

de un cambio de circunstancias que pueda justificar que los padres se encuentran en condiciones de asumir nuevamente la patria potestad y que es posible la reinserción del menor en la familia biológica.

able to resume patria potestas and the child's being reintegrated into his or her biological family.

1.3. Derechos reales

LA IMPORTANCIA DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS SOMETIDOS AL CÓDIGO CIVIL

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

Profesora Doctora de Derecho Civil

Universidad Antonio de Nebrija

SUMARIO: I. CONSIDERACIONES GENERALES.—II. LOS ARRENDAMIENTOS SOMETIDOS AL CÓDIGO CIVIL: SUPUESTOS.—III. REQUISITOS FORMALES DE SU CONSTITUCIÓN.—IV. LA INSCRIPCIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: SU ESPECIAL RELEVANCIA.

I. CONSIDERACIONES GENERALES

El Código Civil regula el arrendamiento de fincas rústicas y urbanas en el capítulo II, del título VI, del libro IV, en los artículos 1.546 al 1.582.

En el artículo 1.542 del Código Civil establece que el arrendamiento puede ser de cosas, obras o servicios. A continuación el artículo 1.543 del Código Civil afirma que en el «arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por un tiempo determinado y precio cierto».

Posteriormente, al ocuparse del arrendamiento de cosas, sólo lo hace de los arrendamientos de inmuebles —de fincas rústicas y urbanas—, al que dedica todo el capítulo II. Éste consiste en que una persona, el arrendador, cede el uso de un inmueble, una finca (1), a otra, el arrendatario, durante un tiempo y a cambio de un precio.

De ahí podemos extraer sus elementos esenciales como son: *a)* el precio: siempre se transmite el uso a cambio de una contraprestación, diferenciándo-

(1) Se entiende por finca, de manera general, la superficie de tierra delimitada por una línea poligonal cerrada que es objeto de propiedad. Dentro de esta definición caben, por supuesto, todo tipo de fincas rústicas, urbanas (pisos, locales, etc.), sin perjuicio de que también encontramos fincas no materiales, por ejemplo, las registrales —todo aquello que abre folio en un registro— como las concesiones administrativas, aguas privadas, aprovechamiento urbanístico, etc., que quedan fuera de este supuesto.

se así del comodato; y *b)* el tiempo: el arrendamiento siempre tiene un plazo, una duración determinada.

Podemos configurar este contrato como consensual, pues se perfecciona por el mero consentimiento, bilateral, pues implica prestaciones recíprocas (goce del inmueble y precio), oneroso (siempre existe contraprestación), de vigencia temporalmente limitada, pero de ejecución continuada —tracto sucesivo—, pues implica el uso del inmueble, y normalmente con prestaciones periódicas en el pago del mismo.

Sobre la naturaleza del arrendamiento hay que decir que existen ciertas dudas, ya que, al consistir principalmente en el uso de una finca concreta y determinada, y, además, al poder inscribirse en el Registro de la Propiedad (art. 2.5 LH) —dotándole de oponibilidad a terceros—, parte de la doctrina lo asemeja a un derecho real. Sin embargo, hemos de concluir que se trata de un derecho personal u obligacional, pues la facultad de goce o uso que tiene el arrendatario no constituye un verdadero derecho real limitativo de dominio, ya que necesita de la colaboración del propietario para ello, pues éste debe mantenerlo en el goce pacífico de la finca durante todo el arrendamiento.

El arrendatario tiene únicamente el goce de la finca —una posesión—, que puede defender, y si en determinados casos goza de oponibilidad, no es tanto por su carácter de derecho real, sino más bien, por la protección que el legislador quiere dar al arrendatario, de forma que un nuevo propietario, comprador de la finca arrendada, deba respetar ese arrendamiento, impidiendo el lanzamiento del inquilino (2), como más tarde veremos.

Precisamente, la falta de oponibilidad del derecho de arrendamiento aconseja su inscripción en el Registro para poder obtenerla; siendo distinto en este punto el tratamiento legal que se hace a los arrendamientos sometidos al Código Civil y los sometidos a la LAU, pues esta última reconoce a los arrendamientos sometidos a ella, cierta oponibilidad al ser oponibles al tercer adquirente de finca arrendada, por lo menos durante su plazo mínimo legal de duración.

II. LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS SOMETIDOS AL CÓDIGO CIVIL: SUPUESTOS

Los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas que quedan sometidos al régimen del Código Civil son los menos, pues en su mayoría se rigen por las leyes especiales de arrendamientos rústicos y urbanos (LAR y LAU). En concreto, los arrendamientos urbanos, que son en los que nos vamos a centrar, están regulados por el Código Civil en los artículos 1.546-1.575 —disposiciones comunes a rústicos y urbanos—, y las especiales de la sección cuarta. Pero, como ya hemos dicho, la mayoría de arrendamientos de fincas urbanas se rigen por la Ley especial de Arrendamientos Urbanos (LAU), de 24 de noviembre de 1994; lo que deja un escaso margen a los arrendamientos urbanos sometidos al Código Civil que son los que vamos a estudiar en este tema.

Sin embargo, conviene detenernos en examinar cuáles de estos arrendamientos urbanos se someten a las normas del Código Civil.

(2) Sobre la naturaleza personal/real del arrendamiento, la jurisprudencia, si bien en una primera fase se inclinó por el carácter real de esta figura, a partir de la STS de 18 de marzo de 1959 ha mantenido su naturaleza de derecho personal, aunque insiste en el fuerte poder que el arrendatario tiene sobre la cosa.

2.1. ARRENDAMIENTOS DE FINCAS URBANAS SOMETIDOS AL CÓDIGO CIVIL

Como regla general, quedarán sometidos al Código Civil aquellos arrendamientos de fincas urbanas que no se regulen por la LAU.

Los artículos 1, 2 y 3 LAU establecen el ámbito de aplicación de esta Ley, que se refiere a los arrendamientos de aquellos edificios destinados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del inquilino y a sus accesorios (mobilario, trasteros, plazas de garaje y otras dependencias), e igualmente a aquellos para otro uso distinto como son los arrendamientos de temporada o los de fincas urbanas donde se ejerce una actividad profesional, recreativa, asistencial, comercial, artesanal, cultural o docente.

El artículo 5 LAU enumera los arrendamientos que quedan expresamente excluidos de esta Ley, y son:

- Los de las viviendas de porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, que las tengan asignadas por razón del cargo que desempeñan.
- Los de las viviendas militares.
- Los de la casa-habitación que se encuentre dentro de una finca rústica, por tanto con destino de aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal.
- Los de las viviendas universitarias, cuando hayan sido calificadas como tales por la propia Universidad, propietaria o responsable de las mismas y asignadas a sus estudiantes o profesores.

A pesar de quedar excluidos del ámbito de aplicación de la LAU, no todos se rigen por el Código Civil, sino que las viviendas militares se rigen por su propia Ley Especial (Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas); los arrendamientos de casas-habitación situadas en una finca rústica, se sujetan a lo dispuesto en la LAR (2005), y los de viviendas universitarias se someten a las normas que establezca la propia Universidad —autonomía universitaria— y en su defecto el Código Civil.

Por lo tanto, y analizando la LAU, podemos considerar como arrendamientos de fincas urbanas sometidos al Código Civil a los siguientes:

- De manera supletoria, las disposiciones del Código Civil se aplicarán a todos aquellos arrendamientos de fincas urbanas que en principio se rigen por la LAU.
- El Código Civil regirá los arrendamientos de plazas de garaje, o incluso trasteros o dependencias de edificios, siempre que no sean accesorios de la vivienda (cfr. art. 2.2 LAU, en contrario).
- Los arrendamientos de viviendas de porteros, guardas y asalariados en función del cargo que desempeñen (art. 5 LAU).

Sin embargo, quedan también fuera de la LAU, aunque ésta no diga nada expresamente, los arrendamientos de solares y los arrendamientos complejos, que quedarán sujetos a las disposiciones del Código Civil.

Veamos a continuación cada uno de estos arrendamientos:

1. ARRENDAMIENTOS DE PLAZAS DE GARAJE, TRASTEROS O DEPENDENCIAS NO ACCESORIAS A LA VIVIENDA

Quedan excluidos de la LAU y por tanto regulados por el Código Civil, los arrendamientos de plazas de garaje o trasteros, o similares, siempre que no sean cedidos como accesorios a la vivienda. Es decir, si se arriendan conjuntamente con ésta o de forma separada pero al servicio de la vivienda, siendo el contrato de vivienda el de referencia, estarán regulados por la LAU; es por tanto su carácter de accesorios de la vivienda lo que hace que se sometan a una u otra regulación. En este sentido, puede decirse que, por ejemplo, si se alquila una plaza de garaje, o un trastero en un edificio distinto del de la vivienda a la que sirve como garaje o guardamuebles, está sometido a la LAU, pues es un claro accesorio de la misma.

En conclusión, estarán sometidos al Código Civil los arrendamientos de plazas de garaje que se arrienden con la única finalidad de aparcamiento de vehículos, independientes de una vivienda, sin que puedan quedar asimilados a arrendamientos para uso distintos de vivienda regulados por la LAU (3). En este sentido, la RDGRN, de 3 de marzo de 2004, afirma lo siguiente: «los arrendamientos de plaza de garaje no están sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo en el caso de que el arrendamiento de la plaza sea accesorio del de la vivienda, y ello porque a los efectos de la misma debe considerarse que tales plazas de garaje no constituyen edificación —ya que en ellas la edificación es algo accesorio, siendo lo esencial la posibilidad de guardar un vehículo—; tales plazas de aparcamiento no se hallan enumeradas en los supuestos de arrendamientos para uso distinto de vivienda a que se refiere el artículo 3.2 de la Ley —siquiera esta enumeración sea ejemplificativa—, ni en la Exposición de Motivos de la Ley».

Habrá que añadir que, para que el arrendamiento de plaza de garaje esté sometido al Código Civil, no puede ser un arrendamiento por horas, sino de carácter más fijo, pues en caso contrario estará sometido a la Ley 40/2002, de 14 de noviembre, que regula el contrato de aparcamiento de vehículos.

2. SOLARES

Un solar es la superficie o «la extensión de terreno comprendida en el caso de poblaciones y sus zonas de ensanche, destinada a futura edificación, aunque por el momento esté dedicada a usos y utilidades económicas compatibles con su estado actual y cerrada sobre sí para su mejor aprovechamiento» (STS de 31 de enero de 1950 y SAP de Barcelona de 12 de diciembre de 1996).

Por lo tanto, es una superficie dentro de una zona urbana sin edificar o con algunas edificaciones de carácter menor, cuya finalidad es precisamente ser edificada.

(3) La jurisprudencia ha sido oscilante a la hora de clasificar los arrendamientos de plaza de garaje, considerándolos unas veces como arrendamiento de vivienda —cuando son accesorios de ésta—, o arrendamientos de uso distinto de vivienda, antes asimilado a local de negocio (por ejemplo, SAP de Burgos, de 6 de octubre de 1998), o incluso como un contrato de «garaje» o arrendamiento complejo cuando se incluyen servicios de limpieza o guarda (SAP de Girona, de 1 de diciembre de 1997 y STS de 22 de octubre de 1996). Véase en este sentido, también a YÚFERA SALES, Pedro, *Arrendamientos Urbanos*, Barcelona, Editorial Bosch, 2006, págs. 81-83.

Estos terrenos fueron excluidos expresamente en la LAU de 1964, y debemos entenderlos igualmente excluidos de la LAU de 1994, pues no cumplen con la característica propia de los arrendamientos urbanos que recaen siempre sobre edificaciones (4).

Puede ocurrir, como hemos dicho, que en esos solares existan algunas edificaciones. Antes se consideraban excluidos de la LAU si esas edificaciones no eran habitables (5), después cambió la jurisprudencia en el sentido de que, aún siendo habitables esas edificaciones, si las mismas no constituyen el objeto principal del contrato, se regirán por las disposiciones del Código Civil (6). Es decir, en estos casos de arrendamientos mixtos —solar y edificación— habrá que atender al destino principal de la cosa arrendada para determinar su régimen jurídico. Si la edificación es accesoria del solar, ese arrendamiento se rige por la voluntad de las partes y el Código Civil.

3. VIVIENDAS DE PORTEROS, GUARDAS Y ASALARIADOS ASIGNADAS EN FUNCIÓN DEL CARGO QUE DESEMPEÑEN

Los arrendamientos de estas viviendas quedan excluidos de la LAU y por tanto sometidos al Código Civil, pues la contraprestación que recibe el arrendador por la cesión del goce del inmueble es el desempeño de un cargo o servicio al arrendador, y precisamente por eso se le cede la vivienda. Esta contraprestación no dineraria se convierte en la base del contrato, y será la que determine el régimen jurídico al que se somete dicho arrendamiento.

Si el desempeño del cargo no es la base del contrato y existe el pago de una renta por el uso del inmueble, entonces se tratará de un arrendamiento sometido a la LAU y no al Código Civil (STS de 9 de diciembre de 1991).

4. ARRENDAMIENTOS COMPLEJOS

Se entiende por arrendamiento complejo aquel en el que, además de la relación arrendaticia normal (cesión de uso por precio), las partes pactan otras prestaciones consustanciales al propio contrato. Es decir, se arrienda un determinado inmueble, y el arrendatario asume a su costa la realización de determinadas mejoras (*ad meliorandum*), o incluso edificaciones (*ad aedificandum*), que al terminar el contrato quedarán en propiedad del dueño del suelo (SSTS de 3 de abril de 1984 y 19 de junio de 1986). En estos contratos la prestación añadida es decisiva a la hora de contratar, y se convierte en fundamental, e incluso puede sustituir a la obligación de pagar el precio.

También puede ser ejemplo de un arrendamiento complejo el del alquiler de plaza de garaje con la limpieza y custodia del automóvil, o el de hospedaje.

(4) En este sentido, SAP de Cádiz, de 11 de marzo de 1975: «El objeto de la legislación arrendaticia urbana ha de ser en todo caso una edificación, por lo que deben quedar excluidos de su ámbito los llamados solares, o sea, fincas que al mismo tiempo del contrato arrendaticio carecían de edificaciones».

(5) Véase, SSTS de 3 de junio de 1963, 8 de julio de 1977 y 9 de octubre de 1980, entre otras.

(6) Véase STS de 12 de marzo de 1959.

Son contratos que, en principio, se rigen por el Código Civil, cuando el objeto principal del mismo sea, precisamente, esas otras prestaciones: las mejoras, las obras, y se conviertan en la razón de ser del contrato. Habrá que estar a la voluntad de las partes para determinar si ese es el objeto principal del contrato y no el arriendo de la finca en cuestión. Aunque si se someten al Código Civil, no podemos decir que sea propiamente un arrendamiento de cosas, sino de obras o servicios.

Todos y sólo éstos son los arrendamientos urbanos regulados por el Código Civil, que quedan al margen de la LAU, y por tanto de la oponibilidad legal que ésta confiere a los arrendamientos que contempla.

III. REQUISITOS FORMALES DE SU CONSTITUCIÓN

El arrendamiento, como la mayoría de los contratos de nuestro sistema civil, no exige forma alguna para su validez (art. 1.278 CC); por lo tanto y en principio, es válido el arrendamiento recogido en documento privado, o en documento público o incluso el celebrado de forma verbal, tal y como se comprueba en el artículo 1.547 del Código Civil, que recoge expresamente la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal, confirmando, de este modo, la libertad de forma que tiene este contrato.

El último párrafo del artículo 1.280 del Código Civil afirma que deberán constar por escrito los contratos en los que la cuantía de las prestaciones exceda de 1.500 pesetas, y además, en la regla 2.^a afirma que si el arrendamiento de inmuebles se celebra por un plazo de seis años, «deberán constar en escritura pública». No obstante, este precepto debe interpretarse conjuntamente con el artículo 1.278 y 1.279 del Código Civil, en el sentido de que la forma exigida por el artículo 1.280 es simplemente una forma *ad probationem*, no es requisito esencial del contrato, y significa que las partes pueden complirse reciprocamente a llenar esta forma, sin que en ningún caso sea requisito de validez del mismo, la escritura pública (7).

Si el arrendamiento va a ser inscrito en el Registro de la Propiedad para hacerlo oponible a terceros (arts. 1.549 CC y 2.5 LH), siempre deberá constar en escritura pública, pues así lo exige el principio de legalidad registral (art. 3 LH). La inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad es necesaria para dotarle de oponibilidad *erga omnes*, y de esta forma proteger al arrendatario que tiene inscrito el arrendamiento a su favor, en el caso de venta de la finca arrendada. Conviene recordar que, hoy en día, pueden inscribirse todo tipo de arrendamientos, subarriendos, cesiones, y subrogaciones, sin necesidad de que tengan una duración determinada (art. 2.5 LH).

Y precisamente, corresponde ahora analizar cómo se lleva a cabo esa inscripción y la eficacia que la misma produce.

(7) Véase, en este sentido, SSTS de 9 de diciembre de 1977, 30 de septiembre de 1993, 24 de noviembre de 1993, 12 de marzo de 1994 y 27 de enero de 1995; y en concreto para el contrato de arrendamiento de inmuebles: STS de 4 de marzo de 1952.

IV. LA INSCRIPCIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: SU ESPECIAL RELEVANCIA

4.1. REQUISITOS DE SU INSCRIPCIÓN

El artículo 2.5 LH admite, sin lugar a dudas, la posibilidad de inscripción de todo tipo de arrendamientos, tal y como se acaba de exponer (8). Este apartado 5.^º del artículo 2 debe su redacción a la Disposición Adicional 2.^a de la LAU, que suprimió los requisitos que la anterior Ley Hipotecaria establecía para la inscripción de arrendamientos —duración de seis años, adelanto de rentas y pacto para inscribir—.

Asimismo, la Disposición Adicional segunda de la LAU establecía que deberían desarrollarse reglamentariamente los requisitos necesarios para su inscripción en el Registro. El desarrollo reglamentario anunciado es el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero.

Parece que el sentido de este desarrollo reglamentario era flexibilizar los requisitos de acceso documental de los contratos de arrendamiento al Registro para favorecer la inscripción y adaptarse a la realidad social, en la que pocos contratos de arrendamientos se establecen en documento público.

Sin embargo, el Real Decreto no flexibilizó los requisitos documentales, ni siquiera fue prolíjo o detallista a la hora de establecerlos y se limitó a señalar, en su artículo 2, que los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad, de los arrendamientos son «la escritura pública notarial o la elevación a escritura pública del documento privado de este contrato». Por lo tanto, el Real Decreto simplemente repitió la regla general sobre la necesidad de títulos públicos o auténticos (art. 3 LH), para la inscripción de los derechos en el Registro, que conforma el principio de legalidad registral. Eso sí, establece en su artículo 8 una reducción de aranceles notariales y registrales para favorecer la inscripción de los arrendamientos.

A continuación, en el resto de artículos, el Real Decreto regula cómo en la inscripción del arrendamiento debe describirse la finca, con expresión de la población, calle, número y situación de la finca arrendada dentro del edificio, superficie y linderos, así como el número de finca registral y la cuota de comunidad correspondiente a la misma, cuando los gastos sean de cuenta del arrendatario (art. 3); igualmente debe expresarse la identidad de los contratantes, la duración pactada del contrato, la renta inicial pactada, y las demás cláusulas que las partes hubieran acordado (art. 4); todo ello, conforme a las exigencias derivadas del principio de especialidad registral. En el artículo 6.2 se establece el procedimiento de inscripción del arrendamiento cuando no haya folio independiente abierto para la finca arrendada; en este caso, si el edificio en su conjunto sí está inscrito, bastará, sin necesidad de segregación o constitución de propiedad horizontal, que la finca arrendada quede perfectamente delimitada en cuanto a su extensión, linderos y situación, practicándose la inscripción del arrendamiento en el folio abierto para la totalidad del edificio o finca. Por último, en el artículo 7 se regula el procedimiento de cancelación que

(8) Artículo 2.5 LH: «En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

5.^º Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos».

también corresponde con las normas generales de la misma, recogidas en el artículo 353.3 RH, sobre cancelación de oficio por el Registrador.

En definitiva, para la inscripción de los arrendamientos se exigen los mismos requisitos formales de documentación pública o auténtica que para cualquier situación jurídica inscribible, y los mismos derivados del principio de especialidad, en virtud del cual se debe concretar todos los elementos de la relación jurídico-registral.

Hay que decir que el Real Decreto, al establecer estos requisitos de inscripción, inicialmente está pensando en los arrendamientos sometidos a la LAU, pues es el desarrollo reglamentario de la misma, pero creemos que nada obsta para tratar de aplicarlos a los arrendamientos del Código Civil, pues, como hemos dicho, no son sino la aplicación de los principios registrales de especialidad y legalidad que deben regir en toda inscripción.

4.2. LA EFICACIA DE SU INSCRIPCIÓN

Una vez inscrito el contrato de arrendamiento en el Registro, ese derecho de arrendamiento goza, como todas las situaciones jurídicas inscribibles —que se inscriben—, de publicidad y oponibilidad.

Esto no quiere decir, como reiteradamente ha mantenido la jurisprudencia (9), que el arrendamiento inscrito cambie su naturaleza personal en real, sino simplemente que su inscripción le dota de oponibilidad para terceros adquirentes de esa finca arrendada, en el sentido de que deberán respetar dicho arrendamiento.

Esta eficacia registral alcanza mayor importancia cuando el arrendamiento que se ha inscrito es un arrendamiento sometido al Código Civil. En efecto, el artículo 1.549 del Código Civil dice: «Con relación a terceros no surtirán efectos los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad». Es decir, un arrendamiento urbano sometido al Código Civil, si no se inscribe no es oponible al tercer adquirente de la finca arrendada, con el perjuicio que supone para el arrendatario que puede verse expulsado de la finca.

Sin embargo, y aunque, como ya hemos visto, los arrendamientos sometidos a la LAU también son inscribibles, su falta de inscripción no los hace inoponibles al tercero adquirente, sino que la propia Ley de Arrendamientos Urbanos, en su artículo 14, dota de oponibilidad legal a los arrendamientos urbanos, al menos durante su periodo de duración mínima —cinco años—.

Este artículo 14 LAU dispone lo siguiente:

«El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aún cuando concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, debiendo el enajenante indemnizar al

(9) Véase, en este sentido: SSTS de 17 de octubre de 1978, 8 de octubre de 1985 y 30 de marzo de 1987, entre otras.

arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años».

Es decir, aunque el arrendamiento no esté inscrito, y el tercero adquirente de la finca no lo conozca por su falta de inscripción, y concurran en él el resto de requisitos de tercero del artículo 34 LH, ese arrendamiento será oponible, y deberá soportarlo por lo menos durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, tal y como establece el primer párrafo de este artículo. O sea, ese arrendamiento urbano es oponible porque así lo establece la Ley para la protección de los arrendatarios.

El arrendamiento sometido al Código Civil, sin embargo, y tal y como hemos visto que dice el texto legal, si no se inscribe no goza de oponibilidad alguna, tal y como recoge el viejo aforismo «venta quita renta», en el sentido de que el tercero que adquiere una finca arrendada no debe soportar ese arrendamiento —siempre que no esté inscrito— y por lo tanto éste se extingue y el arrendatario deberá abandonar el inmueble. Esto lo recoge, asimismo, el artículo 1.571 del Código Civil, que establece como causa de extinción del arrendamiento, la venta de la finca arrendada. Cuando se vende una finca que está arrendada, el arrendamiento llega a su fin, y el arrendatario debe devolver la finca y ponerla a disposición del nuevo propietario, que no tiene que «soportar» el arrendamiento anterior no contratado por él. Esto es consecuencia del carácter personal del arrendamiento, que se agota entre las partes contratantes sin ser, en principio, oponible a terceros, y no gozar de oponibilidad legal alguna.

Esto hace que los titulares de estos arrendamientos queden en inferioridad de condiciones con respecto a los otros titulares de arrendamientos sometidos a la LAU, pues ni siquiera su duración mínima pactada —ya que no tienen duración legal mínima (10)— se les respeta. De ahí que la necesidad de su inscripción sea mucho mayor que en los otros supuestos de arrendamientos urbanos, pues sólo así pueden prevalecer, y oponerse frente al nuevo titular de la finca arrendada.

Desde estas líneas reivindicamos la importancia de la inscripción de estos arrendamientos sometidos al Código Civil, y consideramos que sería bueno facilitar e incentivar de algún modo la misma, para que pudieran gozar de oponibilidad, tan necesaria para proteger al arrendatario en los supuestos de venta de finca arrendada.

(10) El artículo 1.543 del Código Civil recoge el plazo como elemento esencial del arrendamiento, confirmando el carácter eminentemente temporal de este contrato.

Sin embargo, el Código Civil, y a diferencia de las legislaciones especiales no establece un plazo mínimo —ni máximo— de duración, dejando a la voluntad de las partes tal requisito.

El plazo o duración será, por tanto, el que establezcan las partes, y si no hubiera fijado ninguno, el Código Civil da unas reglas para determinarlo, pero en ningún caso se establece un plazo legal concreto que debe ser respetado.

RESUMEN

**INSCRIPCIÓN REGISTRAL.
ARRENDAMIENTOS**

Hemos tratado de analizar por qué la inscripción de los arrendamientos urbanos sometidos al Código Civil, que tiene su base en el artículo 2.5.^º LH, tiene una especial importancia en nuestro ordenamiento, ya que dichos arrendamientos, a diferencia de los sometidos a la LAU, no tienen oponibilidad legal. Por eso, se hace más necesario, si cabe, su toma de razón en el Registro. Para ello se analizan primero cuáles de los arrendamientos urbanos quedan sujetos al Código Civil —pues son una minoría—, y una vez delimitado el objeto, se estudian sus requisitos formales de constitución e inscripción, para concluir con el análisis de la necesidad y conveniencia de su inscripción registral a pesar de no ser un requisito ni formal ni mucho menos constitutivo de los mismos, pero sí de oponibilidad a terceros.

ABSTRACT

**REGISTRATION.
LEASES**

This paper attempts to analyse why the registration of urban leases made under the Civil Code, whose basis lies in article 2.5 of the Mortgage Act, is especially important in our legislation, since such leases, unlike those made under the Urban Lease Act, are not legally enforceable. It is for this reason that recording such leases in the registry becomes even more necessary, if possible. First the paper provides an analysis to determine which urban leases are made under the Civil Code (as they are a minority). The object having been delimited, a study then is offered of the requirements of form for the creation and registration of such leases. The concluding analysis looks at the necessity and advisability of registering urban leases made under the Civil Code, despite the fact that registration is not a requirement of form and certainly not a requirement for the creation of such leases, although registration is a requirement in order for urban leases under the Civil Code to be enforced vis-à-vis third parties.

1.4. Sucesiones

LA PARTICIÓN DE LA HERENCIA Y LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DEL CAUSANTE

por

TERESA SAN SEGUNDO MANUEL
Profesora titular de Derecho Civil UNED

Análisis crítico de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la partición de la herencia y la liquidación de la sociedad de gananciales como paso previo a la partición y adjudicación hereditaria.

SUMARIO: I. PLANTEAMIENTO.—II. NATURALEZA IMPERATIVA DE LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES.—III. DIFERENCIA