscrito frente a terceros que han inscrito su derecho, salvo los supuestos recogidos expresamente por la LAU en referencia al titular de un retracto convencional, de un derecho de opción de compra, heredero fideicomisario, acreedor hipotecario o de otra clase de la que se derive la enajenación forzosa por sentencia judicial, así como el adquirente tercero hipotecario de la vivienda arrendada. En todos los demás casos, en los que la realidad registral no coincide con la extrarregistral, la preferencia de derechos se resolverá según las normas de prelación de créditos en armonía con los principios hipotecarios. El legislador no exige expresamente que el tercero que no se subroga en el arrendamiento actúe de buena fe. La buena fe, en su caso, consistirá en el desconocimiento de la existencia del arrendamiento.

ABSTRACT: The reform of the Urban Lease Act, as the Preamble of the Law 4/2013 of 4 June states, aims to relax and stimulate rental market; for this, the legislator has strengthened the protection of the lessor, mainly through the reduction of lease term, implied renewal and some other owners registry, through the mechanism of registration. Lease contract registered in the Land Registry will affect third parties having their right registered after according to the mortgage basic principles. Having into account the declaratory nature of registration, there is no absolute assert about unenforceable unregistered lease against third parties who have registered their rights, except in the cases expressly prescribed by the Urban Lease Act in reference to the holder of a vendor's option to repurchase from buyer on agreed terms, the right of preferential option purchase, trustee heir, mortgagee and any other that comes from an expropriation due to a sentence, as well as the third party purchaser of the leased housing. In all other cases in which the registration reality does not concur with the extraregistral reality, preference rights will be resolved according to the rules of priority payment in harmony with the mortgage basic principles. The legislature did not expressly require that the third party is not subrogated to the lease must act in good faith. Good faith, where appropriate, will consist of the ignorance or unawareness of the existence of the lease.

PALABRAS CLAVE: Inscripción registral. Titular registral. Tercero hipotecario. Inoponibilidad. Oponibilidad. Buena fe.

KEY WORDS: Registration. Holder. Third party. Unenforceability. Enforceability. Good faith.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. TERCEROS: 1. TERCERO CIVIL. 2. TERCERO CIVIL Y TITULAR REGISTRAL. 3. TERCERO HIPOTECARIO. 4. LOS TERCEROS EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: A) *Introducción*. B) *Teoría monista o dualista*.—III. EFECTO DEL ARRENDAMIENTO RESPECTO A TERCERO: 1. ARRENDAMIENTO INSCRITO (DE FINCA INSCRITA): A) *Principio general*. B) *Resolución del derecho del arrendador*. C) *Resolución del contrato de arrendamiento*. D) *Enajenación de la vivienda arrendada*. E) *Duración, prórroga y renovación del arrendamiento inscrito*. 2. ARRENDAMIENTO NO INSCRITO DE FINCA INSCRITA: A) *Principio general*. B) *Resolución del derecho del arrendador*. C) *Enajenación de la vivienda arrendada*. D) *Duración, prórrogas y renovación*. 3. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA NO INSCRITA: A) *Arrendador sin facultades*. B) *Duración, prórrogas y renovación de arrendamiento de vivienda no inscrita*. C) *Enajenación de la vivienda arrendada no inscrita*. D) *Resolución del derecho del arrendador*.—IV. REFLEXIONES: 1. FORMA. 2. LEGITIMACIÓN. 3. ¿QUÉ SENTIDO TIENE QUE TANTO LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS COMO LOS PRECEPTOS DE LA LAU DISTINGAN ENTRE LOS EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO RESPECTO A TERCEROS Y RESPECTO AL ADQUIRENTE TERCER HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA?: A) *Artículo 13.1 Ley de Arrendamientos Urbanos*: a) *Antes de la reforma*. b) *Después de la reforma* (art. 13.1). c) *Conclusión*. B) *Artículo 14 Ley de Arrendamientos Urbanos*: a) *Antes de la reforma*. b) *Después de la reforma*. c) *Conclusión*. 4. EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR POR CAUSAS NO RECOGIDAS EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS: A) *Vivienda arrendada inscrita*: a) *Arrendamiento inscrito*. b) *Arrendamiento no inscrito*. B) *Vivienda arrendada no inscrita*. 5. EFECTOS DE LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE GOCE SOBRE LA VIVIENDA ARRENDADA DEL ARRENDADOR. 6. CONOCIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO POR EL ADQUIRENTE DE LA VIVIENDA ARRENDADA: A) *Venta inscrita o no inscrita, de finca inscrita arrendada, cuyo arrendamiento puede estar inscrito o no*. B) *Venta inscrita de finca arrendada no inscrita*. C) *Venta no inscrita de finca arrendada no inscrita*.—V. REFLEXIONES FINALES.—CONCLUSIONES.—BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

La Ley 4/2013, de 4 de junio, de «Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas», modifica en profundidad el articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, apreciando, entre otras, la preocupación del legislador de someter el régimen de arrendamiento de viviendas al general establecido por el sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, en particular sus efectos frente a terceros.

El legislador es consciente de la preocupación de los adquirentes de derechos de la finca arrendada, de saber si la misma está efectivamente arrendada o no, por lo que entiende que el otorgamiento en documento público y posterior

inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato de arrendamiento es una medida de seguridad preventiva que mantiene en detrimento de tercero el derecho del arrendatario, cuya naturaleza jurídica, cercana a la real, tanto por el contenido del derecho como por su eficacia *erga omnes*, hace posible su publicidad registral.

Así, la Exposición de Motivos señala:

«... los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no pueden surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho...el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la LH, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito...».

Parece ser voluntad del legislador que el arrendamiento no inscrito no produzca efecto frente a aquellos que, no siendo parte en el contrato de arrendamiento, son titulares registrales de derechos sobre la vivienda arrendada, sean o no terceros hipotecarios.

Y en la línea apuntada el nuevo artículo 7, 2 Ley de Arrendamientos Urbanos dispone:

«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.

Literalmente puede entenderse que el arrendamiento para que surta efecto respecto al tercero, titular registral de un derecho real que recaiga sobre la finca arrendada, ha de estar inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por otro lado, el artículo 9. 2 señala:

«Una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de un año a la que se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 LH».

Es decir, el adquirente de la vivienda arrendada, aunque sea tercero hipotecario, tiene obligación de soportar las prórrogas a las que tenga derecho el arrendatario, una vez inscrito el arrendamiento. La norma no señala cuando ha de estar inscrito el arrendamiento, por lo que en principio podría entenderse que puede darse antes o después de la inscripción del nuevo adquirente, tercero hipotecario.

Sin embargo, la Ley al tratar en concreto la enajenación de la vivienda arrendada establece que si la finca está inscrita, para que el arrendamiento afecte

al tercero hipotecario, será necesario que aquel esté inscrito con anterioridad a la transmisión de la finca, así el artículo 14.1, señala:

«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 en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, solo 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.»

Por el contrario, si la finca no está inscrita, se aplica lo dispuesto en el Código Civil: «la venta quita renta», así el artículo 14.2:

«Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir... al vendedor que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.»

A su vez el artículo 1571 Código Civil señala:

«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.»

De la lectura de los citados preceptos se plantean las siguientes cuestiones:

1. ¿A qué terceros se refiere la Ley?;
2. ¿Cuándo el arrendamiento debe ser soportado por los titulares de derechos que recaigan sobre la vivienda arrendada?;
3. ¿Cuando los titulares de los derechos que recaen sobre la vivienda arrendada no se subrogan en los derechos y obligaciones del arrendador?

II. TERCEROS

En los preceptos señalados el legislador determina los efectos del arrendamiento respecto a terceros, es decir, sujetos, que no son parte en el contrato de arrendamiento; distinguiendo del tercero titular registral, del tercero, que además es tercero hipotecario

La Exposición de Motivos de la Ley 4/2013 de 4 de junio de «Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas» hace referencia al efecto de los arrendamientos no inscritos respecto a terceros adquirentes

que inscriben su derecho y respecto a terceros adquirentes de la vivienda que son terceros hipotecarios.

El artículo 7.2, establece el principio general de que para que el arrendamiento tenga efecto respecto a terceros ha de estar inscrito, sin hacer distinción, ni exigir, que el titular registral sea tercero hipotecario. En tema de enajenación de la vivienda arrendada, los artículos 9.2 y 14.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se refieren única y exclusivamente al tercero hipotecario. Distingamos las diferentes categorías de tercero

1. TERCERO CIVIL

El artículo 1257 del Código Civil, señala que los contratos solo producen efecto respecto a las partes o en su caso, a sus herederos; en su virtud, entenderemos por tercero civil a aquel que no es parte del contrato. Por lo que en tema de arrendamiento de vivienda será tercero el que no es parte en el mismo; será pues, todo aquel que no sea arrendador, ni arrendatario. A su vez, puede ser o no totalmente ajeno a la vivienda arrendada, lo será si no es titular de ningún derecho subjetivo que recaiga sobre aquella, y no lo será en caso contrario.

2. TERCERO CIVIL Y TITULAR REGISTRAL

El tercero civil del contrato de arrendamiento puede ser titular de un derecho inscribible en el Registro de la Propiedad que recaiga sobre la finca arrendada. Por el carácter declarativo de la inscripción registral, salvo excepciones, la inscripción del derecho es voluntaria, lo que supone que no siempre estos derechos aparecen registrados; cuando lo estén, el tercero civil será también titular registral.

Así las cosas, el tercero-titular registral, es adquirente no arrendatario, a título oneroso o gratuito, de buena o mala fe, de un derecho sobre la vivienda arrendada, que inscribe en el Registro de la Propiedad.

Puede tratarse de cualquier derecho real inscribible: propiedad, usufructo, hipoteca... o aquellos que tienen vocación de derecho real sin serlo como el derecho de retracto, opción, el embargo o el propio arrendamiento.

Si lo que se adquiere a título gratuito u oneroso, es la propiedad de la vivienda arrendada, el vendedor puede tenerla inscrita o no. Si no la tiene, el comprador, en su caso, procederá a la inmatriculación de la misma. Si la finca está inscrita, y se adquiere su propiedad, en la adquisición debe fallar alguno de los requisitos exigidos por el artículo 34 Ley Hipotecaria ya que partimos de que el adquirente no es tercero hipotecario.

En todos estos supuestos, en los que el tercero es titular registral de un derecho que recae sobre la vivienda arrendada, la fe pública registral les protege con la presunción *iuris tantum* de exactitud, de legitimación procesal, posesión y demás principios hipotecarios.

3. TERCERO HIPOTECARIO

Cuando el tercero, titular registral reúne los requisitos del artículo 34 Ley Hipotecaria estamos ante la figura del tercero hipotecario. Ha de adquirir de buena fe, a título oneroso, de titular registral que según el Registro pueda transmitir el dominio, inscribiendo su adquisición.

El efecto de la fe pública registral en relación al tercero hipotecario consiste en mantenerlo en su adquisición en los términos resultantes en el Registro, aunque el transmitente no tenga facultades para transmitirlo por causas que no consten en aquel.

En relación al tema que nos ocupa, el tercero hipotecario sería el comprador, no arrendatario, que adquiere la vivienda arrendada al vendedor-titular registral (arrendador o no), sin facultades para disponer de la misma por circunstancias que no constan en el Registro. Se trata de una adquisición *a non domino* por la que al comprador se le mantendrá en la propiedad de la vivienda en los términos publicados en el Registro aunque se resuelva o anule el derecho del disponente¹. También serían terceros hipotecarios, el adquirente de derechos, como el de usufructo sobre la vivienda arrendada, que cumplan los requisitos ya citados del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Y, todos aquellos adquirentes de derechos sobre la vivienda arrendada que no reúnan los presupuestos citados no serán terceros hipotecarios.

4. LOS TERCEROS EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

A) *Introducción*

En pro de la seguridad jurídica, la Exposición de Motivos de la Ley 4/2013 de 4 de junio de «Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas» manifiesta la intención del legislador de activar la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad que, a pesar de su permisibilidad, sea cual sea la duración del contrato según artículo 2.5 Ley Hipotecaria, no es habitual en la práctica. Con esta finalidad, otorga un tratamiento diferente al arrendamiento inscrito, del que no lo está, respecto a terceros que tengan derecho sobre la vivienda arrendada, distinguiendo al titular registral del que no lo es, y dentro de la primera categoría a aquel que es tercero

hipotecario. En concreto, distingue entre terceros que inscriben su derecho y el adquirente de la vivienda arrendada que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 Ley Hipotecaria. ¿Qué sentido tiene esta diferenciación? Entiendo que al referirse al tercer adquirente que inscriba su derecho está haciendo alusión a todo derecho inscribible, y cuando se habla del tercer hipotecario, no se refiere estrictamente solo al adquirente de la vivienda arrendada a título oneroso que reúne los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria sino a cualquier comprador que inscribiendo su derecho desconoce la existencia del arrendamiento.

El nuevo artículo 7.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos al regular los efectos del arrendamiento inscrito frente a terceros que inscriban su derecho, no distingue a qué terceros se refiere, simplemente habla de terceros que hayan inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad y que indudablemente les afecte el contrato de arrendamiento, es decir, son terceros civiles, por no ser parte en el contrato de arrendamiento, y titulares registrales, por inscribir en el Registro de la Propiedad el derecho que tengan sobre la vivienda.

Cuando se trata de la enajenación de la vivienda arrendada, tanto el artículo 9, como el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se centran en los efectos del arrendamiento inscrito o no, respecto al adquirente tercero hipotecario.

B) Teoría monista o dualista

La teoría monista considera que el tercero de la Ley Hipotecaria y al que el Registro protege con la fe pública registral, con un efecto adquisitivo inatacable cuando se resuelva o anule el título del transmitente, es el tercero hipotecario del artículo 34, siendo la norma del artículo 32 manifestación o desarrollo del mismo². Solo hay un tercero, el del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

La teoría dualista distingue el tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, al que se le mantiene en su adquisición aunque se resuelva o se anule el título del transmitente por causas que no constan en el Registro, y el tercero del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, que consagra el principio de la inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito o imposibilidad de fundar en un título no inscrito una pretensión contra el tercero que inscribió. Según esta posición, la incompatibilidad de títulos se resuelve por la inscripción.

¿Cuál es el criterio del legislador? ¿La doctrina mayoritaria o monista, o la teoría dualista?

De la lectura de los preceptos citados parece desprenderse que la Ley pretende seguir la teoría dualista en cuanto distingue dos clases de tercero, el del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, al establecer que solo el arrendamiento inscrito produce efectos respecto a los derechos inscritos (oponibilidad-inoponibilidad)

y el del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, en cuanto lo nombra repetidamente a efectos de la adquisición de la propiedad de la vivienda arrendada.

Si bien, como veremos más tarde, relacionando lo dicho en la Exposición de Motivos y el artículo 7.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos con el resto del articulado, es difícil saber cuál es la posición del legislador en este tema.

Por ejemplo, entiendo que la terminología empleada cuando el legislador hace referencia al tercero hipotecario no es la adecuada o no coincide con el espíritu de la norma³.

Así, el artículo 14.1, al señalar que si el adquirente de la vivienda es tercero hipotecario solo quedará subrogado en el arrendamiento si este se encuentra inscrito con anterioridad a la venta; pienso que no se está refiriendo solamente al caso del comprador que está protegido por la fe pública registral en caso de que se anule o resuelva el título del vendedor, sino que erróneamente, porque la figura que comentamos a continuación nada tiene que ver con aquella categoría registral, se está refiriendo principalmente a aquel que de buena fe, adquiere la propiedad a título oneroso del titular registral; derecho que inscribe en el Registro de la Propiedad⁴. No se trata pues, de una adquisición *a non domino*, que es lo que caracteriza la figura del tercero hipotecario, sino simplemente, de la venta de la vivienda arrendada en la que el vendedor es el propietario y titular registral y el comprador, que inscribe la propiedad adquirida, se entiende que es tercero porque no es arrendatario, es decir es tercero civil en relación al contrato de arrendamiento y de buena fe porque desconoce su existencia.

Los otros terceros a los que se refieren las normas son los titulares registrales de derechos que recaigan sobre la vivienda arrendada, en los que no se incluye en ningún caso al adquirente de derechos tercero hipotecario⁵ porque la Ley de Arrendamientos Urbanos solo hace referencia a esa figura cuando trata la transmisión del derecho de propiedad.

III. EFECTO DEL ARRENDAMIENTO RESPECTO A TERCERO

1. ARRENDAMIENTO INSCRITO (DE FINCA INSCRITA)

A) *Principio general*

Para que el arrendamiento, según señala el artículo 7.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, produzca efectos respecto a terceros que hayan inscrito su derecho deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, si el arrendamiento está inscrito, los titulares de derechos, inscritos con posterioridad, soportarán el arrendamiento en los términos del contrato subrogándose en los derechos y obligaciones que de él derivan.

B) Resolución del derecho del arrendador

En la línea apuntada el artículo 13.1, párrafo segundo de la Ley Arrendamientos Urbanos, al regular la extinción del arrendamiento por resolverse el derecho del arrendador por las causas establecidas en el precepto, señala una excepción, y es que el arrendamiento esté inscrito con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador, en cuyo caso, los terceros se subrogarán en los derechos y obligaciones que derivan de aquel contrato.

C) Resolución del contrato de arrendamiento

Como señala el artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a promover la resolución del contrato.

Tratándose de arrendamientos de fincas urbanas inscritos en el Registro de la Propiedad, la resolución tendrá lugar de pleno derecho, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quede resuelto por falta de pago de la renta, con la restitución inmediata del inmueble al arrendador, una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago y cumplimiento, y siempre que este no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.

En consecuencia, solo en caso de arrendamiento inscrito puede darse la resolución de pleno derecho, siempre que así se haya pactado y se cumplan los requisitos señalados en el artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

D) Enajenación de la vivienda arrendada

El artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que cuando el adquirente de la vivienda arrendada inscrita sea tercero hipotecario quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador siempre y cuando el arrendamiento se hallase inscrito con anterioridad a la transmisión de la finca.

Pero ¿es el tercero hipotecario del artículo 34 Ley Hipotecaria?

Como he señalado y teniendo en cuenta el espíritu y la voluntad del legislador, entiendo que la norma se está refiriendo no solo al tercero hipotecario que adquiere de quien no es dueño y al que la fe pública registral protege en caso de resolución o nulidad de la titularidad del transmitente, sino principalmente al comprador de la vivienda que inscribe su propiedad en el Registro al igual que lo estaba la del vendedor. Si no fuera así, solo entraría el supuesto de la

adquisición *a non domino*, que no es habitual en la práctica, quedando fuera lo que si lo es, la adquisición a título oneroso de quien es dueño.

En sentido estricto, lo que establece el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos es que, si A titular registral de la finca arrendada (propietario y arrendador) se la vende a B (no arrendatario), que inscribe su derecho; si se resuelve o se anula el título de A por causas que no se encuentren en el Registro y además no está inscrito el arrendamiento, B no se subrogará en el arrendamiento.

Por lo que si es así, estarían fuera del precepto todos los demás supuestos, entre ellos el más habitual: A (propietario y arrendador) titular registral de la finca arrendada, cuyo arrendamiento no está inscrito, se la vende a B (no arrendatario), que sí inscribe su derecho de propiedad en el Registro; al no ser B tercero hipotecario se subrogará en el arrendamiento y por tanto en las obligaciones y derechos del arrendador (A) y no podrá ejercitar la acción de desahucio.

E) Duración, prórroga y renovación del arrendamiento inscrito

La Ley de Arrendamientos Urbanos en tema de duración del arrendamiento, prórroga, renovación⁶, no distingue si el arrendamiento está o no inscrito, pero hace una precisión en el artículo 10. 2, al señalar:

«Una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de un año a la que se refiere el apartado anterior, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del artículo 34 Ley Hipotecaria».

Resulta de difícil interpretación al relacionarlo con el artículo 14.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que señala que si el adquirente de la vivienda es tercero hipotecario solo se subroga en el arrendamiento si este está inscrito con anterioridad a la adquisición; por lo que se entiende que también se subrogaría en las prórrogas y renovaciones a las que tiene derecho el arrendatario.

Entonces, ¿qué significado tiene el artículo 10.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos?; hay algunos autores que han querido ver una alteración del principio de prioridad registral en cuanto entienden que los efectos que establece el precepto se van a producir tanto si la inscripción del arrendamiento es anterior o posterior a la adquisición por el tercero hipotecario de la vivienda arrendada.

Pienso en cambio, que el legislador hace esta precisión con la intención de aclarar la situación por si al interpretar el nuevo artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se acude al mismo precepto antes de la reforma; en él, el tercero hipotecario se subrogaba siempre en el arrendamiento por el tiempo mínimo de duración, entonces cinco años, pero no en las prórrogas anuales

una vez transcurrido aquel plazo⁷. En consecuencia, la Ley está advirtiéndole que, ahora a diferencia de antes, el adquirente tercero hipotecario también se subroga en las prórrogas y renovaciones a que tiene derecho el arrendatario.

2. ARRENDAMIENTO NO INSCRITO DE FINCA INSCRITA

A) *Principio general*

¿Podría entenderse *a sensu contrario* del artículo 7.2, la inoponibilidad del arrendamiento no inscrito frente a los titulares registrales de derechos sobre la vivienda arrendada?, ¿estos titulares registrales, no se subrogan en los derechos del contrato de arrendamiento? Es decir, ¿se extingue el arrendamiento?

El precepto pretende ser homólogo del artículo 32 LH con las consecuencias de su controvertida interpretación⁸. Entiendo que la inoponibilidad absoluta de lo no inscrito frente a lo inscrito llevaría a la admisión de la inscripción registral de naturaleza constitutiva, cuando en nuestro sistema hipotecario lo es declarativa, salvo excepciones.

En consecuencia, la valoración de la extinción o no del arrendamiento será casuística, armonizando la normativa de la prelación de créditos y los principios hipotecarios.

B) *Resolución del derecho del arrendador*

El artículo 13, párrafo primero de Ley de Arrendamientos Urbanos, impone la extinción del arrendamiento por resolución del derecho del arrendador debido al ejercicio del derecho de un retracto convencional, de un derecho de opción de compra, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de una sentencia judicial.

Llama la atención lo determinado en la norma a efectos de la ejecución hipotecaria, se trata de una novedad respecto a la regulación anterior que establecía que el arrendatario tenía derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplieran cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación.

Con la regulación actual, si el arrendamiento no está inscrito con anterioridad, la ejecución hipotecaria supondrá la extinción del arrendamiento. La medida es de gran importancia práctica porque el arrendatario se verá privado de su vivienda cuando en la subasta sea adjudicada a un tercero, que en consecuencia podrá ejercitar el desahucio⁹.

Si lo que pretendía el legislador con esta medida era impulsar la inscripción del arrendamiento en el Registro, además de ser social y políticamente incorrecta, dada desgraciadamente la frecuencia de las ejecuciones hipotecarias, creo

que los efectos pueden ser los contrarios, pues si el arrendamiento inscrito se mantiene en las ejecuciones hipotecarias, a los arrendadores no les interesará inscribirlo si quieren acceder a la financiación hipotecaria.

C) Enajenación de la vivienda arrendada

Si el adquirente de la vivienda inscrita es tercero hipotecario, no se subrogará en el arrendamiento si este no está inscrito con anterioridad (*a sensu contrario* artículo 14 Ley de Arrendamientos Urbanos).

D) Duración, prórrogas y renovación

Tanto la duración mínima, tres años, como la posibilidad de pacto, prórrogas, plazos anuales, se aplican exactamente igual si el arrendamiento recae tanto en finca inscrita como no inscrita.

3. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA NO INSCRITA

A) Arrendador sin facultades

El artículo 9.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos recoge el supuesto en el que el arrendador, de vivienda no inscrita, no tiene facultades para arrendar por no ser propietario (entiendo que tampoco usufructuario) desconociendo el arrendatario esta circunstancia por causas ajenas a él e imputables al propietario:

«También durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietario en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el apartado 1 de este artículo...».

Así, se entiende válido el arrendamiento cuando el arrendador no tiene facultad para otorgarlo por no ser propietario, siempre que tanto él como el arrendatario sean de buena fe; efectos que deberán ser extensibles al que contrata el arrendamiento con el que cree que es usufructuario de la vivienda sin serlo.

B) Duración, prórrogas y renovación de arrendamiento de vivienda no inscrita

Como se ha señalado en el texto, tanto la duración mínima, como la posibilidad de pacto y las prórrogas, se aplican exactamente igual si el arrendamiento recae tanto en finca inscrita como no inscrita.

C) *Enajenación de la vivienda arrendada no inscrita*

En relación a la venta de finca no inscrita en el Registro de la Propiedad la Ley de Arrendamientos Urbanos establece al respecto en el artículo 14.2:

«Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir... al vendedor que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen».

A su vez el artículo 1571 Código Civil señala:

«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».

Es de destacar que antes de la reforma la Ley de Arrendamientos Urbanos aunque la vivienda no estuviera registrada no había remisión al Código Civil. En la actualidad, sin embargo, según las normas citadas, si la finca arrendada no está inscrita en el Registro de la Propiedad su venta ocasionará el cese del arriendo salvo que se haya pactado lo contrario.

También llama la atención que ni la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que cuando la vivienda está inscrita, ni el Código Civil al que se remite, exigen que el comprador no conozca el arrendamiento.

Es decir, a tenor del precepto, si A propietario y arrendador de la vivienda no inscrita la vende a B no arrendatario, tanto si tiene conocimiento como si ignora la existencia del arrendamiento, este cesa, se extingue, en los términos establecidos en el artículo 1571 del Código Civil; pudiendo exigir el arrendatario, además de una indemnización por daños y perjuicios que se le deje continuar durante tres meses, pagando la renta.

Sin embargo, parece de justicia que el comprador deba ignorar la existencia del arrendamiento que cesa con el consiguiente perjuicio para el arrendatario, aunque tenga derecho a ser indemnizado; pero por otro lado, si se admite esta tesis, se hace harto difícil el citado cese, dado que la mayoría de los adquirentes conocen la existencia del arrendamiento por las notificaciones que se exigen en la tramitación de la venta para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

D) *Resolución del derecho del arrendador de la vivienda no inscrita*

Señala el artículo 13.1 *in fine* de la Ley de Arrendamientos Urbanos:

«Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4, del artículo 9».

Es decir, en los supuestos en los que el derecho del arrendador de una vivienda no inscrita se resuelva por las causas establecidas en el artículo 13.1: el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la ejecución por sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendamiento se mantendrá durante tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe, sin perjuicio de la facultad de no renovación.

Obviamente esta regla no es aplicable en el caso de la ejecución hipotecaria, causa recogida también en el precepto. La explicación es que la hipoteca por el carácter constitutivo de la inscripción registral no cabe que grave una vivienda que no esté inscrita.

IV. REFLEXIONES

1. FORMA

La Ley de Arrendamientos Urbanos no establece que el contrato de arrendamiento deba revestir una determinada forma para ser eficaz, solamente el artículo 37 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece en relación a la formalización del mismo y en la línea del Código Civil (arts. 1278, 1279 y 1280):

«Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento».

Por lo que en base a la citada norma y en virtud del carácter supletorio del Código Civil, el contrato de arrendamiento puede otorgarse en documento privado o documento público, incluso de forma oral, aunque las partes pueden compelerse a que se haga por escrito.

Su inscripción en el Registro de la Propiedad no tiene carácter constitutivo porque ni la Ley Hipotecaria que permite la inscripción del arrendamiento, ni la Ley de Arrendamientos Urbanos, establece nada al respecto. En consecuencia, el contrato de arrendamiento será válido aunque no se inscriba en el Registro de la Propiedad.

2. LEGITIMACIÓN

Con carácter general y aplicando supletoriamente el Código Civil y la ley personal del arrendador, puede señalarse que están legitimados para arrendar,

persona física o jurídica que sea propietaria, usufructuaria, superficiaria o titular de análogo derecho de goce sobre la vivienda.

La Ley de Arrendamientos Urbanos recoge en el artículo 9-4, el supuesto del arrendatario que concierta de buena fe el arrendamiento con una persona que pareciendo propietario no lo es, en virtud de un estado de cosas imputable al verdadero propietario.

Se trata de un caso de anulabilidad por falta de legitimación de una de las partes que la Ley de Arrendamientos Urbanos le otorga plena validez en base a la buena fe y a la apariencia. Es un supuesto legal con cierta semejanza a la adquisición *a non domino* de la propiedad de los bienes muebles del artículo 464 del Código Civil (la adquisición de la posesión de bienes muebles de buena fe equivale al título) y de los bienes inmuebles del 34 Ley Hipotecaria. Se diferencia, del artículo 464 del Código Civil, en que no es bien mueble; del artículo 34 Ley Hipotecaria, en que la apariencia y publicidad no la da el Registro de la Propiedad y de ambos, que lo que se adquiere no es el derecho de propiedad sino un derecho de arrendamiento.

El arrendatario contrata con quien cree propietario sin serlo, en base a una apariencia de la que es responsable el verdadero propietario. Supone una sanción al propietario que no puede exigir la extinción del arrendamiento salvo si como señala el artículo 9.4, *in fine*:

«Si (el arrendador propietario aparente) fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado artículo 1571 del Código Civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados».

Es decir, si al verdadero propietario se le estima la demanda se extingue el arrendamiento. Este último párrafo desconcierta bastante; el legislador se contradice, por un lado, parece mantener el arrendamiento del no propietario con el arrendatario basándose en la buena fe y en la apariencia; pero, por otro lado, no es así, porque que el verdadero propietario venza judicialmente al que no lo es, es obvio y que la consecuencia de este reconocimiento judicial sea la aplicación del artículo 1571 del Código Civil (venta quita renta), es totalmente contradictorio al mantenimiento del arrendamiento que preconiza al comienzo del precepto.

Antes de la reforma de 4 de junio de 2013, el artículo 9.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos regulaba el mismo supuesto haciéndolo extensible al arrendamiento concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad y no recogía la posibilidad de que se extinguiera el arrendamiento en el caso de que el verdadero propietario venciera en la propiedad.

Por lo que llama la atención, dada la relevancia de la inscripción para el legislador, que el precepto no tenga la misma consideración respecto al arrendador titular registral como ocurría antes de la reforma.

No quiero creer que el legislador haya confundido en este supuesto al arrendatario con el tercero hipotecario, y por ello entender que ya la situación está regulada.

También sorprende que con la reforma se posibilite la extinción del arrendamiento en el supuesto de que el verdadero propietario venza en la propiedad, cuando el espíritu de la norma es el mantenimiento del arrendamiento en base a la buena fe y la apariencia.

3. ¿QUÉ SENTIDO TIENE QUE TANTO LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS COMO LOS PRECEPTOS DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DISTINGAN ENTRE LOS EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO RESPECTO A TERCEROS Y RESPECTO AL ADQUIRENTE TERCER HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA?

Podría ser, que sean distintos los efectos del arrendamiento inscrito para los adquirentes de derechos posteriores, que para el adquirente del derecho de propiedad que sea tercero hipotecario. Si el arrendamiento está inscrito, los efectos van a ser los mismos, tanto si el tercero es o no tercero hipotecario, ya que en principio se mantendrá (arts. 7.2; 13.1 párr. 2; 14.1 Ley de Arrendamientos Urbanos). Puede en cambio, que el planteamiento en relación a los efectos del arrendamiento no inscrito respecto a terceros con derecho inscrito sea diferente.

¿Qué significa que el arrendamiento no inscrito no produce efecto respecto a terceros que han inscrito su derecho?

En sentido estricto, que el arrendamiento no inscrito se extinguirá si hay algún derecho posterior inscrito incompatible o que se vea perjudicado.

Y ¿qué significa que el arrendamiento no inscrito no produce efectos respecto al tercero hipotecario? Supone igualmente la extinción del arrendamiento.

Y ¿si no es tercero hipotecario? Exactamente lo mismo porque se trata de un derecho posterior inscrito incompatible.

De la premisa: «solo el arrendamiento inscrito produce efectos respecto a terceros con derecho inscrito», ¿se desprende como principio general que a *sensu contrario* el arrendamiento no inscrito de vivienda inscrita no produce efectos respecto a terceros derechos inscritos? Entiendo que no, por lo señalado anteriormente en relación a la oponibilidad absoluta, de ahí el artículo 13.1 párrafo 1.º, y especialmente el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Dispone el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que el arrendamiento no inscrito no perjudicará al tercero hipotecario. Si el arrendamiento no inscrito no perjudicara nunca los derechos inscritos, el artículo 14, sería una obviedad, por lo que entiendo que si se hace esta precisión, que lo no inscrito no perjudica al tercero hipotecario es porque cabe interpretar que a *sensu contrario*, todos los demás casos en los que el adquirente no sea tercero hipotecario, el arrendamiento no inscrito sí produce efectos.

Se me ocurre, el caso de la donación inscrita de la vivienda arrendada en la que en la escritura de donación no se hace constar el arrendamiento, ¿este se mantiene?, por el razonamiento que acabamos de hacer opino que sí.

Y por lo demás, con carácter general, salvo lo establecido en los preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la discordancia existente entre realidad registral y extrarregistral se resolvería por lo señalado en la normativa de la prelación de créditos en armonía con los principios hipotecarios.

En la misma línea, el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos dispone la extinción del arrendamiento por resolución del derecho del arrendador-propietario por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, enajenación forzosa, derecho de opción de compra, o extinción del derecho de usufructo, superficie o derecho de disfrute análogo.

Si se estableciera con carácter general que el arrendamiento anterior no inscrito no afectara a tercero que tenga su derecho inscrito, sería obvio que la resolución del derecho del arrendador (se entiende posterior al arrendamiento e inscrito en el Registro de la Propiedad), supondría la extinción del arrendamiento no inscrito, pero demuestra lo contrario el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos al señalar que en los casos expuestos se extingue el arrendamiento, salvo que esté inscrito con anterioridad.

Con ello, cabe entender que fuera de estos supuestos se aplicarán las reglas generales. Así, si el usufructuario (titular registral) de la vivienda arrendada (por 20 años) vende (a los 5 años de su constitución) su derecho a un tercero que igualmente lo inscribe, ¿se mantendrá el arrendamiento no inscrito por el tiempo pactado (inferior al que resta para que acabe el usufructo), aunque este no conste en la escritura de venta? Entiendo en virtud de lo señalado, que se mantendrá el arrendamiento anterior a la transmisión del usufructo en aplicación de las reglas generales de la prelación de créditos.

¿Pero cuál es el avance de la reforma legislativa en relación a la inscripción registral?

La respuesta nos la da el contenido de las normas antes y después de la reforma.

A) Artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos

a) Antes de la reforma

La resolución del derecho del arrendador 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, no extinguía el arrendamiento; de manera que

el arrendatario tenía derecho a continuar en el mismo hasta que transcurrieran los cinco años establecidos en la Ley.

Solo cabía la extinción del arrendamiento cuando la duración pactada fuera superior a cinco años, salvo que estuviera inscrito con anterioridad en el Registro de la Propiedad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador.

b) Después de la reforma (art. 13.1)

Sea cual sea la duración del contrato de arrendamiento, la resolución del derecho del arrendador por las causas establecidas en la Ley, supondrá la extinción del mismo salvo que esté inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de aquella.

c) Conclusión

Antes de la reforma, salvo que la duración pactada fuera mayor de cinco años, el arrendamiento se mantenía con independencia de que estuviera o no inscrito. Después de la reforma, el arrendamiento no inscrito se extingue cuando se resuelve el derecho del arrendador por las causas establecidas en el artículo 13.

En consecuencia, según la legislación actual, el que ejerce el retracto convencional de la vivienda arrendada, el heredero fideicomisario de la misma, su adjudicatario por subasta en ejecución hipotecaria o por sentencia judicial o aquel que ejerce el derecho a opción de compra, al no mantenerse el arrendamiento, no se subrogarán en las obligaciones y derecho del mismo.

B) Artículo 14 LAU

a) Antes de la reforma

La enajenación de la vivienda arrendada inscrita mantiene el arrendamiento aunque el tercer adquirente sea tercero hipotecario. Solo se tendrá en cuenta la figura del tercero hipotecario cuando el arrendamiento se pacte por duración mayor de cinco años.

b) Después de la reforma

La enajenación a tercero hipotecario de la vivienda arrendada extingue siempre el arrendamiento, salvo que esté inscrito con anterioridad.

c) Conclusión

La enajenación de la vivienda arrendada inscrita, antes de la reforma no extingue el arrendamiento, después de la reforma solo extingue el arrendamiento si este no está inscrito y el adquirente es tercero hipotecario.

4. EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR POR CAUSAS NO RECOGIDAS EN LA LAU

En el estudio de los efectos respecto a terceros de la resolución del derecho del arrendador por las causas no recogidas en la LAU, es preciso distinguir si la vivienda está inscrita o no, y en el primer caso si lo está o no el arrendamiento.

A) *Vivienda arrendada inscrita*

a) Arrendamiento inscrito

En todos aquellos supuestos no recogidos en los artículos 13.1 y 14.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendamiento inscrito prevalecerá registralmente respecto a los derechos inscritos con posterioridad.

En el caso casi utópico de que la realidad registral no coincida con la extrarregistral, se seguirán las normas de la prelación de créditos conjugándolas, en su caso, con los principios hipotecarios.

Supongamos que A dona a B un piso. Y en el intervalo de tiempo existente entre el otorgamiento de la escritura pública de la donación y su inscripción en el Registro de la Propiedad, A, sin facultades, arrienda a C, que de buena fe inscribe su arrendamiento en el Registro de la Propiedad, inscripción que no se deniega dado que A aparece registralmente como dueño, con potestad por tanto para arrendar la vivienda y cumpliéndose en consecuencia el principio del tracto sucesivo.

Con posterioridad B inscribe la donación y descubre la inscripción del arrendamiento. Ante esta situación y dada la actual LAU se plantea la siguiente cuestión

¿Prevalece el arrendamiento inscrito sobre la donación, teniendo en cuenta que la inscripción del primero es anterior a la de aquella?

Es un supuesto no recogido en los artículos 9.4, 13.1, 14.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

No es aplicable el artículo 9.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos porque A es titular registral y de mala fe, y el arrendador del artículo 9, ni es titular, ni de mala fe, por lo que no cabe tener en cuenta lo que él prescribe.

Tampoco el supuesto entra dentro del ámbito del artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ya que en el ejemplo no se resuelve el derecho del arrendador por ninguna de las causas establecidas en el mismo, es más, ni se resuelve, se transmite por donación por lo que tampoco cabe la prescripción de la norma.

Igualmente, es obvio que el donatario al no ser tercero hipotecario por no ser adquirente a título oneroso queda fuera del ámbito del artículo 14.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Así las cosas, como no hay norma que resuelva de forma expresa el ejemplo que se ha puesto, habrá que tener en cuenta las circunstancias del mismo siendo de aplicación el régimen general de prelación.

Registralmente, el arrendamiento prevalece a la donación, pero extraregistralmente lo es la donación por ser de fecha anterior. Por otro lado, estamos ante un negocio inválido por no estar A capacitado para arrendar la vivienda, por lo que desde la perspectiva registral, y aplicando el artículo 33 Ley Hipotecaria, la inscripción tampoco será válida, ya que el Registro no convalida los actos nulos.

En consecuencia, aunque el arrendamiento aparece inscrito con anterioridad a la donación, el donatario no se subrogará en el arrendamiento; hay que tener en cuenta para dar solución al tema, las fechas de constitución de los derechos en conflicto, ambos otorgados en documento público, así como la no obligatoriedad de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

b) Arrendamiento no inscrito

Para la determinación de los efectos del arrendamiento no inscrito frente a los terceros con derecho inscrito habrá que estar a las normas que rigen la preferencia de derechos, teniendo en cuenta que la presunción de exactitud, veracidad, legitimación, acción registral operará siempre a favor del titular registral.

Pongamos nuevamente un supuesto de donación.

A dona a B la vivienda ya arrendada, en la escritura de donación que se inscribe en el Registro de la Propiedad no consta el arrendamiento porque no lo declara el donante.

¿Qué prevalece?, ¿el arrendamiento no inscrito o la donación?

Es un supuesto no recogido en los artículos 9.4, 13.1 y 14.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ni en el artículo 1571 del Código Civil, por lo que no será aplicable lo establecido en estos preceptos.

La donación de la vivienda arrendada no entra dentro del ámbito del artículo 9.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, porque el arrendador cuando arrendó la vivienda lo hizo de buena fe y era el verdadero propietario. La validez del arrendamiento no alberga duda ya que el donante-arrendador tiene plena capacidad y el otorgamiento en documento público y posterior inscripción en el

Registro de la Propiedad afecta en tema de seguridad jurídica preventiva pero no en tema de eficacia.

Tampoco es aplicable el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos porque la donación ni es un supuesto de resolución, ni en su caso si lo fuera, entraría dentro de los supuestos recogidos en el precepto. Lo mismo es predicable para el artículo 14.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, dado que el donatario no es tercero hipotecario.

A falta de normas reguladoras de este supuesto en concreto se acudirá al régimen general de prelación para la resolución de los derechos en conflicto.

Desde un punto de vista registral solo existe la donación, desde la perspectiva extraregistral, además, un arrendamiento que le precede temporalmente. La titularidad del donatario estará amparada por los principios hipotecarios, presumiéndose con presunción iuris tantum que el contenido del asiento es exacto, veraz... por lo que la carga de la prueba recaerá en el arrendatario que deberá demostrar para que persista el arrendamiento que este es anterior a la donación.

B) Vivienda arrendada no inscrita

Como ya se ha señalado el artículo 13.1 *in fine* de la Ley de Arrendamientos Urbanos, determina que en caso de resolución del derecho del arrendador de la finca no inscrita por las causas establecidas en el precepto, se mantendrá el arrendamiento durante tres años (por referencia al art. 9.4 Ley Arrendamientos Urbanos).

¿Pero se mantendrá el arrendamiento de la vivienda no inscrita si se resuelve el derecho del arrendador por causas no recogidas en el artículo 13.1?

Antes de la reforma, el artículo 13, no distinguía entre finca inscrita o no inscrita, ahora sí lo hace, regulando los efectos que tiene para el arrendamiento, la resolución del derecho del arrendador, se entiende para los supuestos recogidos en el precepto.

¿Qué puede significar este cambio de criterio del legislador para el caso de que la finca no esté inscrita? Entiendo que para los supuestos recogidos en el precepto se aplicará el artículo 9.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y en los demás supuestos el régimen general.

Por ejemplo, si se resuelve el derecho del arrendador al cumplirse una condición resolutoria, ¿se mantiene el arrendamiento?

Así, si en documento privado A vende a B la vivienda no inmatriculada con la condición resolutoria de que abone la totalidad del precio, de manera que en caso de incumplimiento se procederá a la resolución del contrato de compraventa. B se la arrienda a C, en documento privado.

¿Se mantendrá el arrendamiento si por no pagar B el último plazo, A, resuelve la venta?

El caso no se encuentra regulado en el artículo 13.1 *in fine* de la Ley de Arrendamientos Urbanos ya que el cumplimiento de la condición resolutoria no está dentro de los supuestos del precepto citado; tampoco se encuentra incluido en el artículo 1571 del Código Civil que se refiere exclusivamente a la venta de finca, no a la resolución de la misma por incumplimiento del pago del precio.

Por ello, y en aplicación del régimen general de prelación, entiendo que el arrendamiento se extinguirá porque la condición resolutoria es anterior al arrendamiento

En consecuencia, si la ley nada señala al respecto, la solución del conflicto será casuístico. En cada supuesto, el arrendamiento se extinguirá o no, dependiendo de la preferencia del derecho del arrendatario según las normas generales de prelación de créditos.

5. EFECTOS DE LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE GOCE SOBRE LA VIVIENDA ARRENDADA DEL ARRENDADOR

Al igual que antes de la reforma, el artículo 13.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos señala:

«Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley».

Sin distinguir si la vivienda está o no inscrita, la norma establece la extinción del arrendamiento al extinguirse el derecho del arrendador. La medida cumple con el régimen general de prelación al determinar la preferencia de los derechos atendiendo a las fechas de su constitución (*«prior tempore potior iure»*). Así, de la extinción de los derechos de usufructo, de superficie u otro de goce análogo, se deriva la del arrendamiento constituido en fecha posterior.

6. CONOCIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO POR EL ADQUIRENTE DE LA VIVIENDA ARRENDADA

Los artículos 13.1 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos señalan la extinción del arrendamiento no inscrito cuando el derecho del arrendador se resuelve por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, por enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra y cuando el adquirente es tercero hipotecario.

En los casos de resolución citados por el precepto nada dice el legislador pero se sobreentiende que los titulares de los derechos que no se subrogan en el arrendamiento deben actuar de buena fe, al igual y por definición, en el supuesto de enajenación de la vivienda arrendada al adquirente tercero hipotecario.

Pero la buena fe exigible en unos y otros es diferente. Los titulares de los derechos determinantes de la resolución deberán desconocer la existencia del arrendamiento. Y el titular tercer hipotecario deberá desconocer las causas por las que se resuelve o anula el derecho del transmitente (art. 34 Ley Hipotecaria), salvo si como he señalado, la Ley de Arrendamientos Urbanos no se está refiriendo solo al adquirente a non domino sino fundamentalmente al adquirente a título oneroso del titular registral que sí puede transmitir porque sí es dueño, entonces también buena fe equivale al desconocimiento de que la vivienda vendida está arrendada.

Partiendo de estas premisas distingamos:

A) Venta inscrita o no inscrita, de finca inscrita arrendada, cuyo arrendamiento puede estar inscrito o no

El artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos regula el derecho de adquisición preferente del arrendatario en caso de venta de la finca arrendada. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo a partir de treinta días naturales a contar desde el siguiente en que se le notifique fehacientemente la decisión de vender la finca y demás condiciones esenciales de la transmisión; o, en su defecto, de retracto, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiesen alterado el precio u otras condiciones esenciales.

Pues bien, en la escritura pública de venta deberá constar en caso de que la vivienda esté arrendada que se han hecho las prevenidas notificaciones o la advertencia de que deban hacerse al arrendatario para su posterior inscripción; y si no está arrendada, el vendedor deberá declararlo así en la escritura bajo pena de falsedad en documento público. De manera, que para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas.

En consecuencia, resulta difícil que el adquirente de la vivienda arrendada no conozca el arrendamiento, aunque este no esté inscrito en el Registro de la Propiedad, cuando en la escritura de venta y en la posterior inscripción de esta debe constar que la vivienda está arrendada; y si no lo está, así deberá declararlo bajo pena de falsedad en documento público.

Por lo que en todos los supuestos señalados por la Ley de Arrendamientos Urbanos en los que el arrendamiento no se mantiene porque no está inscrito (arts. 13.1 y 14.1), el legislador, no puede basarse en la buena fe del titular del derecho que no se subroga en el arrendamiento, porque en el documento público

se ha de hacer constancia del mismo y de las notificaciones al arrendatario para el ejercicio del tanteo o retracto en su caso.

También es cierto que la Ley 4/2013 de 4 de junio reforma el artículo 25 en su párrafo 8, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, estableciendo la posibilidad de las partes del contrato de arrendamiento de pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente, debiendo comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa. Pero el vendedor deberá declarar igualmente en la escritura de venta que la vivienda está arrendada, haciendo constar el pacto por el que el arrendador renuncia al derecho de adquisición preferente, circunstancia que deberá acceder al Registro de la Propiedad, de la misma manera que si el contrato de arrendamiento estuviera inscrito.

Así las cosas, si el legislador en el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos exige buena fe y esta consiste en el desconocimiento del arrendamiento, aplicable también según lo dicho al tercero hipotecario del artículo 14 de la Ley, posiblemente la reforma tenga poca eficacia en la práctica, porque se hace difícil de entender la buena fe, habida cuenta de la constancia en documento público de la existencia del arrendamiento y de las notificaciones efectuadas para el ejercicio del tanteo y retracto.

Reiterada Jurisprudencia señala que no hay buena fe cuando se desconoce lo que con la diligencia normal y adecuada al caso se debería haber conocido¹⁰. En este sentido, no puede afirmarse que han actuado con la diligencia debida que exige la consideración de la buena fe: el rematante que adquiere la finca arrendada, consecuencia de una ejecución hipotecaria, cuando en el anuncio de la subasta conste la existencia del arrendamiento; o el titular del retracto convencional; el del derecho de opción de compra; el heredero fideicomisario o el comprador que no ha visitado el inmueble para comprobar su estado¹¹.

B) Venta inscrita de finca arrendada no inscrita

El supuesto es el del propietario (arrendador), que vende la vivienda arrendada, no inscrita en el Registro, al comprador (no arrendatario) que inscribe la venta a través del procedimiento de inmatriculación.

Al igual que en los supuestos anteriores a pesar de que el arrendamiento no esté inscrito, (no puede estarlo, ya que cuando se otorgó el arrendamiento, la vivienda no estaba inscrita), el adquirente es imposible que ignore la existencia del arrendamiento, ya que debe constar en la escritura de venta, la existencia del arrendamiento, el hecho de las notificaciones o la advertencia de que deben hacerse para su posterior inscripción o en su caso, el pacto por el que el arrendatario renuncia a su derecho de adquisición preferente.

C) *Venta no inscrita de finca arrendada no inscrita*

Este apartado recoge la venta de una vivienda arrendada (no inscrita) que a su vez no se inscribe en el Registro. Tanto si la venta se otorga en documento privado como en escritura pública, es exigible notificar al arrendatario la venta de la vivienda arrendada para que pueda ejercitar, en su caso el derecho de adquisición preferente.

Ahora bien, la venta en documento privado, que no culmine en documento público, no garantiza la constancia del arrendamiento ni que se hagan las notificaciones referidas, por lo que el adquirente puede desconocer la existencia del arrendamiento, pero la buena fe declina ante el hecho posesorio del mismo.

V. REFLEXIONES FINALES

La reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, como señala la Exposición de Motivos, tiene como objeto flexibilizar e incentivar el mercado de alquiler «por medio de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio».

Para ello, el legislador ha potenciado la protección del arrendador y la de algunos terceros titulares registrales, al primero, fundamentalmente a través de la reducción de la duración del arrendamiento y de las prórrogas tácitas, y a los otros, por medio del mecanismo de la inscripción, en virtud de los reformados artículos 7. 2, 13, 14 y 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Especialmente, el artículo 7.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de difícil interpretación, plantea por si solo y en relación al resto del articulado múltiples cuestiones. Recordemos que el precepto establece que para que los arrendamientos sobre fincas urbanas surtan efecto frente a terceros han de estar inscritos en el Registro de la Propiedad. *A sensu contrario*, su interpretación literal llevaría a la consideración de que el arrendamiento no inscrito no afectaría a terceros con su derecho inscrito.

Pero, ¿cabe afirmar la inoponibilidad absoluta del arrendamiento no inscrito frente a los derechos inscritos? No, porque la inoponibilidad absoluta llevaría a la consideración de la naturaleza constitutiva de la inscripción registral, cuando en nuestro ordenamiento es declarativa, salvo excepciones.

Este criterio se ve corroborado por los artículos 13.1 y 14.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, porque ¿qué sentido tiene establecer que si se resuelve el derecho del arrendador por las causas establecidas en el precepto, los terceros no asumirán el arrendamiento no inscrito; o que, solamente se mantendrá el arrendamiento si está inscrito con anterioridad a la adquisición de la vivienda arrendada por el tercer hipotecario? Sería una obviedad, si afirmáramos la

inoponibilidad absoluta del arrendamiento no inscrito frente a terceros con sus derechos inscritos.

En consecuencia, no cabe interpretar el artículo 7-2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos *a sensu contrario* y establecer que el arrendamiento no inscrito no produce efecto respecto a los derechos posteriores inscritos. Los efectos del arrendamiento no inscrito frente a lo inscrito debe solucionarse por las normas que armonizan la realidad registral con la extrarregistral. El legislador establece una excepción al régimen general a través de los supuestos recogidos en los artículos citados (13.1, 14.1), en los que el arrendamiento se extingue por prevalecer los derechos inscritos de terceros.

En general las normas relacionadas con la inscripción registral son medidas, que con pretensiones de incentivar el arrendamiento, no han sido bien acogidas:

a) Por la dificultad de ponerlas en práctica

Así, una medida que a priori parece efectiva como la regulada en el artículo 27.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que faculta al arrendador a resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento por falta de pago, previo requerimiento notarial o judicial, siempre que se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quede resuelto con restitución inmediata del inmueble al arrendador, plantea cuestiones procedimentales que el legislador no resuelve, por ejemplo, ¿cómo se lanza al arrendatario?

Por otro lado, ¿se exige buena fe por parte del tercero que no se subroga en el arrendamiento?, nada señala el legislador, pero si la respuesta es afirmativa, difícilmente serán de aplicación las normas por las que se extingue el arrendamiento, porque entendiendo como buena fe el desconocimiento del mismo, ¿teniendo en cuenta la situación posesoria del arrendamiento, además de la exigencia de su constancia documental, es posible la actitud diligente del tercero desconociéndolo?

b) Por la falta de claridad de las normas

Así ¿qué entiende el legislador por tercero hipotecario? ¿el adquirente a non domino?, o ¿todo comprador que inscribe su derecho y que adquiere del arrendador-propietario y titular registral? Entiendo que por ser lo habitual, se está refiriendo a todo adquirente a título oneroso de la vivienda arrendada que adquiere del titular registral e inscribe su derecho.

¿Pueden interpretarse *a sensu contrario* los artículos 13 y 14 LAU? Considero que son excepciones al régimen general por lo que la respuesta según la argumentación expuesta en el texto debe ser afirmativa.

c) Por entender que las normas reformadas van en detrimento del arrendatario

Se entiende que la actual Ley de Arrendamientos Urbanos va en detrimento del arrendatario al compararla con la regulación anterior a la reforma, antes de ella, el arrendamiento se mantenía en los mismos supuestos que después se extingue. Especialmente llama la atención que un tema tan sensible en la actualidad como son las ejecuciones hipotecarias, el arrendamiento se extinga si no está inscrito con anterioridad a la constitución de la hipoteca, lo que supondría la facultad del adjudicatario de ejercitar el desahucio contra el arrendatario.

GARCÍA y GARCÍA señala que el régimen normativo del arrendamiento siempre ha sido demasiado confuso a diferencia de las normas claras y precisas que existen para la regulación de la propiedad y de los derechos reales, incluso para los que tienen mas similitud con el arrendamiento como es el usufructo¹².

Pero ¿cómo solucionarlo?

Señala VIGIL DE QUIÑONES OTERO que lo más sencillo sería que las leyes de arrendamiento volviesen a la estela del Código Civil para todos los arrendamientos reputándolos derecho personal como en el Derecho romano si no está inscrito, y permitir una oponibilidad *erga omnes* cuando lo esté.

La regulación jurídica del arrendamiento presenta gran dificultad, sus motivos no le faltan: es una relación jurídica en el que el derecho del arrendador es personal y real, el del arrendatario por su carácter posesorio; al ser contrato, se pretende lograr el equilibrio de derechos y obligaciones de las partes, pero sin olvidar por otro lado las connotaciones sociales de la vivienda ocupada por el arrendatario; es controvertido, si el acto de arrendar es de administración o de disposición; a todo ello se añade la finalidad de agilizar el tráfico jurídico sin menoscabar la seguridad y la protección de terceros.

Así las cosas, entiendo que la Ley de Arrendamientos Urbanos debería regular el arrendamiento como figura contractual de naturaleza obligacional, buscando una posición de equilibrio en la relación jurídica entre arrendador y arrendatario, sin olvidar, por un lado, las vicisitudes sociales y de protección familiar de la vivienda arrendada y por otro, facilitando mediante un procedimiento rápido, barato y eficaz, la resolución del arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario.

En cuanto a los efectos respecto a terceros, el derecho del arrendatario, como poseedor que es con poder directo e inmediato sobre la vivienda arrendada, sin necesidad de la cooperación del arrendador, debería tratarse como otros derechos reales de parecidas características (usufructo, derecho de uso...), cuya inscripción registral, si así lo desea su titular, recordemos su carácter declarativo, estaría amparado por los principios hipotecarios de publicidad, fe pública registral legitimación, prioridad registral y tracto sucesivo.

CONCLUSIONES

I. Los terceros a los que se refiere la Ley de Arrendamientos Urbanos son titulares registrales de derechos sobre la vivienda arrendada que no son parte en el contrato de arrendamiento. Se distingue el adquirente titular tercero hipotecario, los terceros del artículo 13.1, y todos los demás.

II. La referencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos al titular tercero hipotecario parece referirse a todo titular registral que adquiere a título oneroso de otro titular, la propiedad de la vivienda arrendada, desconociendo la existencia del arrendamiento.

III. No cabe afirmar la inoponibilidad absoluta del arrendamiento no inscrito frente a terceros que inscriben su derecho, dado el carácter declarativo de la inscripción registral.

IV. El arrendamiento no inscrito es inoponible al heredero fideicomisario, al titular de un derecho de retracto convencional, de opción de compra, de derecho de hipoteca o de otro derecho que implique ejecución judicial y al adquirente titular tercero hipotecario.

V. Los titulares de derechos inscritos posteriores al arrendamiento no inscrito que no sean: adquirente tercer hipotecario, heredero fideicomisario, titular de un derecho de retracto convencional, de opción de compra, de derecho de hipoteca o de otro derecho que implique ejecución judicial, gozarán como todo titular registral de la protección registral que deriva de los principios registrales, pero la preferencia de los derechos en conflicto se resolverá por las normas determinantes de la prelación de créditos en concordancia con los preceptos hipotecarios.

VI. La buena fe del tercero que no se subroga en el arrendamiento consiste en el desconocimiento de su existencia.

VII. Teniendo en cuenta la situación posesoria del arrendamiento de vivienda, además de la exigencia de su constancia documental, la exigencia de la buena fe del tercero que no se subroga en el arrendamiento, supondría en la práctica la inaplicabilidad de la norma que establece la no subrogación.

BIBLIOGRAFÍA

- BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E. (2014, 2015). La doble venta, la venta de cosa ajena y el Registro de la Propiedad. *Revista General del Notariado*, núms. 92-93.
- CARRERAS MARAÑA, J. M. (2010). Por la inscripción voluntaria del contrato de arrendamiento, ¿Deja de existir un derecho personal y surge un derecho real? *Cuadernos de Arrendamientos Urbanos*, núm. 303, pp. 7-12.
- DE VERDA Y BEAMONTE, J. R., SERRA RODRÍGUEZ, A (coords.), (2010), *Derecho Civil III*, Tirant Lo Blanch, Valencia.

- GARCÍA Y GARCÍA, J. M. (2009 y 2011). *Código de Legislación Inmobiliaria Hipotecaria y de Registro Mercantil*, Tomo I y II, Sexta, Séptima Edición, Navarra, Editorial Aranzadi S.A.
- LOSCERTALES FUERTES, D. (2014). Las inconsecuencias de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los Arrendamientos Urbanos, *La Notaría*, pp. 85 y 86.
- MERINO ESCARTÍN, J. F., Resumen de la Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, <http://www.notariosyregistradores.com>
- PÉREZ HERESA, J. (2014). Arrendamiento, hipotecas y Registro de la Propiedad, *Revista Notario del Siglo XXI*, Colegio Notarial de Madrid, <http://www.elnotario.es>
- VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. (2014). El arrendamiento urbano, arrendatario casado en consorciales: perspectiva registral, *Actas de Vigésimoterceros Encuentros del Foro de Derecho Aragonés*, Edita Justicia de Aragón, Zaragoza, pp. 133 y sigs.

NOTAS

¹ La adquisición *a non domino* de bienes muebles está recogido en el artículo 464 del Código Civil.

² Supone la exclusión de los efectos jurídicos perjudiciales al 3.º Hipotecario de derechos no inscritos.

³ Vid., GARCÍA y GARCÍA, *Código de la Legislación Inmobiliaria y del Registro Mercantil*, 7.º Ed. Civitas, 2011, p. 2643, DE LA PUENTE ALFARO, F.; *El arrendamiento urbano frente a terceros*, Bosch, Barcelona, 1996, p. 72; DE QUIÑONES OTERO, El arrendamiento urbano, arrendatario casado en consorciales. Perspectiva Registral. *Actas de Vigésimoterceros Encuentros de Foro de Derecho Aragonés*, p. 14. Los citados autores, por motivos diferentes a los alegados en el texto, entienden que la remisión de la LAU al tercero hipotecario es incomprensible pues el artículo 34 LH no soluciona la colisión de dos derechos reales, sino que protege al tercero en caso de que adquiera un bien y luego se resuelva su derecho.

⁴ GARCÍA y GARCÍA, señala que la buena fe, no ha de consistir solo en la ignorancia del arriendo, sino de las peculiares condiciones del mismo, tales como su duración o fecha de celebración, pues de lo que se trata, es conocer el contenido total del contrato del que el adquirente puede subrogarse en los derechos y obligaciones que de él derivan, (*Código de la Legislación Inmobiliaria y del Registro Mercantil*, 7.º Ed. Civitas 2011, p. 2643).

⁵ Por ejemplo, el adquirente a título oneroso del usufructo del propietario o usufructuario, que teniendo inscrito su derecho se resuelve por causas que no consten en el Registro.

⁶ Artículo 9 LAU: 1. «La duración del arrendamiento será la libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendador manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de renovarlo».

Artículo 10, 1: «Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año mas».

⁷ Artículo 14 LAU antes de la reforma: «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 14 LH».

⁸ *Vid.*, BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, La doble venta, la venta de cosa ajena y el Registro de la Propiedad, *Revista General del Notariado*, núm. 92 y 93, octubre de 2014 - marzo de 2015.

⁹ La norma sorprende al ponerla en relación con el capítulo primero de la Ley 1/2013 de 14 de mayo de Protección de Deudores Hipotecarios de Reestructuración de Deuda y Alquiler Social, (anterior en 20 días a la Ley de 4 de junio, objeto de estudio), que prevé la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión y con el Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero de Segunda Oportunidad y otras Medidas, que modifica el artículo 3 de la Ley 1/2013 extendiendo la suspensión de lanzamientos judiciales y extrajudiciales y añadiendo un supuesto más de vulnerabilidad.

¹⁰ *Vid.*, entre otras, la STS 27 de diciembre de 2004.

¹¹ Artículos 13 y 14 LAU.

¹² GARCÍA GARCÍA, *Código de la Legislación Inmobiliaria y del Registro Mercantil*, 7.^a ed. Civitas 2011.

¹³ *Actas de Vigésimoterceros Encuentros del Foro de Derecho Aragonés*, Edita Justicia de Aragón, Zaragoza 2014, p. 143.