

# Sobre el régimen registral de los contratos de arrendamientos urbanos introducido por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre

SUMARIO: I. INTRODUCCION.—LA REDACCION DEL ARTICULO 2.5 DE LA LEY HIPOTECARIA ANTES Y DESPUES DE LA REFORMA INTRODUCIDA POR LA DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 24 DE NOVIEMBRE DE 1994.—III. ACCESO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. REAL DECRETO 297/1996, DE 23 DE FEBRERO.—IV. EL LIMITE ESTABLECIDO POR LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE DE ARRENDAMIENTOS URBANOS A LA Oponibilidad CONCEDIDA AL DERECHO DEL ARRENDATARIO POR LA LEGISLACION ESPECIAL: A) CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE DURACIÓN INFERIOR O IGUAL A CINCO AÑOS (ART. 14.1 DE LA LAU). B) CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CUYA DURACIÓN ES SUPERIOR A CINCO AÑOS (ART. 14.2 DE LA LAU).—V. LA EFICACIA DE LA INSCRIPCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NO QUEDA LIMITADA A HACER Oponible EL DERECHO DEL ARRENTARIO (ART. 13 DE LA LAU).—VI. CONCLUSIONES.

## I. INTRODUCCION

Mantiene un autorizado sector doctrinal (1) que, según el genérico Derecho Patrimonial, el derecho de arrendamiento es una relación obligacional que

---

(1) Puede verse entre otros: GORDILLO CAÑAS, ANTONIO, «Resolución del derecho del arrendador. Artículo 13», págs. 303 y ss., conc pág. 324, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, Madrid, 1996; también ALONSO PÉREZ, MARIANO, «Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14», págs. 374 y ss, conc pág. 389, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/*

tiene eficacia sólo entre las partes contratantes (art. 1257 del CC) y no frente al tercero que suceda al arrendador en la titularidad de la finca. Por lo que entiende que, para que el derecho de arrendamiento pueda ser oponible a terceros, es necesario aplicarle el refuerzo ortopédico de la publicidad registral (2).

Para tales autores, el legislador hipotecario admite la posibilidad de que el arrendamiento pueda acceder al Registro con la finalidad única y exclusiva de dotar, mediante la inscripción del contrato, de oponibilidad a la institución y otorgarle, por ende, una evidente transcendencia *erga omnes*. Consideran además que la nueva Ley de arrendamientos urbanos comete una incorrección cuando, en sus artículos 14 y 29, trae a colación al artículo 34 de la LH, pues, según estos autores, lo que los referidos preceptos plantean y tratan de resolver es un problema de oponibilidad y no de fe pública registral (3).

Desde nuestro punto de vista, en primer lugar, no se puede afirmar que el principio de *emptio tollit locatum* sea, hoy, una regla general, pues, como sabemos, **existe una legislación especial de arrendamientos que establece la subrogación inevitable del adquirente en la posición contractual del arrendador, sin que aquél tenga la facultad de dar por terminado el arriendo (4).**

---

1994, de 24 de noviembre, cit.; también ROCA-SASTRE, RAMÓN M.<sup>a</sup>, y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, LUIS, *Derecho Hipotecario. Fundamentos de la publicidad registral*, pág. 236, Barcelona, 1995, tomo I.

(2) Esta posición doctrinal se sustenta sobre el contenido del artículo 1.571 del CC. El referido precepto, tras establecer como regla general la vieja máxima *emptio tollit locatum*, por la que el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, dispone dos excepciones: salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Excepción esta última que se interpreta teniendo en cuenta el contenido del artículo 1.549 del CC. Precepto que dispone: «Con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad».

(3) GORDILLO CAÑAS, ANTONIO, «Resolución del derecho del arrendador. Artículo 13», págs. 303 y ss., conc págs. 318 (en nota) y pág. 325, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit.; también ALONSO PÉREZ, MARIANO, «Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14», pág. 374 y ss, conc págs. 398 y ss, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit.; también MARÍN LÓPEZ, JUAN JOSÉ, «Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14», págs. 311 y ss., conc pág 319, en la obra coordinada por BERCOVITZ, RODRIGO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, 1995.

(4) La pervivencia del arrendamiento, aunque el inmueble cambie de dueño, comienza por establecerse mediante el Decreto de 21 de junio de 1920 (art. 9) y el Decreto-Ley de 17 de diciembre de 1924 (art. 11), siendo posteriormente recogida en la regulación sucesiva: Decreto de 29 de diciembre de 1931 (art. 12 y 19); artículo 70 de la LAU de 1946, del que trae causa y redacción el artículo 57 del Texto Refundido de 1964. En la actualidad, se encargan de ello los artículos 14 y 29 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de 1994, de arrendamientos urbanos.

**Esta legislación especial de arrendamientos**, que, en la actualidad, para los urbanos está representada por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, **ha tenido una aplicación preferente incluso a la normativa hipotecaria. En ella se ha venido protegiendo al arrendatario con independencia de que éste tuviera inscrito o no su contrato en el Registro de la Propiedad**, siendo esta superposición de la protección legal de los arrendamientos a la registral uno de los factores que han coadyuvado a que el derecho de arrendamiento haya permanecido en la realidad extrarregistral.

En segundo lugar, no se nos antoja afortunada la crítica constante que se viene realizando a los artículos 14 y 29 de la LAU por la alusión que los mismos hacen al artículo 34 de la LH. Nos produce algún desconcierto que se cuestione la relación existente entre la publicidad de la locación y la adquisición *a non domino* de una finca o de un derecho real, y más aún, que se argumente que nada tiene que ver la oponibilidad o no del derecho de arrendamiento con la adquisición por un tercero que confía en la apariencia jurídica (5).

A nuestro juicio, la alusión al adquirente del artículo 34 de la LH, en los artículos 14 y 29 de la LAU, está más que justificada, pues **éste es el único tercero que forma su estado intelectual teniendo en cuenta el contenido del Registro, y el único que, en definitiva, no debe resultar perjudicado por acto o hecho alguno que no conste en el Registro de la Propiedad en el momento de la adquisición**. A nuestro modo de ver, no cabe duda de que la nueva LAU, en los artículos 14 y 29, trata de evitar que el adquirente pueda resultar perjudicado por un gravamen, el arrendamiento, pese a haber adquirido con la debida diligencia, es decir, con los requisitos del artículo 34. En otros términos, consideramos que el legislador en la nueva LAU **opta por favorecer al adquirente, en algunos supuestos, porque se trata, precisamente, de un tercero que adquirió confiando en la apariencia registral**.

Pues bien, tomamos la determinación de realizar este estudio, movidos, en un principio, por el interés que nos suscitó la reforma que introduce la Disposición Adicional Segunda de la LAU en el artículo 2.5 de la LH, mediante la que se suprimen los requisitos que el legislador exigía al derecho de arrendamiento para que éste pudiera acceder al Registro, pues, desde nuestro punto de vista, **no cabe duda de que con ello el legislador está atendiendo una necesidad que, probablemente, surge cuando la legislación especial de**

---

(5) ALONSO PÉREZ, MARIANO, Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14 de la LAU, págs. 399 y 400, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit.; MARÍN LÓPEZ, JUAN JOSÉ, «Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14 de la LAU», pág. 319, en la obra coordinada por BERCOVITZ, RODRIGO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit.

**arrendamientos otorga a este derecho una eficacia frente a tercero incluso cuando aquél no consta inscrito en el Registro.** Por ello, comenzaremos nuestro trabajo con unas breves consideraciones sobre el antiguo artículo 2.5 de la LH, de 8 de febrero de 1946, y sobre la modificación que introduce en el mismo la Disposición Adicional 2.<sup>a</sup> de la LAU, deteniendonos, posteriormente, en el RD 297/1996, de 23 de febrero, que la complementa.

Sin embargo, **tenemos que decir que el interés que nos suscita dicha reforma llega más allá del contenido de la referida disposición** (6). Es evidente que la nueva redacción del artículo 2.5 de la LH tendría poca o ninguna aplicación en la práctica, si el legislador, en la nueva LAU, no rompe con la línea que, hasta ahora, había seguido en la legislación especial de arrendamientos: proteger, en todo caso, el interés del arrendatario, es decir, con independencia de si éste inscribía o no su contrato en el Registro.

Afortunadamente así ha sido, aunque no lo haya hecho de manera terminante. **El legislador de la nueva LAU opta, en ciertos supuestos, por dar preferencia a la protección del tercero hipotecario frente a la del arrendatario.** En otras palabras, por fin una normativa sobre arrendamientos, a diferencia de la legislación especial anterior, protege, en ciertos casos, al adquirente que realiza su adquisición con la debida diligencia. Así, queda establecido en los artículos 14.2 y 29 de la LAU, preceptos que comentaremos, una vez realizadas las consideraciones sobre la Disposición Adicional 2.<sup>a</sup> y el RD que la desarrolla.

Luego, **el legislador de forma mediata, en ciertos casos, está incentivando al arrendatario para que éste inscriba su contrato en el Registro de la Propiedad**, ya que aquél podrá evitar que se produzca el supuesto contemplado en los artículos 14.2 y 29 de la LAU si inscribe su contrato en el Registro (7). En efecto, si el arrendatario inscribe, siempre será inmune frente al artículo 34 de la LH que devendrá inaplicable. Si no lo hace, sólo

---

(6) En este sentido escribe SÁNCHEZ GONZÁLEZ, M.<sup>a</sup> P., «Para comprender el fundamento, la razón, de esta Disp. Ad. 2.<sup>a</sup>, resulta imprescindible la referencia al artículo 14, sobre enajenación de la vivienda arrendada y al artículo 29 sobre los arrendamientos para uso distinto del de vivienda» («Disposición adicional segunda. Modificación de la ley hipotecaria», en la obra *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, coordinados por VALPUESTA FERNÁNDEZ, MARÍA DEL ROSARIO, edición a cargo de JESÚS DOMÍNGUEZ PLATAS, Valencia, 1994, pág. 377).

(7) En este sentido PRATS ALBENTOSA, L., escribe: «Al igual que en el resto de derechos inscribibles no se impone (salvo las conocidas excepciones) su registración a su titular, únicamente se estimula, pues sólo serán oponibles al adquirente aquellos derechos inscritos. Por ello al arrendatario se le concede la facultad de dar protección a su derecho, si no lo ha hecho sólo le será imputable a su falta de cuidado las hipotéticas consecuencias.» («Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada», en la obra *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, coordinados por VALPUESTA FERNÁNDEZ, MARÍA ROSARIO, cit., pág. 139) (el subrayado es nuestro).

lo será en el tope temporal legalmente previsto y sólo en el caso de arrendamiento de vivienda (8).

No obstante, no son éstos los únicos artículos donde el legislador demuestra su interés por fomentar la inscripción del contrato de arrendamiento. Tremendamente significativo al respecto es el artículo 13 de la LAU, precepto del que caben inferir argumentos en contra de la tesis que sostiene que el legislador hipotecario admite la posibilidad de la constancia registral del derecho de arrendamiento con la única y exclusiva finalidad de dotar de oponibilidad a la institución.

Consideramos que **con el artículo 13 en la mano se puede afirmar** que, una vez inscrito el derecho de arrendamiento en el Registro, el arrendatario tendrá garantizado su derecho aunque después se resuelva el derecho del arrendador, es decir, que la eficacia de la inscripción no queda limitada a hacer oponible el derecho de arrendamiento, sino **que con la inscripción del contrato de arrendamiento el arrendatario goza de la misma protección que cualquier titular de un derecho real que inscribe su título en el Registro** (9). Es más, cabe plantearse: ¿Ese incremento de oponibilidad que establece el artículo 13, 1, *in fine*, hace que ese derecho se convierta en real?; ¿No es un indicio de que lo es? En otros términos, desde nuestro punto de vista, hoy, se puede afirmar que el derecho de arrendamiento no se transforma en real como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 13.1.II, sino que esa norma lo único que hace es reconocer el carácter real del referido derecho.

Pese a ello, tenemos que decir que **la protección legal que la normativa especial de arrendamientos ha venido ofreciendo al arrendatario no ha sido totalmente suprimida**. Así, en dos de los tres artículos que hacen referencia al régimen registral de los contratos de arrendamientos, artículos 13 y 14 LAU, **se establece la protección en todo caso del arrendatario durante**

---

(8) Todo esto implica una regla general: el adquirente de la finca se subroga en el arrendamiento. No sucediendo esto cuando se pacta o cuando aparece un tercero hipotecario.

(9) Ya un cierto sector doctrinal creía ver en la regulación del artículo 2.5 LH, un reconocimiento implícito de la naturaleza real del arrendamiento inscrito, tesis esta que cuenta también con algún apoyo por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 25 de noviembre de 1992): «Será también inscribible un arrendamiento si, sobre cumplir con algunas de las condiciones especiales que la Ley exige para que el arrendamiento sea inscribible, resulta según el título de propiedad horizontal y según la Ley, válidamente constituido como tal, tanto por los requisitos de constitución como por los caracteres y alcance que se da al derecho constituido que, con la inscripción, va a tener ciertos efectos de derecho real de goce general». (SÁNCHEZ GONZÁLEZ, M.ª P., «Disposición adicional segunda. Modificación de la ley hipotecaria», en la obra *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos*, coordinados por VALPUESTA FERNÁNDEZ, MARÍA ROSARIO, cit., pág. 377); (el subrayado es nuestro).

**los cinco primeros años de vigencia del contrato.** Protección que, **desde nuestro punto de vista, es indebida**, pues no creemos que sea conveniente sacrificar las reglas dadas por el Estado para el funcionamiento eficiente del circuito económico en beneficio de un arrendatario que, en la actualidad, con la nueva redacción del artículo 2.5 de la LH, puede contar con la protección de nuestra normativa hipotecaria.

Este hecho es un factor determinante para que, al finalizar nuestro estudio con las conclusiones pertinentes, necesariamente, tengamos que admitir que, **pese a que el legislador, en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, intenta establecer unas medidas para que el arrendatario se sienta incentivado a inscribir su contrato en el Registro**, dando un giro respecto a la dispuesto en la normativa arrendaticia anterior, **la modificación producida no es correcta desde el punto de vista técnico**, pues, ¿qué finalidad tiene permitir la inscripción de todos los contratos de arrendamientos en el Registro (DA 2.<sup>a</sup>), si las personas que celebran un contrato de arrendamiento por un plazo inferior a cinco años, según la nueva LAU, van a resultar protegidas con independencia de si inscriben o no su contrato?

A nuestro juicio, **lo correcto habría sido suprimir esta protección legal y conceder protección sólo al arrendatario que inscribe su contrato en el Registro**, pues, en definitiva, hay que tener en cuenta que **se está sacrificando el interés de una persona que adquirió con la debida diligencia y que no merece tener que soportar los costes que entraña mantener un arrendamiento.**

Expuestas las premisas que seguiremos en este trabajo, comenzaremos, como hemos anunciado con anterioridad, con unas breves consideraciones sobre el antiguo artículo 2.5 de la LH y la nueva redacción que da al mismo la Disposición Adicional Segunda de la LAU.

## II. LA REDACCION DEL ARTICULO 2.5 DE LA LEY HIPOTECARIA ANTES Y DESPUES DE LA REFORMA INTRODUCIDA POR LA DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, DE 24 DE NOVIEMBRE DE 1994

Sabido es que el legislador hipotecario, desde 1861, admitió la posibilidad de que el contrato de arrendamiento pudiera acceder al Registro de la Propiedad, si bien condicionando dicho acceso al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2.5 de la LH. En el referido precepto dispuso que podían inscribirse: 1) los contratos de arrendamiento de bienes muebles que tuvieran una duración superior a seis años; 2) aquellos en los que se hubieran anticipado rentas de tres o más años; 3) o cuando, sin concurrir ninguna de

las circunstancias anteriores, las partes hubieran convenido inscribir dicho contrato (10).

La razón por la que se toma esta determinación la encontramos en la misma **Exposición de Motivos de la Ley**, texto que, desde nuestro punto de vista, ha de ser considerado como **uno de los principales argumentos interpretativos de las normas hipotecarias**, dado que en el mismo es donde el legislador deja plasmado el espíritu que le impulsó a redactar nuestra Ley Hipotecaria. **Especialmente significativo se presenta, en este caso, el contenido del texto de la Exposición de Motivos que hace referencia al derecho de arrendamiento.** En el mismo se puede apreciar de forma muy clara que **el legislador considera conveniente la inscripción del contrato de arrendamiento, pese a que el derecho que surge del mismo no tiene, según los conceptos tradicionales, carácter real**, porque las circunstancias particulares que concurren en los arrendamientos que se prefijan hacen que **aquellos merezcan ser protegidos como auténticos derechos reales**. De esta forma se protege al comprador de buena fe, clave del crédito, que entra en el contrato con el conocimiento de la obligación de que es sucesor y se salvan los justos derechos de los arrendatarios (11).

---

(10) Tenemos que decir que este último supuesto fue insertado mediante la reforma de 21 de diciembre de 1869. Esta reforma también introduce la posibilidad de que los contratos de subarriendo, subrogación, cesión y retrocesión de los arrendamientos puedan acceder al Registro, siempre que cumplan los requisitos expresados en el artículo 2.5 de la LH, por medio de nota marginal (art. 5 del RH).

(11) En abono de nuestra afirmación transcribimos el siguiente texto de la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861:

«Ni los arrendamientos por largo espacio de años, ni aquellos en que se hayan hecho considerables anticipaciones, son generadores de un derecho real, quedando siempre limitados á una obligación personal. De aquí ha dimanado la doctrina jurídica de que solo el que adquiere el dominio en virtud de un título universal, está obligado á respetar el arrendamiento hecho por su antecesor, pero no el que lo hace por títulos singulares. Las circunstancias particulares que concurren en estos arrendamientos, los gastos a que se suelen comprometer a los arrendatarios, y *la protección debida a la buena fe*, clave del crédito, exigen que a cerca de este punto se modifique el derecho antiguo. Ya se había encargado la práctica de ir allanando el camino para la reforma, convirtiendo contra los cánones recibidos en una especie de derecho real los arrendamientos de que se tomaba razón en los registros de hipotecas. Y es que cuando el derecho escrito o la doctrina legal no alcanza a satisfacer una necesidad, se encarga la costumbre de llenarla; y cuando esto acontece, toca al legislador convertir en ley, y dar forma y regularidad á lo que ya es una necesidad reconocida. De este modo, sin perjuicio del dueño, que al enajenar y traspasar una finca no pretende burlarse de las obligaciones que contrajo con los arrendatarios, *sin daño del comprador de buena fe que entra en el contrato con el conocimiento de una obligación de que es sucesor, se salvan los justos derechos de los arrendatarios en los casos que en el proyecto se prefijan.*

*La Comisión no debe ocultarlo: en ellos ha establecido **implícitamente un verdadero derecho real***» (el subrayado es nuestro). Sobre el tema abordado vid: GÓMEZ DE LA SERNA, PEDRO, «*La Ley Hipotecaria comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera, precedida de una introducción histórica y seguida de un diccionario*

Este es también el pensamiento de la doctrina jurídica (12) de la época que se expresa en los siguientes términos: «El contrato de arrendamiento ni transfiere el dominio, ni es generador de **ningun** derecho en la cosa, atendidos los principios del derecho. Sólo produce acciones personales a favor del dueño para que se le pague el arrendamiento en el tiempo y formas estipulados, para que el arrendatario cuide de la cosa de modo que por su omisión o mal trato no se deteriore, para que le reintegre este de los daños y perjuicios que indebidamente le haya ocasionado y, por último, para que cumplido el plazo del contrato, le deje libre y desembarazada la finca: y a favor del arrendatario, para que se le franquee la finca, y se le permita usar de ella por el dueño dentro de las condiciones del contrato. Ningún derecho real se crea por este contrato; ninguna acción real nace de él. Las relaciones que de él dimanen, son por lo tanto solamente entre el arrendador y el arrendatario, no entre el arrendatario y un tercero que tenga o adquiera el dominio de la cosa (13), a no ser que este tercero sea heredero del que otorgó la finca en arrendamiento, porque entonces está obligado a respetar lo hecho por su antecesor en cumplimiento del principio general de que el que contrae, contrae para sí y para sus herederos. De aquí proviene la regla de que el sucesor universal tiene que pasar por el contrato de arrendamiento que hizo su antecesor en concepto de dueño, pero no el sucesor singular como el legatario o el comprador, los cuales quedan en la libre facultad para desahuciar al arrendatario (14). No carece esta regla de escepciones: pero de todos modos aparece que es disposición general en las Partidas que el que por título singular obtiene una cosa, no está obligado a respetar el contrato hecho

---

y formularios para su fácil aplicación», Tomo I, Madrid 1862, págs. 299 y ss. Advertimos al lector que hemos transcrito el texto y el título de la obra tal como aparece redactado, es decir, como corresponde a la ortografía de la época.

(12) Por todos GÓMEZ DE LA SERNA, PEDRO, *La Ley Hipotecaria comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera...*, cit., pág. 301 y 302.

(13) Esta debilidad del derecho de arrendamiento presenta un contraste importante con el régimen que se instaura mediante la legislación especial de arrendamientos, donde se establece, como decíamos al comenzar este trabajo, la subrogación inevitable del adquirente del inmueble arrendado en la posición contractual del arrendador, sin que aquél tenga la facultad de dar por terminado el arriendo. Lo que implica una aproximación del derecho de arrendamiento a los derechos reales.

(14) Así aparece en las Partidas. En el caso del heredero, la Ley 2, del Título VIII de la Partida V se limita a considerar al heredero como la continuación del finado: «Otrosí dezimos que si muriesse el señor de la cosa logada, que el heredero es tenuto de guardar el pleyto segun que lo dispuso el finado e deuelo hauer por firme». En cambio, en el caso de la adquisición de la cosa por título singular, la Ley 19, del Título VIII de la Partida V recoge expresamente el siguiente principio: «el que obtiene una cosa por título singular, no está obligado a respetar el contrato hecho por su antiguo dueño»: «Auiendo arrendado algun orne ó alogado á otro casa ó heredamiento á tiempo cierto, si el señor della la vendiere ante que el plazo sea cumplido, aquel que la del comprare bien puede echar della al que le fuera alogada; más el vendedor que gelo logo, tenuto es de tomarlo tanta parte del logero, quanto tiempo fincaba que sedeuia della aprouechar».

por el que antes era su dueño, y que las relaciones del arrendatario se limitan solo a la persona que le arrendó y a sus herederos.

Muy diversas son las circunstancias del siglo en que vivimos: en ellas se ha creído que **debía** hacerse una modificación en el antiguo derecho. En la Exposición de Motivos de la Ley se espresa suficientemente la causa de la alteración, y creemos que nadie podrá considerarla como destituida de fundamento. Los arrendamientos por largo tiempo, los que lo hacen anticipando algunas anualidades, deben considerarse como una desmembración de la propiedad, porque realmente la hacen desmerecer cuando se vende la finca con esa carga: permitir venderla sin ella, sería una injusticia que no tendría **espli-**cación en nuestros días, en que tantos capitales invierten frecuentemente en las heredades los que las arriendan por muchos años, ó anticipan anualidades. Lo mismo puede decirse respecto á las fincas urbanas, especialmente de las que se hallan situadas en las grandes poblaciones, que se arriendan para establecimientos fabriles, industriales y mercantiles. La Comision ha dicho con sobrada razon que por la inscripción se ha convertido en estos casos el derecho *personal* implícitamente en derecho real» (15).

Por consiguiente, como se habrá podido observar, tanto el legislador como la doctrina tienen conciencia de que el arrendamiento, en determinados casos, puede **suponer una auténtica carga**, ya que los concertados por largo espacio de tiempo, sin lugar a dudas, **entrañan un gravamen en el derecho de propiedad que hacen desmerecer a la finca que se vende como libre**. Es lógico, por tanto, que el legislador tome la determinación, en estos casos, de **tratar al arrendamiento como a los derechos reales**, otorgando la posibilidad de que **aquél acceda al Registro**, pues de esta forma se puede conseguir que el comprador de buena fe entre en el contrato con conocimiento de la obligación de que es sucesor y se puede evitar, por tanto, que termine el arrendamiento.

En síntesis, **dos eran los propósitos del legislador hipotecario: proteger al adquirente de buena fe y salvar los justos derechos de los arrendatarios.**

---

(15) Curiosamente, en el comentario que CLAUDIO ANTÓN DE LUZURIAGA realiza al artículo 1831 del Proyecto de Código Civil de 1851 podemos apreciar el mismo espíritu: «Se ha controvertido la conveniencia de sujetar al Registro los arrendamientos, y en el caso afirmativo se ha dudado acerca del límite que había de establecerse; sobre lo cual han variado también los tribunales del reino en sus informes.

El propietario abdica cuando arrienda la libre disposición de la cosa arrendada, cuya abdicación es absoluta para él y para sus causa-habientes en virtud de lo dispuesto en los artículos 1.486, 1.500 y 1.502; por consiguiente, es indispensable que *los que tratan con él hallen en el Registro los medios de conocer la existencia de aquella limitación de la propiedad, cuando sea tan durable que pueda influir en el ánimo de otras personas; por eso se ha fijado en este capítulo el término de seis años, que es el mismo que prescribe el artículo 1003 para exigir la redacción de este contrato en escritura pública.*» (el subrayado es nuestro). GARCÍA GOYENA, FLORENCIO, *Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español*, Madrid, 1852, reimpresión Zaragoza, 1974, pág. 946.

¿Podemos decir que se han cumplido las expectativas de aquél?

Desafortunadamente, la respuesta a esta cuestión es negativa. Al parecer, sobrepuesta la protección legal a la registral (16), ningún incentivo existía para que los arrendatarios estuvieran interesados en llevar sus arrendamientos al Registro; ninguna tutela dispensaba el Registro que no estuviera ya concedida por la propia legislación especial (17). En otros términos, el inquilino quedaba igualmente protegido por la legislación especial de arrendamientos, sin necesidad de soportar los notables gastos (fiscales, notariales, registrales) que conlleva la inscripción. Por lo que es lógico que aquél no se molestara en inscribir su derecho. **Lo que implica que los arrendamientos urbanos sujetos a la legislación especial**, en contra de lo dispuesto en los artículos 1.549 del CC y 32 de la LH, **podían perjudicar al adquirente de buena fe, aunque no se hallaran inscritos en el Registro de la Propiedad, actuando éstos como verdaderas cargas ocultas en el ámbito del tráfico jurídico de inmuebles** (18). Como se podrá comprobar, nada más lejos de la intención del legislador hipotecario.

Pues bien, ante tales circunstancias, el legislador, en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre de 1994, opta por consagrar, desde su Exposición de Motivos, la posibilidad de que **todos los arrendamientos puedan acceder al Registro de la Propiedad** (19), suprimiendo mediante la Disposición Adicional 2.<sup>a</sup> de la LAU los requisitos que el artículo 2.5 de la LH exigía para ello. La referida Disposición establece:

«1. El artículo 2, número 5.º, de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, tendrá la siguiente redacción: «5.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

2. En el plazo de nueve meses desde la entrada en vigor de esta Ley se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad.» (20).

(16) Díez-PICAZO, LUIS, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, III. *Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad*, Madrid, 1995, pág. 347.

(17) MARÍN LÓPEZ, JUAN JOSÉ, «Disposición adicional segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria», págs. 879, conc pág. 883, en la obra coordinada por BERCOVITZ, RODRIGO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, 1995.

(18) MARÍN LÓPEZ, JUAN JOSÉ, «Disposición adicional segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria», pág. 883, en la obra coordinada por BERCOVITZ, RODRIGO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit.

(19) En la referida Exposición de Motivos de la LAU, el legislador dispone: «se consagra expresamente la posibilidad de que todos los contratos de arrendamientos, cualquiera que sea su duración, puedan acceder al Registro de la Propiedad...».

(20) Como se puede comprobar, la Disposición adicional 2.<sup>a</sup> da una nueva redacción al artículo 2.5 de la LH, pero no incide sobre los restantes preceptos de la legislación hipotecaria que se relacionan con los arrendamientos, sólo obliga a reinterpretar el artículo 13 del RH —precepto que a buen seguro será reformado— en el sentido de que los

No cabe duda de que, con esta nueva redacción del artículo 2.5 de la LH, el legislador pretende facilitar el acceso de los arrendamientos al Registro: ya no es necesario que el arrendamiento tenga una determinada duración, ni que se hayan anticipado rentas, ni que exista acuerdo expreso entre las partes. Sin embargo, está por comprobar si las facilidades ofrecidas por el nuevo artículo 2.5 de la LH se traducirán de hecho en una mayor presencia de los arrendamientos en el Registro (21). Sobre todo porque, como decíamos con anterioridad, la carencia de los arrendamientos en el Registro se debe fundamentalmente a dos razones: los gastos excesivos que acarrea toda inscripción y la superposición de la protección legal a la registral. Protección que, si bien de forma más moderada, la nueva LAU sigue desplegando fiel a la tradición (22). De manera que, difícilmente, el arrendatario se sentirá incentivado para inscribir, a no ser que dicha inscripción le aporte más protección que la legal (23). Llegado el momento, cuando abordemos el estudio de los artículos 13 y 14 de la nueva LAU, realizaremos nuestras consideraciones al respecto.

Por otra parte, en cuanto al problema económico que suele suponer para el arrendatario que el contrato de arrendamiento acceda al Registro mediante

---

subarriendos, subrogaciones y cesiones de arrendamiento serán inscribibles, aun cuando no concurren en ellos los requisitos que exigía en su pretérita redacción el artículo 2.5 de la LH. MARÍN LÓPEZ, JUAN JOSÉ, «Disposición adicional segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria», págs. 881 y 882, en la obra coordinada por BERCOVITZ, RODRIGO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit.

(21) MARÍN LÓPEZ, JUAN JOSÉ, «Disposición adicional segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria», pág. 885, en la obra coordinada por BERCOVITZ, RODRIGO, *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit.

(22) En este sentido MARÍN LÓPEZ, JUAN JOSÉ, («Disposición adicional segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria», pág. 885, en la obra coordinada por BERCOVITZ, RODRIGO, *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit.), escribe: «En efecto, de un lado el artículo 13.1.I LAU, que garantiza «en todo caso» al arrendatario de vivienda la permanencia en el inmueble arrendado durante los cinco primeros años de duración del contrato, aun cuando se resuelva antes del transcurso de ese tiempo el derecho del arrendador, y de otro el artículo 14.I LAU, que ordena la subrogación del adquirente de la vivienda arrendada en los derechos y obligaciones del arrendador durante ese mismo plazo aun cuando en el concurren los requisitos del artículo 34 LH (*rectius*: aun cuando el arrendamiento no figure inscrito), demuestran bien a las claras que el derecho del arrendatario goza durante cierto tiempo de una protección legal perfectamente oponible a terceros (a saber, el titular al que revierte el derecho resuelto del arrendador o el tercer adquirente del inmueble alquilado) con independencia de su constancia registral. Es evidente, por tanto, que los arrendatarios de vivienda que, desde el principio de la relación contractual, no aspiren a vivir en el inmueble arrendado más de cinco años se abstendrán normalmente de llevar el contrato al Registro, con el consiguiente perjuicio para el tráfico jurídico y los terceros. La protección legal, en estos casos, continúa en la nueva LAU superpuesta a la registral.»

(23) Si la protección que recibe el arrendatario por inscribir su contrato de arrendamiento en el Registro es mayor que la que recibe de la legislación especial de arrendamientos, entonces estaría justificada la inscripción de los contratos de arrendamientos que tengan una duración inferior a cinco años.

el asiento de inscripción, ha quedado patente, desde los primeros comentarios realizados a la nueva LAU, el interés que, en gran parte de la doctrina (24), despertaba la novedad introducida por el párrafo segundo de la Disposición Adicional 2.<sup>a</sup>, por la que se facultaba al Gobierno para regular reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro (25). Quizás se esperaba que esta reglamentación introdujera una solución distinta a la ofrecida hasta ahora, sobre todo teniendo en cuenta las opiniones doctrinales vertidas al respecto (26) y alguna enmienda que en su momento se presentó al Proyecto de 1992 (27).

---

(24) LEÓN-CASTRO, JOSÉ y DE COSSÍO, MANUEL, «*Arrendamientos Urbanos. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994*», Granada, 1995, pág. 540; también MARÍN LÓPEZ, JUAN JOSÉ, «Disposición adicional segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria», pág. 885, en la obra coordinada por BERCOVITZ, RODRIGO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit.

(25) En cuanto al contenido del referido párrafo, nos remitimos al transcrito con anterioridad.

(26) Parte de la doctrina ha criticado, desde antiguo, que el legislador escogiera, para la constancia registral del contrato de arrendamiento, el asiento de inscripción, estableciendo otras alternativas para ello. En este sentido, ROCA-SASTRE, RAMÓN MARÍA, y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, LUIS (*Derecho Hipotecario. Fundamentos de la publicidad registral*, tomo I, Barcelona, 1995, pág. 237) escribe: «Esto demuestra que nuestra Ley Hipotecaria y su Reglamento hacen un verdadero esfuerzo para admitir al Registro verdaderos derechos personales, lo que demuestra el carácter excepcional o de *numerus clausus* del supuesto, si bien este esfuerzo debería asimismo manifestarse, como hace el Código civil alemán y el suizo, permitiéndoles tal acceso registral no mediante un asiento de inscripción, sino por vía de anotación preventiva.»; por su parte, LÓPEZ MEDEL, JESÚS, («Política de la Vivienda y Seguridad jurídica inmobiliaria», *RCDI*, 1962, marzo-abril, págs. 370 y 371) escribe: «El acceso de los contratos de arrendamiento al Registro podía hacerse no ya en la forma arcaica de hoy —artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria—, por haberse pactado una duración de más de seis años, o el anticipo de rentas de mas de tres, o por mutuo acuerdo, sino con un criterio más social: *dando acceso al Registro de los contratos de inquilinato*, público, o bien privados, previo reconocimiento de firma, ante el funcionario civil, notarial o registral (...). Y la constancia registral podría ser por nota marginal: *esta finca, o la finca adscrita, fue arrendada por su propietario en tantas pesetas a don fulano de tal, según contrato de tal fecha*. Con esta sencillez, los gastos serían mínimos...».

(27) Nos referimos, concretamente, a la enmienda número 269, cuya finalidad consistía en añadir un segundo párrafo al artículo 3 de la LH con la siguiente redacción: «Asimismo, serán inscribibles los contratos expresados en el apartado 5.º del artículo anterior *si constaren en documento privado extendido en cualquier forma legal*». La enmienda se justificaba en que «la mayoría de los contratos de arrendamiento se extienden en documento privado y para facilitar el acceso de los mismos al Registro de la Propiedad y evitar los gastos y requisitos de las escrituras públicas debe modificarse el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Para mayor abundamiento sobre la tramitación parlamentaria de la Disposición adicional 2.<sup>a</sup>, puede verse: MARÍN LÓPEZ, JUAN JOSÉ, «Disposición adicional segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria», págs. 880 y 881, en la obra coordinada por BERCOVITZ, RODRIGO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit.

Sin embargo, no ha sido así. El Gobierno ha considerado pertinente mantener la solución que ya se dejaba entrever en la nueva redacción del artículo 2.5 LH. Pasemos a realizar algunas consideraciones sobre el RD dictado al efecto.

### III. ACCESO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. REAL DECRETO 297/1996 DE 23 DE FEBRERO.

Conocedor, sin duda, de las propuestas ofrecidas tanto por la doctrina como por los grupos parlamentarios (28), el Gobierno ha querido dejar patente que *no hay motivos ni bases legales bastantes para estimar alterados los principios generales de nuestro ordenamiento inmobiliario registral*. Lo que significa que se toma la determinación de no alterar la situación preexistente. En otros términos, que **el contrato de arrendamiento**, como ya anunciaba la nueva redacción del artículo 2.5 de la LH, **constará, en el Registro, mediante el asiento de inscripción** y no mediante otro de menor transcendencia como la anotación preventiva o la nota marginal y, por consiguiente, siguiendo la regla general establecida en el artículo 3 de la LH, **aquél deberá constar en escritura pública para poder acceder al Registro de la Propiedad** (29).

Pues bien, el RD 297/1996, de 23 de febrero, una vez fijado el ámbito de aplicación del mismo (art. 1), comienza sentando los principios que habían quedado enunciados en el preámbulo. Así, en primer lugar, en su artículo 2, declara que serán títulos suficientes para practicar la inscripción *la escritura pública o la elevación a escritura pública del documento privado del contrato de arrendamiento*. Esta norma es completada por el artículo 5 del RD, precepto que se dedica a aclarar que las modificaciones que, con posterioridad, se produzcan en el contrato de arrendamiento inscrito (subarriendos, cesiones, subrogaciones, prórrogas y cualesquiera otras modificaciones), para acceder al Registro, también deberán constar en escritura pública.

Seguidamente, siguiendo un orden lógico, los artículos 3 y 4 del RD están dedicados a expresar las circunstancias que el Notario debe hacer constar en la escritura pública. El artículo 3 se encarga de especificar los datos que deben aparecer en la descripción de la finca, distinguiendo dos supuestos. En

---

(28) Nos remitimos al contenido de las dos notas anteriores.

(29) Así, queda establecido en el preámbulo del RD 297/1996 de 23 de febrero, dictado al efecto: «En el desarrollo de esta disposición adicional se ha tenido en cuenta que *no hay motivos ni bases legales bastantes para estimar alterados los principios generales de nuestro ordenamiento inmobiliario registral*, que exigen, como regla, *la titulación pública de los derechos inscribibles y su reflejo en el Registro por medio del asiento principal de inscripción...*» (el subrayado es nuestro).

primer lugar, cuando la finca arrendada consta inscrita bajo folio registral independiente, supuesto en el que se consignarán, aunque no aparezcan expresados estos datos en el documento privado, todos los datos sobre la población, calle, número y situación dentro del edificio de la finca arrendada, superficie y linderos de ésta. También se expresarán los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad y, en su caso, el número correlativo que tuviere asignado la finca arrendada en propiedad horizontal, así como la cuota de comunidad correspondiente a la misma cuando se haya pactado que los gastos generales sean a cuenta del arrendatario. Y, en segundo lugar, si la finca arrendada no coincide con la que tiene abierto folio registral, porque se alquila sólo una parte de ella, se consignarán las mismas circunstancias, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda.

Por su parte, el artículo 4 se encarga de expresar otros datos que se harán constar en el título (la identidad de los contratantes, la duración pactada, la renta inicial del contrato), cerrando con una expresión general (*y demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado*) que entendemos servirá, en la práctica, para consignar, en la escritura, los pactos de naturaleza personal.

Con posterioridad, y conforme al patrón escogido, esto es, respetando los principios generales de nuestro Derecho Inmobiliario Registral, el artículo 6 consagra la regla de que el contrato inicial y sus modificaciones *constarán en el Registro mediante el asiento de inscripción en el folio registral abierto a cada finca arrendada*.

El mismo precepto, en el párrafo segundo, contempla la posibilidad de que la finca arrendada no forme folio registral independiente en el Registro y resuelve que esta circunstancia no será un obstáculo suficiente para acceder a la inscripción, siempre que el edificio en su conjunto o la totalidad de la finca figuren inscritos a nombre del arrendador. Se aclara además que bastará, en este caso, que la finca arrendada haya quedado suficientemente delimitada con expresión de su superficie, situación y linderos, sin que sea, por consiguiente, necesaria la segregación o la constitución previa de la propiedad horizontal, siendo realizada la inscripción, en este supuesto, en el folio abierto para la totalidad del edificio.

No obstante, en estos supuestos y cuando, a juicio del Registrador, la claridad de los asientos así lo requiera, o cuando sea solicitado por el presentante, aquél podrá practicar la inscripción del arrendamiento de parte de la finca en un folio independiente, bajo el mismo número y en el orden correlativo que le corresponda, constando la apertura de este nuevo folio en nota de referencia al margen de la inscripción del dominio.

Por otra parte, no debemos olvidar que, el principal argumento sostenido por la doctrina, cuando abogaba por la posibilidad de que el contrato de arrendamiento pudiera acceder al Registro por documento privado, era el coste que conllevaba realizarlo en escritura pública. Por lo que, habiendo sido

escogida la solución preexistente, es decir, decidido que el contrato de arrendamiento debe constar en escritura pública para acceder al Registro, era de esperar que esta reglamentación introdujera una generosa reducción de aquellos gastos. Y así ha sido. En primer lugar, el preámbulo del RD 297/1996, de 23 de febrero, dispone que *el fomento de esta inscripción por medio de las normas facilitadoras de este Real Decreto debe alcanzar a todos los arrendamientos urbanos, sean de vivienda o de uso distinto de ésta, a cuyo fin se ha incluido una reducción de los aranceles notariales y registrales del 25 por 100*. Para con posterioridad, el artículo 8 del referido RD consagrar la regla enunciada.

Finalmente, esta reglamentación dedica el artículo 7 a la cancelación de oficio por los registradores de las inscripciones de arrendamientos urbanos (30).

En primer lugar, el referido precepto establece una diferencia entre los contratos de arrendamientos de duración inferior a cinco años (art. 7.1 del RD) y los demás arrendamientos urbanos (art. 7.2 del RD)(31), disponiendo para el primer supuesto que podrán ser cancelados de oficio, cuando hayan transcurrido ocho años desde la fecha inicial del contrato y no conste la prórroga convencional en éste; y estableciendo para el segundo el límite del transcurso del plazo pactado, si no consta en el Registro la prórroga del contrato.

---

(30) Probablemente, esta regulación es la respuesta a la enmienda 352 presentada en el Congreso y reproducida con el número 183 en el Senado, con la que se pretendía introducir, en el artículo 82 de la LH, un apartado de nuevo cuño que consagrara la cancelación de oficio por los registradores de las inscripciones de arrendamiento «una vez transcurrido el plazo de duración estipulado en el contrato». La justificación que acompaña a esta propuesta era la de «facilitar el tráfico inmobiliario». Así, en la correspondiente Comisión del Congreso de los Diputados, el portavoz del Grupo proponente, señor Recorder i Miralles, defendió la enmienda argumentando que, «a nuestro entender, debe dejarse regulada la anotación de la finalización del arrendamiento con la misma facilidad que la inscripción del arrendamiento y sin costo para el arrendador. Es evidente que la incorporación del acceso al Registro de la Propiedad de este tipo de contratos conllevará un costo adicional en el caso de que tuviera que recurrirse a la cancelación. Por eso, nosotros proponemos, con esta enmienda, que la cancelación se produzca de oficio en la forma en que se prevé en la citada enmienda». Sobre el tema abordado vid: MARÍN LÓPEZ, JUAN JOSÉ, «Disposición adicional segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria», pág. 896 y ss, en la obra coordinada por BERCOVITZ, RODRIGO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit.

(31) Suponemos que con esta expresión el legislador habrá querido referirse a los contratos de arrendamientos urbanos, donde las partes hayan pactado un plazo de duración superior a cinco años. Consideramos que el párrafo segundo del artículo 7 no tiene una redacción muy afortunada, ya que la misma puede dar lugar a confusión, pues no siempre el plazo de duración pactado es superior a cinco años. Por lo que entendemos que este párrafo podría haber sido redactado del siguiente modo: «Por el mismo procedimiento se cancelarán de oficio las inscripciones de los arrendamientos en los que las partes hayan pactado un plazo de duración superior a cinco años, una vez que haya transcurrido el plazo pactado y cuando no conste en el Registro la prórroga del contrato».

Por último, teniendo en cuenta el contenido del artículo 10 de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, se considera título suficiente para la cancelación de oficio del arrendamiento la copia del acta por la que el arrendatario notifica al arrendador su voluntad de no renovar el contrato (art. 7.3 del RD) o viceversa (art. 7.4 del RD).

Pues bien, a nuestro juicio, el mantenimiento de la titulación pública para la inscripción de los contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad es una solución acertada, entre otras razones, porque la garantía que propicia la intervención notarial en el otorgamiento de escritura no quedaría bien cubierta por otros trámites, como por ejemplo, el de legitimación de firmas en el documento privado.

Por lo demás esa generosa reducción de los gastos que toda inscripción conlleva puede ser un buen incentivo para que el arrendatario tome la determinación de inscribir. Sin embargo, ¿se consigue realmente fomentar la inscripción del contrato de arrendamiento urbano con estas medidas?

A nuestro modo de ver, la causa que impulsa a realizar la inscripción es el interés perseguido por el titular del derecho, cuando toma la determinación de realizarla.

¿Cuál es ese interés?

No cabe duda de que con la inscripción el titular de un derecho persigue asegurarlo al máximo, esto es, desea que su posición jurídica resulte inatacable. Luego la cuestión es: ¿Obtiene estas ventajas el arrendatario de un finca urbana cuando decide inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad?, o mejor, ¿podemos decir que el arrendatario que inscribe su derecho en el Registro se encuentra en mejor posición jurídica que el que no lo hace?

Para responder a esta cuestión, consideramos que es necesario estudiar qué determinación toma el legislador respecto de este tema en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, pues no debemos olvidar que el derecho de arrendamiento ha permanecido en la realidad extrarregistral como consecuencia de la superposición de la protección legal a la registral. Por ello, a continuación, realizaremos unas consideraciones sobre el contenido de los artículos 14 y 29 de la nueva LAU, donde el legislador recoge el principio de *emptio non tollit locatum*, si bien estableciendo, a diferencia de la legislación anterior, una importante excepción en favor del adquirente del artículo 34. Determinación que puede ser una medida importante para incentivar la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad (32). Procedamos a ver qué disponen los referidos preceptos.

---

(32) Advertimos al lector que, pese a que, en nuestro estudio sobre los referidos preceptos, hagamos algunas consideraciones sobre conceptos que afectan al ámbito de aplicación de los mismos (enajenación, subrogación...), con nuestro comentario, insistimos, sólo intentamos delimitar en qué medida esta regulación puede incentivar al arren-

IV. EL LIMITE ESTABLECIDO POR LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS A LA Oponibilidad CONCEDIDA AL DERECHO DEL ARRENDATARIO POR LA LEGISLACION ESPECIAL

Decíamos, al iniciar este trabajo, que el declive de la vieja máxima *emptio tollit locatum* (33) comienza cuando la legislación especial de arrendamiento establece la subrogación inevitable del adquirente en la posición contractual del arrendador, sin que aquél tenga la facultad de dar por terminado el arriendo (34).

Esta protección del arrendatario, fiel exponente del principio de política social y jurídica que impregna la referida legislación, resulta plasmada, para el supuesto de enajenación del inmueble arrendado, en los artículos 14 y 29 de la nueva LAU.

Según el artículo 14 de la LAU:

*«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 concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.*

*Si la duración pactada fuera superior a los 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 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, resta por cumplir.*

---

datario para que éste inscriba su derecho. Por lo que nos ceñiremos a estudiar este aspecto, remitiendonos para el desarrollo completo de la exégesis de tales artículos a la bibliografía habitualmente utilizada.

(33) Recordamos que esta regla, procedente del Derecho Romano (D. 19, 1, 13, 30; D. 19, 2, 25, 1; D. 4, 65, 9) y que llega hasta nosotros de la mano de las Partidas (Ley XIX, Título VIII, de la Partida V), fue recogida por nuestro legislador, si bien con excepciones, en el artículo 1571 del Código Civil. Así, según el referido precepto: *«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....»*. Sobre el tema abordado puede verse: ALONSO PÉREZ, MARIANO, «Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14 de la LAU», págs. 378 y ss., en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit.

(34) En cuanto a los preceptos que se encargan de establecer, en la legislación especial de arrendamientos, el principio de *emptio non tollit locatum*, nos remitimos a los que hemos citado al comenzar este trabajo.

*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.»*

Como se habrá podido comprobar, el precepto protege al arrendatario de una vivienda urbana, en el supuesto de que el propietario-arrendador enajene la finca arrendada durante el período de vigencia del contrato, estableciendo como consecuencia que el adquirente de la vivienda quedará subrogado en los derechos y obligaciones del anterior arrendador.

Pues bien, a nuestro juicio, en el comentario que vamos a realizar sobre el artículo 14 de la LAU, es conveniente partir de las siguientes consideraciones sobre dos términos fundamentales en el precepto.

En primer lugar, tenemos que decir que el término enajenación, utilizado por el legislador en el artículo 14 de la LAU, es lato e impreciso; sin embargo, no consideramos que sea del todo inadecuado, porque, probablemente, el legislador lo escoge con la finalidad de dar una mayor protección al arrendatario. Así, la subrogación tendrá lugar siempre que se proceda a la transmisión dominical de la vivienda arrendada, con independencia de la forma en que se lleve a cabo. El término enajenar, por tanto, se utiliza en el artículo 14 de la LAU en un sentido amplio, esto es, el de extraer la vivienda arrendada del patrimonio de su titular para transferirse a un patrimonio ajeno, el del adquirente (35). Por eso, gran parte de nuestra doctrina (36) entiende que en el mismo quedan comprendidos la venta, la permuta, dación en pago, aportación de bienes a una sociedad, donación (37), enajenaciones forzosas, ejercicio de opción de compra, transferencia del dominio del inmueble por contrato de renta vitalicia, adquisición por cesión *ex* artículo 361 CC, etc. (38).

---

(35) ALONSO PÉREZ, MARIANO, «Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14 de la LAU», pág. 396, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994 de 24 de noviembre*, cit.

(36) GULLÓN, ANTONIO, «La inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad», *Revista Jurídica Sepin*, junio 1995, núm. 149, pág. 6; MARÍN LÓPEZ, JUAN JOSÉ, «Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14 de la LAU», pág. 314, en la obra coordinada por BERCOVITZ, RODRIGO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit.; también BERCOVITZ, RODRIGO, «Enajenación de la finca arrendada. Artículo 29 de la LAU», pág. 686, en la obra que acabamos de citar, coordinada por este autor.

(37) GULLÓN, ANTONIO, excluye la donación, porque respecto de ella huelga hablar de tercero hipotecario, conforme a la mención que hace el artículo 14 LAU del artículo 34 LH, (*La inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad*, cit, pág. 6).

(38) ALONSO PÉREZ, MARIANO, entiende que cualquier forma de modificación del dominio de la finca arrendada debe provocar la subrogación arrendaticia. Por ello, considera que en el término enajenación se comprenden: los actos de transmisión dominical *inter vivos* de la vivienda arrendada, la adquisición de finca por el legatario, que no es

En segundo lugar, consideramos que el artículo 14 contempla un supuesto de subrogación *ex lege*. No compartimos la opinión de MARÍN LÓPEZ (39), cuando, a propósito de la expresión «*quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador*» del artículo 14 LAU, escribe: «Lo que se produce como consecuencia de la enajenación no es una auténtica subrogación, en el sentido técnico de este término (el que se obtiene de los artículos 1.210 y concordantes del CC), sino más bien un desplazamiento de la posición crediticia y obligacional ocupada por el transmisor en el contrato de arrendamiento y su paralela sustitución por el adquirente... Como consecuencia de la enajenación, el adquirente pasa a ser parte del arriendo concertado por el enajenante: acreedor de los derechos y deudor de las obligaciones que tienen su causa en el contrato arrendaticio. Más que de subrogación, lo apropiado es hablar de una verdadera cesión de la posición contractual del arrendador en favor y en contra del adquirente.»

A nuestro juicio, no se puede afirmar que en el supuesto del artículo 14 se produce una cesión, porque ésta es siempre negocial (40) y referida a un acto jurídico autónomo; y no alude a un efecto jurídico derivado de otro principal. En el artículo 14, el adquirente no busca colocarse en el puesto del arrendador, lo que desea de manera inmediata y primordial es obtener la propiedad de la vivienda en locación, aunque, por imperativo de la Ley, se produce la subrogación de arrendadores (41).

Es evidente, por tanto, la necesaria consecuencia que el precepto establece, ante el supuesto de que el propietario-arrendador enajene la vivienda

---

enajenación, pero que remeda de algún modo la que se produce en favor del donatario, los actos divisorios (v.gr., partición, división de la cosa común, disolución de una sociedad, etc.), y la transacción. («Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14 de la LAU», págs. 396 y 397, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit).

(39) «Enajenación de vivienda arrendada», pág. 316, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit.

(40) DÍEZ-PICAZO. *Fundamentos del Derecho civil patrimonial, II. Las relaciones obligatorias*, Madrid, 1993, pág. 827.

(41) Como escribe ALONSO PÉREZ, MARIANO: «Hay verdadera cesión del arrendamiento de vivienda en el artículo 8 LAU, negocio jurídico basado en la autonomía privada de las partes, por la que se transmite el propio contrato de arrendamiento a un tercero (cesionario), mediando el consentimiento escrito del arrendador. Precisamente por ello existe verdadera cesión contractual, por concurrir el consentimiento del cedente, cesionario y cedido (negocio jurídico plurilateral), mientras en el supuesto del artículo 14 LAU la cesión es imposible porque se trata realmente de enajenar la vivienda arrendada, y no de ceder el contrato arrendaticio. De ahí que se impliquen sólo arrendador saliente y arrendador subrogado, y, además, por imperativo legal, como una consecuencia necesaria de la enajenación. El arrendatario es libre de aceptar o no la nueva relación arrendaticia con el adquirente. Para él la subrogación es potestativa.», («Enajenación de vivienda arrendada», pág. 398, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit).

arrendada: subrogación del adquirente en la posición contractual del arrendador. Sin embargo, aunque el artículo 14 recoge el principio de *emptio non tollit locatum*, no lo hace con carácter absoluto, como lo hacía el derogado artículo 57 del Texto Refundido del 64. El referido precepto sigue un criterio similar al escogido por el legislador italiano (42), pues, en el mismo, podemos observar que, aunque el adquirente queda obligado a respetar el arrendamiento, en ciertos casos no lo está (43).

---

(42) En el Ordenamiento italiano, la regulación de la materia está contenida en los artículos 1599 a 1604 del CC. En tales preceptos se establece la oponibilidad o no del arrendamiento, tomando en cuenta la duración del contrato de arrendamiento, la existencia o no de anterioridad y certeza de la fecha del contrato de arrendamiento, así como la inscripción registral o no del mismo.

Art. 1599 del Codice: «*Il contratto di locazione é opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa.*»

La disposizione del comma precedente non si applica alla locazione dei beni mobili non iscritti in pubblici registri, se l'acquirente ne ha conseguito il possesso in buona fede.

La locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.

*L'acquirentee in ogni caso tenuto a rispettare la locazione, se ne ha assunto l'obbligo verso l'alienante.»*

Art. 1600 del Codice: «*Se la locazione non ha data certa, ma la detenzione del conduttore é anteriore al trasferimento, l'acquirente non é tenuto a rispettare la locazione che per una durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato.*»

Art. 1601 del Codice: «*Se il conduttore é stato licenziato dall'acquirente perché il contratto di locazione non aveva data certa anteriore al trasferimento, il locatore é tenuto a risarcirgli il danno.*»

Art. 1602 del Codice: «*Il terzo acquirente tenuto a rispettare la locazione subentra, dal giorno del suo acquisto, nei diritti é nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione.*»

Art. 1603 del Codice: «*Si se é convenuto che il contratto possa sciogliersi in caso di alienazione della cosa locata, l'acquirente che vuole valer si di tale facoltà deve dare licenza al conduttore rispettando il termine di preavviso stabilito dal secondo comma dell'articolo 1596. In tal caso al conduttore licenziato non spetta il risarcimento dei danni, salvo patto contrario.*»

Art. 1604 del Codice: «*Il compratore con patto di rescatto non può esercitare la facoltà di licenziare il conduttore fino al che il suo acquisto non sia divenuto irrevocabile con la scadenza del termine fissato per il riscatto.*»

En los arrendamientos sometidos a la Legislación especial (Ley de 27 de julio de 1978, n.º 392) {*Ley del Equo Canoné*} aplicable a las viviendas e inmuebles destinados a uso diverso al de vivienda, rigen básicamente los mismos principios establecidos genéricamente en el *Codice* para la venta de cosa arrendada, siendo, por tanto, aplicable también en estos casos el principio *emptio non tollit locatum*, con las características previstas en los artículos 1599 y ss del *Codice*. Sobre el tema abordado vid: BENAVENTE MOREDA, PILAR, «*Enajenación de la vivienda arrendada (art. 14)*», págs. 119 y ss, conc pág. 121, en la obra coordinada por SÁNCHEZ GOYANES, ENRIQUE, «*Ley de arrendamientos urbanos*», Madrid 1995.

(43) Advertimos al lector que, para no cometer reiteraciones innecesarias, centraremos nuestro estudio en el artículo 14 de la LAU; sin embargo, esto no será obstáculo para hacer las consideraciones oportunas sobre el artículo 29, cuando ello sea necesario, pues

En la solución establecida en el artículo 14 de la LAU, se observa cómo el legislador, cuando establece la consecuencia jurídica, tiene muy en cuenta la duración mínima que, según el artículo 9 de la LAU, debe tener el contrato de arrendamiento de vivienda (cinco años). Por ello, consideramos que es conveniente realizar nuestro estudio, partiendo de la distinción entre los contratos de duración igual o inferior a cinco años y los que tienen una duración superior.

A) CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE DURACIÓN INFERIOR O IGUAL  
A CINCO AÑOS

Según el párrafo primero del artículo 14 de la LAU, durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, el adquirente de la vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, el período de cinco años es el límite de pervivencia del arrendamiento. Por lo que, si la enajenación de la vivienda se produce cuando haya transcurrido algún tiempo desde que se realizó el contrato arrendaticio, por ejemplo, tres años, el adquirente tendrá que soportar el arrendamiento durante dos años más (44). Esto significa que durante el período de cinco años, a contar desde la perfección del contrato, se produce la perpetuación del arrendamiento. Lo que implica que, si el contrato de arrendamiento es inferior a cinco años, el arrendatario, pese a que la vivienda sea enajenada, tiene derecho a continuar con el arrendamiento hasta que se cumpla el tiempo mínimo legal establecido en el artículo 9.1 de la LAU. Durante este período de tiempo se produce la subrogación inevitable del adquirente. Tan es así que ésta tiene lugar, según el artículo 14, incluso cuando en el adquirente concurren los requisitos del artículo 34 de la LH.

Esta alusión al artículo 34 de la LH ha sido muy criticada. Opina gran parte de nuestra doctrina (45) que en el artículo 14 no se aborda un problema

---

no podemos obviar la diferencia existente entre ambos preceptos, ya que según el artículo 29, el adquirente no tendrá que soportar el arrendamiento, cuando reúna los requisitos del artículo 34 de la LH. Artículo 29 de la LAU: «El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurren en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.»

(44) ALONSO PÉREZ, MARIANO, «Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14», pág. 392, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit.; también MARÍN LÓPEZ, JUAN JOSÉ, «Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14», pág. 318, en la obra coordinada por BERCOVITZ, RODRIGO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit.

(45) MARÍN LÓPEZ, JUAN JOSÉ, «Enajenación de la vivienda arrendada», pág. 319, en la obra coordinada por BERCOVITZ, RODRIGO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos*

atinente al tercero hipotecario, sino que en el mismo se establece una singular excepción al principio de publicidad registral, proclamado en los artículos 606 del CC y 32 de la LH, mediante la consagración de la oponibilidad al adquirente de una vivienda alquilada de todo arrendamiento que, aun no inscrito, se encuentre en sus primeros cinco años de duración.

Según MARIANO ALONSO PÉREZ (46): «La incorrección del legislador apelando a la tutela del arrendatario, aun cuando en el adquirente concurren los requisitos del artículo 34 LH, es soberana. ¿Qué tiene que ver la adquisición a *non domino* con la tutela del arrendamiento inscrito o no? El arrendamiento tiene validez y eficacia tanto lo otorgue un *verus dominus* como un titular aparente. Sea cual fuere la suerte de los títulos legitimadores de la locación. Si el adquirente de la vivienda arrendada tiene la condición de tercero que recibe a *non domino* mediante un negocio jurídico válido y a título oneroso, de buena fe, trae causa de un titular inscrito y él a su vez inscribe, se convertirá en verdadero propietario por el juego de la confianza en la apariencia jurídica. Pero si falta alguno de los requisitos del artículo 34 (v.g., el adquirente carece de buena fe por conocer la inexactitud registral, o el enajenante no tiene inscrito su derecho de propiedad), se convertirá en un *falsus dominus*. En uno y en otro caso el arrendamiento pervive durante el plazo de garantía, porque es independiente de las relaciones entre *verus dominus*, *transmitente* y *tercero* que adquiere la vivienda arrendada de quien registralmente aparece como auténtico titular. Reunir o no los requisitos del artículo 34 LH sirve a los puros efectos de que se consolide o no una adquisición a *non domino* de la finca arrendada, pero es irrelevante en orden a que proceda o no la subrogación arrendaticia.

En suma, el artículo 14 LAU debe moverse únicamente en el campo del llamado «tercero latino» de los artículos 606 CC y 32 LH, que es el ámbito de la inoponibilidad frente a terceros de los títulos no inscritos, creencia en la libertad de gravámenes y en la inexistencia de un derecho anterior y preferente.»

En efecto, es cierto que la subrogación del adquirente se producirá con independencia de que aquél reúna los requisitos del artículo 34 de la LH, por lo que de nada le sirve que, en este supuesto, concurren tales requisitos. Sin

---

*Urbanos*, cit.; ALONSO PÉREZ, MARIANO, «Enajenación de la vivienda arrendada», pág. 399 y ss, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit.; GORDILLO CAÑAS, ANTONIO, «Resolución del derecho del arrendador. Artículo 13 LAU», págs. 318 (en nota) y 325, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit.

(46) «Enajenación de la vivienda arrendada», pág. 401, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit.

embargo, eso es una cosa y otra muy diferente es afirmar que el artículo 14 debe moverse **únicamente** en el campo del llamado «tercero latino» de los artículos 606 del CC y 32 de la LH.

No debemos olvidar que **el artículo 32** de la LH tiene distintos ámbitos de aplicación (47). Así, por una parte, el referido precepto **puede actuar como complemento significativo del artículo 34, evitando que el tercero hipotecario vea disminuido su derecho por la concurrencia de cargas, gravámenes o limitaciones que no consten inscritas en el momento de la adquisición** y, por otra, puede actuar de forma autónoma, protegiendo a aquellos adquirentes que no han contratado con un titular inscrito, pues son ellos mismos quienes llegan originariamente al Registro (48).

Este último es el tercero latino, mas, a nuestro juicio, el artículo 14 de la LAU no se refiere a este tercero. Es cierto que el artículo contempla un supuesto de oponibilidad, pero de oponibilidad a un adquirente que reúne los requisitos del tercero hipotecario y no del tercero latino. De ahí la alusión al artículo 34 de la LH, pues **el adquirente de este precepto es el único que forma su estado intelectual teniendo en cuenta el contenido del Registro y el único que, en definitiva, no debe resultar perjudicado por acto o hecho alguno que no conste en el Registro en el momento de la adquisición**. Aunque lo correcto, a nuestro modo de ver, hubiera sido invocar al artículo 34 LH junto con el 32 y con el 40 *in fine* LH.

No alcanzamos a comprender por qué algunos autores se empeñan en deslindar los efectos de ambos preceptos, por qué se cuestionan la relación existente entre la publicidad registral del arrendamiento y la adquisición *a non domino* de una finca o derecho real, y para colmo, nos produce algún desconcierto el que se llegue a afirmar que nada tiene ver el principio de la inoponibilidad de lo no inscrito frente al derecho inscrito del artículo 32 LH con la adquisición del tercero que confía en la apariencia jurídica (49).

---

(47) Al realizar esta afirmación nos unimos a la posición doctrinal sostenida por LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS, *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Zaragoza, 1957, pág. 255.

(48) Esta tesis es sostenida por un número creciente de hipotecaristas que defienden la autonomía relativa del artículo 32 de la LH. En este sentido puede verse: NÚÑEZ LAGOS, RAFAEL, «Variaciones en la significación y alcance de la LH», *RDN*, 1962, julio-diciembre, págs. 102 y ss.; también en «Tercero y fraude en el Registro de la Propiedad», *RGLJ*, 1950, pág. 563 y ss., conc págs. 592 y ss.; BALLARÍN, ALBERTO, «El Registro de la Propiedad Español», *ADC*, 1949, T. II, F. II, abril-junio, pág. 676 y ss.; GONZÁLEZ ENRÍQUEZ, MANUEL, «Momento en que es exigida la buena fe en la fe pública registral y otros problemas (Sentencia de 26 de febrero de 1949)», *ADC*, 1949, T. II, F. II, abril-junio, pág. 1231 y ss.; LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS, *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, cit, págs. 245 y ss.

(49) En este sentido escribe ALONSO PÉREZ, MARIANO: «LO que resulta incongruente es el referirse a la oponibilidad del arrendamiento inscrito *ex* artículo 32 LH, irrelevante por cierto en el artículo 14.1.º LAU, y luego aplicar la norma del artículo 34 LH. O

A nuestro modo de ver, no cabe plantear ninguna duda sobre la relación existente entre el artículo 34 y el artículo 32 de la LH, pues estos dos preceptos junto con el 40 LH sientan las bases del principio de fe pública registral, pilar fundamental de nuestro sistema hipotecario. Recordemos que, según este principio, **si un tercero adquiere de buena fe, según el contenido del Registro y con los demás requisitos del artículo 34 de la LH, aquél puede tener por cierta e íntegra esa realidad, porque los derechos que no están en el Registro cuentan para él como si no existieran** (50). Es decir, **el adquirente del artículo 34** no sólo queda protegido frente a las causas de nulidad o resolución del derecho del transferente y de otras posibles inexactitudes registrales (art. 34 y 40, último párrafo, de la LH), sino que además **no podrá resultar perjudicado por cargas, gravámenes o limitaciones que no consten en el Registro en el momento de la adquisición** (art. 34 y 32 de la LH). A nuestro juicio, éste es el supuesto al que se refiere el artículo 14 de la LAU, esto es, cuando un tercero adquiere según el contenido del Registro, donde no aparece registrada carga alguna, y, posteriormente, resulta perjudicado por el gravamen que supone el arrendamiento a consecuencia de lo establecido en tal precepto.

Aun así tenemos que admitir que durante el período de cinco años, es inevitable la subrogación del adquirente, reúna éste los requisitos del 34 LH o sólo los del 32 LH. Pese a que no encontremos justificación a esta protección legal, pues, hoy con la modificación introducida en el artículo 2.5 de la LH, cualquier arrendatario puede contar con la protección que dispensa nuestra normativa hipotecaria, ya que todo contrato de arrendamiento puede acceder al Registro. Claro que siempre cabe objetar que la inscripción del

---

aplicamos el artículo 32 LH, o el 34 LH tal como pide el artículo 14 LAU. Hay que dar razones o sin razones en un sentido o en otro. Porque la ilógica brilla esplendorosamente en muchas enseñanzas. Se dice que la subrogación arrendaticia se mantiene «a pesar de que el adquirente merezca la consideración de tercero de buena fe a los efectos del artículo 34 LH. Es decir, aunque adquiriese confiado en que el Registro era exacto al no proclamar la existencia de relación arrendaticia que tuviese como objeto la finca que él iba a adquirir». Uno se pregunta qué tiene que ver la publicidad registral de la locación con la adquisición *a non domino* de una finca o de un derecho real sobre inmuebles por quien es auténticamente tercero hipotecario. Es decir, no se entiende cómo puede confundirse el principio de la inoponibilidad de lo no inscrito frente al derecho inscrito de conformidad con el artículo 606 CC y 32 LH, con la adquisición del tercero que confía en la apariencia jurídica.» («Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14», págs. 399 y 400, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit).

(50) LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS, «*Elementos de Derecho Civil, III bis. Derecho Inmobiliario Registral*», Barcelona, 1984, págs. 141 y 143; también DE COSSÍO, ALFONSO, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Madrid, 1986, rev. por DE COSSÍO MARTÍNEZ, MANUEL, pág. 219; NÚÑEZ LAGOS, RAFAEL, «La integridad de la fe pública en los Registros de la Propiedad», *RDN*, 1966, Año XV, núm. LI, enero-marzo, págs. 7 y ss, conc pág. 43.

contrato de arrendamiento conlleva unos gastos que la persona que arrienda probablemente no pueda soportar y que todo ciudadano tiene derecho a una vivienda digna (art. 47 de la CE), pero no debemos olvidar que el legislador, en cierta medida, ha intentado subsanar este problema (art. 8 del RD 297/1996, de 23 de febrero).

De cualquier manera, no creemos que sea conveniente sacrificar la protección eficaz que brinda nuestra normativa hipotecaria, sacrificio que queda traducido en el no funcionamiento eficiente de nuestro circuito económico, aunque sea en beneficio del interés del arrendatario por mucho que se invoque el artículo 47 de la CE, pues es perfectamente acorde con el espíritu de la norma constitucional condicionar su operatividad al ingreso en los folios registrales del contrato de arrendamiento: para eso cabe rebajar los gastos notariales incluso mucho más de lo establecido por el Decreto de 1996. Así, a modo de ejemplo, podemos decir que la protección que dispensa la LAU al arrendatario entrañará gastos que no tiene por qué soportar una persona que haya realizado su adquisición con la debida diligencia.

Realizadas estas consideraciones, continuaremos con el párrafo segundo del artículo 14 de la LAU donde el adquirente que reúne los requisitos del artículo 34 sí goza de ciertas ventajas. Veámos si su contenido puede coadyuvar a mantener nuestra posición.

B) CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CUYA DURACIÓN ES SUPERIOR A CINCO AÑOS  
(ARTÍCULO 14.2.º DE LA LAU)

Cuando se produce la enajenación de la vivienda arrendada y el contrato de arrendamiento tiene una duración superior al plazo mínimo legal, es decir, a cinco años, el legislador, en el párrafo segundo artículo 14 de la LAU, establece como regla general que *«el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada»* y, como excepción, *«que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria»*, en cuyo caso, *«el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años»*. Se mantiene también, por tanto, para este supuesto, la protección del arrendatario. Por lo que una vez más queda invertida la regla general contemplada en el artículo 1.571 del CC.

Por consiguiente, la subrogación arrendaticia es regla general inherente a las formas de enajenación de la vivienda en alquiler, no sólo por el plazo de garantía, sino por el tiempo pactado en el arrendamiento de mayor duración. En el primer caso, incluso a costa de los principios hipotecarios que tutelan al tercer adquirente inscrito. En el segundo, con la única excepción de que el adquirente reúna los requisitos del artículo 34 de la LH. En todo caso, resulta evidente que por principio y respecto de la vivienda arrendada, el legislador

de 1994 opta nítidamente por privilegiar la continuidad del arrendamiento, frente a la liberación del adquirente. **La excepción viene representada por la concurrencia en el adquirente de los requisitos del artículo 34 LH, en cuyo caso reaparece la regla general del artículo 14.1 LAU, y la subrogación obligatoria del adquirente en la posición jurídica del enajenante arrendador se reduce a los cinco años del plazo legal (51).**

Pues bien, respecto de este segundo párrafo del artículo 14, en primer lugar, tenemos que decir que consideramos, insistimos, correcta la alusión que el mismo vuelve a hacer al artículo 34 LH, pese a la crítica constante que viene recibiendo el mismo (52).

Desde nuestro punto de vista, la referencia al artículo 34 de la LH es correcta, es más, **consideramos que la alusión al adquirente del artículo 34 está más que justificada, porque éste, insistimos, es el único tercero que forma su estado intelectual teniendo en cuenta el contenido del Registro, y el que, en definitiva, no debe resultar perjudicado por acto o hecho alguno que no conste en el Registro en el momento de la adquisición. El adquirente que queda protegido sólo por el artículo 32 LH tendrá que soportar el arrendamiento durante todo el tiempo pactado por el anterior arrendador propietario, pues aquél no podrá quedar nunca amparado por la realidad registral, sencillamente, porque ésta no existía antes de su inscripción, ya que es él mismo quien llega originariamente al Registro.**

En otros términos, pensamos que, ante el conflicto de intereses que se plantea en el artículo 14 de la LAU, **el legislador opta por proteger, a partir del plazo mínimo legal, sólo al adquirente** que reúne los requisitos **del artículo 34 de la LH, precisamente, porque éste, al realizar su adquisición, confió en la apariencia registral, donde no aparecía inscrito el contrato de arrendamiento.**

---

(51) ALONSO PÉREZ, MARIANO, «Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14 de la LAU», pág. 403, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit.

(52) Así, ALONSO PÉREZ, MARIANO, escribe: «Debemos advertir que la invocación del artículo 34 LH en el artículo 14.2 LAU es igualmente incorrecta e innecesaria. Que el adquirente reúna o no los requisitos para que tenga lugar la fe pública registral es decisivo para que se produzca o no en él la adquisición *a non domino* de la vivienda arrendada. El artículo 34 pone en relación a *Primus*, *Secundus* (partes) y a *Tertius*, a los efectos de dejar a salvo a éste si se anula o resuelve el derecho de *Secundus*. El arrendamiento pervivirá o no en beneficio del arrendatario (que no es ninguno de esos tres sujetos) durante el tiempo pactado superior al plazo de garantía, según sea o no oponible al adquirente *a non domino*. Lo que realmente importa a los efectos de entender adecuadamente el artículo 14.2 LAU es si, de conformidad con el artículo 32 LH, el arrendamiento por plazo superior a cinco años puede oponerse al adquirente, o prevalecer el derecho inscrito de éste frente al arrendatario» («Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14 de la LAU», pág. 404, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit.).

Por otra parte, tenemos que decir que, si bien, en el artículo 14.2, el legislador sí concede un cierto privilegio al adquirente que reúne los requisitos del artículo 34 LH, evitando que éste tenga que soportar el arrendamiento durante todo el plazo pactado, sin embargo, en el mismo, el legislador sigue manteniendo esa protección legal en beneficio del arrendatario durante los cinco primeros años. Protección que, al menos para nosotros, es indebida, pues, como decíamos anteriormente, no consideramos que sea conveniente sacrificar las reglas dadas por el Estado para el correcto funcionamiento del circuito económico en beneficio de un arrendatario que además, en la actualidad, con la nueva redacción que recibe el artículo 2.5 de la LH, puede contar con dicha protección establecida en la normativa hipotecaria. Opinamos así, entre otras razones, porque, en definitiva, **hay que tener en cuenta que se está sacrificando el interés de una persona que adquirió su derecho actuando con la debida diligencia y que no merece tener que soportar los costes que entraña mantener el arrendamiento.**

Finalmente, sólo nos falta añadir que en el artículo 29 de la LAU, precepto que, como sabemos, contempla, para el arrendamiento distinto del de vivienda, un supuesto similar al del artículo 14, el legislador también opta por privilegiar la perpetuación del arrendamiento tras la enajenación del inmueble, estableciendo también como límite a esta regla general el que el adquirente reúna los requisitos del artículo 34, si bien, en este artículo, a nuestro juicio, se pronuncia con mayor nitidez y concisión, pues dispone que en el supuesto de que el adquirente reúna los requisitos del artículo 34 no tendrá que soportar el arrendamiento, **ni siquiera durante el plazo mínimo legal** (53).

Realizadas estas consideraciones sobre el contenido de los artículos 14 y 29 de la LAU, estamos en condiciones de afirmar que, pese a que la nueva normativa de arrendamientos urbanos sigue teniendo, lógicamente, como principal objetivo proteger al arrendatario, fiel, por su parte, al principio de política jurídica que siempre ha impregnado esta legislación especial, **el legislador en esta nueva LAU, a diferencia de lo que ocurría en la legislación anterior, es consciente de la necesidad de fomentar la inscripción de los arrendamientos en el Registro de la Propiedad. Por ello, toma la determinación de proteger, en ciertos casos (art. 14.2 y 29 de la LAU), al tercero que adquiere de buena fe teniendo en cuenta el contenido del Registro.** En otras palabras, **la nueva LAU rompe con lo que venía disponiendo la legislación anterior** (54) **y opta por dar preferencia, en ciertos supuestos, a la**

---

(53) El artículo 26 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos dispone: «El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.»

(54) Aunque perteneciente al ámbito de los arrendamientos rústicos, podemos citar, como ejemplo, al artículo 74 de la LAR aun vigente.

**protección del tercero hipotecario frente a la del arrendatario.** ¿No se está incentivando de forma mediata la inscripción del arrendamiento?

A nuestro modo de ver, sin lugar a dudas, porque una de las formas de evitar que lleguen a plantearse los supuestos de los artículos 14.2 y 29 de la LAU sería con la inscripción del derecho de arrendamiento. Aun así insistimos en que lo correcto habría sido proteger sólo al arrendatario que inscribe su contrato en el Registro y no establecer esa protección legal durante el período de cinco años en el artículo 14 de la LAU.

Sin embargo, no son éstos los únicos preceptos en los que el legislador demuestra su interés por fomentar la inscripción del arrendamiento. Tremendamente significativo al respecto es el contenido del artículo 13 de la nueva LAU. Precepto que protege al arrendatario frente a la resolución del derecho del arrendador, jugando un papel muy importante en ello la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad. Por lo que, como veremos, en el referido precepto hallamos un buen argumento para sostener que la eficacia de la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro va más allá de la mera oponibilidad. Seguidamente, podremos comprobar cómo el artículo 13.1.II de la LAU no hace nada más que confirmar el propósito del legislador hipotecario, pues, desde la misma Exposición de Motivos de la Ley, la Comisión de Codificación intenta dejar constancia de que el derecho de arrendamiento inscrito recibirá la misma protección que un derecho real. Veámoslo.

#### V. LA EFICACIA DE LA INSCRIPCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NO QUEDA LIMITADA A HACER OPONIBLE EL DERECHO DEL ARRENDATARIO.

Gran parte de nuestra doctrina, como decíamos al comenzar este trabajo, sostiene que el legislador hipotecario admite la posibilidad de que el derecho de arrendamiento pueda acceder al Registro de la Propiedad con la finalidad única y exclusiva de dotarlo de oponibilidad, pero no de proteger a éste a través de la fe pública registral. Esta corriente doctrinal parte de la base de que el arrendamiento es un derecho personal que no puede estar sujeto al regimen registral de los derechos reales (55).

---

(55) ROCA-SASTRE, RAMÓN M.<sup>a</sup>, y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, LUIS, *Derecho Hipotecario. Fundamentos de la publicidad registral*, cit., pág. 236; GORDILLO CAÑAS, ANTONIO, «Resolución del derecho del arrendador. Artículo 13», pág. 350, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit.; ALONSO PÉREZ, MARIANO, «Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14», pág. 389, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit.

No es ésta nuestra opinión: a nuestro juicio, con la inscripción del contrato de arrendamiento, el arrendatario goza de la misma protección que cualquier titular de un derecho real que inscriba su título en el Registro. Es más, consideramos que la misma Ley Hipotecaria proporciona argumentos suficientes para sostener esta afirmación.

Como hemos dicho con anterioridad, cuando la Ley Hipotecaria se promulga, la doctrina no duda en considerar que el arrendamiento es un derecho personal (56). Incluso en los supuestos en que Las Partidas atribuían al arrendamiento oponibilidad *ex lege* frente a los adquirentes del inmueble, los autores consideraban que el derecho de arrendamiento conservaba su carácter personal u obligacional (57). La Ley Hipotecaria revela ser plenamente consciente del pensamiento jurídico de la época cuando expresa en la Exposición de Motivos que «*ni los arrendamientos por largo espacio de años, ni aquellos en que se hayan hecho notables anticipaciones, son generadores de un derecho real*». Sin embargo, **la Comisión de Codificación con plena decisión modaliza este criterio, en la misma Exposición de Motivos, con las siguientes palabras: «las circunstancias particulares que concurren en estos arrendamientos (...) exigen que acerca de este punto se modifique el derecho antiguo», afirmando, posteriormente, con rotundidad: «La Comisión no debe ocultarlo: en ellos ha establecido un verdadero derecho real».**

A nuestro modo de ver, para pronunciarse con un mínimo de rigor sobre los efectos de la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad hay que tener muy presente las palabras de la Exposición de Motivos que hemos transcrito, entre otras razones porque, como decíamos al comienzo, ésta ha de ser considerada como uno de los principales instrumentos interpretativos de las normas hipotecarias, dado que en ella es donde el legislador dejó plasmado el espíritu que le impulsó a redactar nuestra Ley Hipotecaria. A nuestro juicio, la expresión «*La comisión no debe ocultarlo: en ellos ha establecido un verdadero derecho real*» es muy significativa, pues entendemos que, cuando la Comisión dice que ha convertido el arrendamiento en un «*verdadero derecho real*», no quiere decir que el arrendamiento inscrito «se convertía» en derecho real, sino que «**atribuía al arrendamiento inscrito la «consideración hipotecaria» de derecho real.** En otros términos, consideramos que con estas palabras la Comisión de Codificación quiso **dejar patente desde la Exposición de Motivos que el arrendamiento inscrito gozaría de la misma protección que se establecía para los derechos reales**

---

(56) Por todos GÓMEZ DE LA SERNA, PEDRO, *La Ley Hipotecaria comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera...*, cit., pág. 301.

(57) Por todos GÓMEZ DE LA SERNA, PEDRO, *La Ley Hipotecaria comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera...*, cit., pág. 302.

**en la Ley Hipotecaria (58). Ya entonces se percibió que una mayor cualificación jurídico-real de esta posición jurídica era imprescindible para la obtención de una mayor protección.**

Por otra parte, en armonía con ese criterio expresado en la Exposición de Motivos, el legislador hipotecario dispone que el derecho arrendaticio acceda al Registro mediante el asiento de inscripción. Luego, la Ley Hipotecaria trata al arrendamiento como trata a cualquier derecho real. Es importante tener en cuenta este dato porque consideramos que, si el legislador hubiera querido atribuir al arrendamiento únicamente algunos efectos reales, habría previsto su acceso a través de una anotación preventiva o incluso de una nota marginal.

Sin embargo, a nuestro modo de ver, **es en la nueva LAU donde encontramos el argumento que abona con más contundencia la tesis sostenida.**

Debemos recordar que la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 no abordaba el problema de la resolución del derecho del arrendador. La falta de norma expresa que resolviera el conflicto de intereses surgido entre el arrendatario y el que, como consecuencia de la resolución del derecho del arrendador, adquiriría el derecho del anterior arrendador propietario, dio lugar a que el problema fuera resuelto por la jurisprudencia, provocando, en ciertos supuestos, por ejemplo, cuando se producía la resolución del derecho del arrendador como consecuencia de la enajenación forzosa derivada de la ejecución hipotecaria, una serie de decisiones judiciales contradictorias (59) que, a su vez, dieron lugar a un aumento de los trabajos y comentarios realizados respecto de este tema (60).

---

(58) En el mismo sentido PAU PEDRÓN, ANTONIO, «Modificación de la Ley Hipotecaria. Disposición Adicional Segunda», pág. 1053, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit.

(59) Sin norma legal que expresamente lo resolviera, el conflicto de intereses entre el arrendatario y el adjudicatario en la ejecución hipotecaria, o, lo que es lo mismo, entre la estabilidad de la vivienda y el crédito hipotecario, venía siendo resuelto por la jurisprudencia en una línea que, inicialmente favorable al adjudicatario, en tanto que consideraba extinguido el arrendamiento por consecuencia de la ejecución hipotecaria (SS 22-10-45, 22-5-63, 31-10-86, 23-12-88, 17-11-89), varió de signo a partir de los años noventa, para mantener, justo cuando tras el RDL 2/85 y en el horizonte de la nueva regulación de los arrendamientos urbanos se vislumbra con mayor nitidez el declive del anterior rigor de la prórroga forzosa, que la ejecución hipotecaria no afecta al arrendamiento, y que, tras ella, el adjudicatario queda subrogado en la posición contractual del arrendador (SS 9-6-90, 23-2-91, 6-5-91, 6-6-92, 23-6-93). (GORDILLO CAÑAS, ANTONIO, «Resolución del derecho del arrendador. Artículo 13», págs. 329 y 330, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit.).

(60) Sobre el tema abordado puede verse entre otros a: BOLÁS ALFONSO, J., «A propósito del arrendamiento urbano y la hipoteca», *RDP*, 1989, págs. 122 y ss.; ESTRADA ALONSO, E., «La eficacia de los contratos de arrendamiento sobre los bienes inmuebles hipotecados», *RCDI*, 1989, págs. 411 y ss.; DÍAZ GARCÍA, H., «Contrato de arrendamiento

Como era de esperar, el legislador, ante la situación existente, toma la determinación de ofrecer una respuesta a este género de problemas en la nueva LAU. El artículo 13 es el encargado de dar solución al conflicto, si bien lo hace siguiendo el patrón escogido por el legislador para diseñar la nueva legislación de arrendamientos urbanos. Esto es, **también el artículo 13 de la LAU, al establecer la protección que recibe el arrendatario en los supuestos de resolución del derecho del arrendador, tiene muy en cuenta el plazo mínimo legal de duración del contrato establecido en el artículo 9.1 de la LAU. Por ello, si la resolución del derecho del arrendador se produce durante los cinco primeros años de duración del contrato, el legislador, fiel al principio de política social y jurídica que impregna la normativa sobre arrendamientos, opta, en el artículo 13.1.I, por proteger al arrendatario en todo caso** (61).

Tenemos que decir que esta protección legal que dispensa el artículo 13.1.I de la LAU, similar a la que ofrece el artículo 14.1 de la misma para el supuesto de enajenación de vivienda arrendada, no es correcta desde el punto de vista técnico, sobre todo teniendo en cuenta la nueva redacción del artículo 2.5 de la LH introducida por la disposición adicional 2.<sup>a</sup> de la nueva LAU, pues **¿qué sentido tiene otorgar la posibilidad de que todo contrato de arrendamiento, con independencia de su duración temporal, pueda acceder al Registro, si el arrendatario queda protegido durante los cinco primeros años de duración del contrato, aunque no haya inscrito su contrato, incluso frente a la resolución del derecho del arrendador?** A nuestro juicio, **lo correcto, desde el punto de vista técnico, habría sido suprimir esta protección legal y conceder protección sólo al arrendatario que inscribe su contrato en el Registro.** Consideramos que esa protección legal es indebida, pues puede generar intolerables costes de transacción y abocar, en el caso particular de la ejecución hipotecaria, a un mercado hipotecario ineficiente. Claro que la solución escogida por el legislador era de esperar en una ley que tiene como objetivo proporcionar estabilidad en la vivienda. Por ello, el expediente político al servicio de la continuidad y estabilidad de los

---

sujeto a la LAU. Ejecución hipotecaria...», CCJC, 24 (enero-marzo 1991), págs 297 y ss.; LASARTE ÁLVAREZ C, *Hipoteca, arrendamiento urbano posterior y ejecución hipotecaria*, Madrid, 1992.

(61) Así queda establecido en el artículo 13.1.I de la LAU:

*«Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.»* Advertimos al lector que iremos transcribiendo el contenido del referido precepto conforme vayamos realizando el comentario sobre el mismo.

arrendamientos (la prórroga forzosa) aparece en bastantes preceptos de la nueva LAU (arts. 9.1 y 3.II; 10; 11; 13; 14; 18.1; 19.1).

No obstante, por más que norma de contenido político, **la importancia del artículo 13 radica en que, en el mismo, el legislador se atreve a confirmar que el arrendatario que inscribe su derecho en el Registro queda protegido por el principio de fe pública registral.**

El artículo 13.1.II dispone, como regla general, que la resolución del derecho del arrendador producida con posterioridad al transcurso de los cinco primeros años de duración del contrato comporta la extinción del derecho del arrendatario; y establece, como **excepción, que la extinción del arrendamiento no se producirá, si el derecho del arrendatario figura inscrito en el Registro de la Propiedad «con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador», pues en tal caso «continuará el arrendamiento por la duración pactada»** (62).

Una vez más el legislador hace gala de una defectuosa redacción. Es obvio que la fórmula explicativa empleada para plasmar el referido principio no es la más adecuada, pues, teniendo en cuenta la expresión utilizada, *se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador*, cabe interpretar que el precepto está haciendo una limpia aplicación del principio de prioridad (63).

No es esta nuestra opinión: a nuestro juicio, es evidente que en el artículo 13.1.II no se resuelve un problema de oponibilidad del derecho de arrendamiento, porque éste haya accedido al Registro con anterioridad a otro derecho. **En este precepto se mantiene el arrendamiento que fue concertado con un**

---

(62) Contenido del artículo 13.1.II de la LAU:

*«En los contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.»*

(63) Así, lo entiende MARÍN LÓPEZ, JUAN JOSÉ, cuando escribe: «Este inciso final del artículo 13.1.II resuelve un problema de índole estrictamente registral, haciendo una limpia aplicación del principio de prioridad. Puesto que la inscripción del arrendamiento no produce efecto de cierre registral, resulta posible que en un momento posterior a la inscripción del arriendo, acceda al Registro la resolución del derecho del arrendador. En tal caso, el apotegma *prior tempore potior iure* obliga a mantener la situación del arrendatario por todo el tiempo de duración pactado en el contrato e inscrito en el Registro. La permanencia del arrendatario se funda aquí no en una protección especialmente dispensada por la LAU, sino en la recta aplicación de las reglas registrales (prioridad, oponibilidad de lo inscrito)» («Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14 de la LAU», págs. 299 y 300, en la obra coordinada por BERCOVITZ, RODRIGO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit.).

**propietario-arrendador cuyo derecho resulta resuelto con posterioridad, y, precisamente, se mantiene el arrendamiento, porque el arrendatario inscribió su derecho, cuando los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador no constaban en el Registro.** ¿No se está confirmando expresamente que el arrendatario que inscribe su contrato en el Registro queda protegido por el principio de fe pública registral?; ¿No es esto una protección de la apariencia libraria frente a los casos de resolución del derecho del arrendador? (64) El tercero no queda protegido por inscribir el arrendamiento antes de que llegue al Registro el hecho resolutorio, sino porque inscribe sin conocer el hecho o acto desencadenante del hecho resolutorio. Al inscribir, no es que se adelante a otro derecho-habiente que inscribe después, sino que adquiere una posición inatacable por el juego de un derecho ajeno preexistente.

GORDILLO CAÑAS (65) se inclina por no admitir la posibilidad de que el arrendatario que inscribe pueda gozar de la protección del principio de fe pública registral. Varias son las razones que le impulsan a tomar esta determinación. Según este autor, la primera de ellas nos la proporcionan las palabras de la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 (66): admitiendo el arrendamiento a inscripción, lo que se pretende es que el tercero que va adquirir la finca arrendada conozca la existencia de tal arrendamiento, en el que, precisamente por su publicidad, va a suceder al arrendador.

No cabe duda de que uno de los propósitos del legislador y quizás el más perseguido es proteger al adquirente que confía en la apariencia libraria. Ahora

---

(64) En este sentido PAU PEDRÓN, ANTONIO, escribe: «La LAU (art. 13, ap. 1, párr. 2) ha venido a confirmar la protección del arrendatario por el principio de fe pública registral. Tras formular la regla general de resolución del arrendamiento al extinguirse el derecho del propietario-arrendador, añade «se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador». Luego si el retracto convencional, la sustitución fideicomisaria, la hipoteca, el embargo, la opción... no han accedido al Registro, y el arrendamiento sí, aquellos derechos no perjudicarán al arrendatario.

La fe pública protege por tanto al titular del arrendamiento, y lo hace frente a los títulos no inscritos, y frente a las causas de resolución o de nulidad del derecho del constituyente, que tampoco consten en el Registro. Naturalmente, ha de reunir, a mi juicio en ambos casos, los requisitos enumerados en el artículo 34 LH»; («Modificación de la Ley Hipotecaria. Disposición Adicional Segunda», pág. 1071, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit.).

(65) GORDILLO CAÑAS, ANTONIO, «Resolución del derecho del arrendador. Artículo 13», págs. 349 y 350, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit.

(66) Recordemos que según la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861: «De este modo, sin perjuicio del dueño, que al enajenar y traspasar una finca no pretende burlarse de las obligaciones que contrajo con los arrendatarios, sin daño del comprador de buena fe que entra en el contrato con el conocimiento de la obligación de que es sucesor, se salvan los justos derechos de los arrendatarios».

bien, en materia de arrendamiento, no es éste el único propósito, pues en el mismo texto de la Exposición de Motivos de la Ley queda claro que **con la inscripción del arrendamiento se pretende también proteger los justos derechos de los arrendatarios. Así queda plasmado expresamente en la frase «sin daño del comprador de buena fe que entra en el contrato con el conocimiento de la obligación de que es sucesor, se salvan los justos derechos de los arrendatarios».**

Y la pregunta es: ¿en qué medida queda protegido el arrendatario por la normativa hipotecaria?

Antes de contestar a esta cuestión, tenemos que decir que la segunda razón, según GORDILLO, viene sugerida por la misma naturaleza personal del derecho del arrendatario: no siendo un derecho real, su admisión en el Registro se limita a proporcionarle la oponibilidad a terceros de la que por su propia naturaleza carece; y no llega, en cambio, a introducir el régimen de su adquisición —en caso de conflicto con un derecho de naturaleza real— en la mecánica propia de la adquisición a *non domino*.

Consideramos que **alegar la pretendida naturaleza personal del derecho del arrendatario** para negar que éste quede amparado por el principio de fe pública registral, **es un argumento que entra en contradicción con el espíritu del legislador**, plasmado en la misma Exposición de Motivos, pues, como sabemos, **desde la Exposición de Motivos el legislador reconoce que, pese a la naturaleza personal del derecho de arrendamiento, con la inscripción del mismo, la Comisión intenta establecer implícitamente un verdadero derecho real** (67). Lo que, a nuestro juicio, significa que **atribuye al arrendamiento inscrito la «consideración hipotecaria» de derecho real**. Luego, ¿Por qué se pretende negar al arrendamiento la protección que la normativa hipotecaria establece para los derechos reales, **si el mismo legislador desde la Exposición de Motivos intenta dejar claro que para la Ley no existen diferencias?** (68).

Finalmente, la tercera razón, y ésta ya de muy clara formulación concreta en la ley, según este autor, es la que hoy brinda el artículo 13 LAU en su número tercero (69), pues entiende GORDILLO que, si en él se consagra, específica-

---

(67) Nos remitimos al texto de la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 transcrito en la nota a pie de página número 11.

(68) Recordamos que la frase con la que termina el texto al que nos remitimos en la nota anterior era: «La Comisión no debe ocultarlo: en ellos (se refiere a los arrendamientos que se prefijan en el mismo texto) ha establecido implícitamente un verdadero derecho real». El contenido entre paréntesis es nuestro.

(69) Contenido del artículo 13.3 de la LAU:

*«Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya*

mente y con carácter excepcional, una especie de atisbo que parcial y limitadamente podría provocar los efectos de un arrendamiento a *non domino*, es porque en el sistema legal —y a diferencia de lo que ocurre para los derechos reales— ni siquiera la inscripción del arrendamiento puede llevar a su adquisición definitiva y plena cuando algo falta en la titularidad del otorgante.

Tenemos que confesar que nos sorprende que GORDILLO realice esta afirmación, pues, como reconoce el mismo autor, **en el artículo 13.3 no se está haciendo referencia al adquirente que reúne los requisitos del artículo 34 LH, es decir, al arrendatario del artículo 13.1.II, o sea, al que adquiere según el Registro e inscribe, sino al que no lo hace** (70).

Desde nuestro punto de vista, el legislador en el párrafo tercero del artículo 13 LAU, norma cuya *ratio* es consagrar una vez más la protección mínima legal, intenta establecer un complemento aclaratorio al párrafo primero del mismo precepto. Esto es, cuando se produce la resolución del derecho del arrendador, según el artículo 13.1.I, el arrendatario, inscriba o no su contrato en el Registro, queda protegido durante el plazo mínimo legal (cinco años), y, según el artículo 13.1.II, cuando aquél inscribe, queda protegido por la duración total pactada. Es lógico, por tanto, que, **si no inscribe, pero realiza su adquisición con la debida diligencia, artículo 13.3 LAU, quede protegido durante el plazo mínimo legal, aunque el arrendador ni siquiera sea el propietario**. Como escribe el mismo GORDILLO (71): «El artículo 13.3 es, pues, una norma de naturaleza mixta, en la que la protección de la apariencia, aplicada a un fin más particularizado y limitado que el suyo propio, termina por llevar a un resultado ajeno, y también más recortado, que el que ella habría de producir por sí misma. **La protección de la prórroga**

---

*creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1.»*

(70) GORDILLO CAÑAS, ANTONIO, «Resolución del derecho del arrendador. Artículo 13», pág. 362, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit.: «Comenzando por lo que es más claro. El artículo 13.3 no es una aplicación al arrendamiento de la fe pública registral. Para mantenerlo basta con comprobar la diversidad de requisitos exigidos respectivamente por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y por la norma ahora en examen.»; en el mismo sentido MARÍN LÓPEZ, JUAN JOSÉ, escribe: «Esta protección del arrendatario se encuentra indudablemente emparentada con la que el artículo 34 LH dispensa al tercero hipotecario, por más que la situación del arrendatario no sea enteramente homologable a la del tercer adquirente. A diferencia de lo que hace el artículo 34 LH, el artículo 13.3 LAU no reclama, como condición para la protección del arrendatario, que éste inscriba en el Registro su derecho» («Resolución del derecho del arrendador», pág. 309, en la obra coordinada por BERCOVITZ, RODRIGO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, cit.).

(71) GORDILLO CAÑAS, ANTONIO, «Resolución del derecho del arrendador. Artículo 13», pág. 363, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, «*Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*», cit.

**forzosa termina por prevalecer sobre la teoría de la protección de la apariencia.** Protección de la apariencia sólo hasta donde llegue la prórroga forzosa. Ni un paso más allá. Así —medida de política jurídica— lo ha resuelto el legislador».

En otros términos, **el arrendatario del artículo 13.3 no es el arrendatario del artículo 13.1.II**, sino que es un arrendatario que se encuentra en una situación similar a la del arrendatario del artículo 13.1.I, aunque tampoco llegue a identificarse con éste (72); **la diferencia fundamental**, en lo que a nosotros nos concierne, entre el arrendatario del artículo 13.1.I y el arrendatario del artículo 13.3 **respecto del arrendatario del artículo 13.1.II es que éste último llega a inscribir su contrato en el Registro** y, precisamente, por ello queda protegido, a diferencia del arrendatario del 13.1.I o del 13.3, **durante todo el tiempo por el que fue concertado el contrato de arrendamiento**, pese a que se produzca la resolución del derecho del arrendador.

Por consiguiente, no alcanzamos a comprender por qué dicho autor trae a colación la norma del artículo 13.3 como una razón que justifica la no acogida en el campo del principio de fe pública registral al arrendatario que inscribe, cuando el mismo autor en páginas posteriores reconoce que en el referido párrafo no se está haciendo referencia al arrendatario que reúne los requisitos del artículo 34 de la LH.

En definitiva, deberíamos preguntarnos por qué negar lo evidente, si la nueva LAU en el artículo 13.1.II aboga por proporcionar acogida en el campo de la fe pública registral al arrendatario que inscribe su contrato en el Registro.

Realizadas estas consideraciones, estamos en condiciones de formular las conclusiones pertinentes sobre lo que nos sugieren las modificaciones introducidas por la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos en el régimen registral de los contratos de arrendamientos.

## VI. CONCLUSIONES.

**Es evidente que el legislador en la nueva LAU es consciente del giro que debía adoptar respecto de la oponibilidad *ex lege* que proporcionaba al derecho de arrendamiento la legislación especial arrendaticia anterior,**

---

(72) En este sentido GORDILLO CAÑAS, ANTONIO, escribe: «Es obvio que su número 3 —arrendamiento concertado por propietario aparente— nada tiene que ver con la resolución del derecho del arrendador, inexistente *ad initio* por hipótesis» («Resolución del derecho del arrendador. Artículo 13», pág. 304, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, cit).

porque, únicamente, de esta forma podría resultar más operativo ese nuevo régimen registral de los contratos de arrendamientos introducido por esta nueva Ley de arrendamientos urbanos. Esto resulta consagrado, como hemos visto, en el artículo 14.2 LAU para el supuesto de arrendamiento de vivienda y en el artículo 29 LAU para uso distinto de vivienda, si bien en este último precepto se pronuncia con mayor concisión y claridad.

Sin embargo, **no podemos decir que este espíritu renovador haya sido plasmado en la Ley con muy buena técnica jurídica.** Desde luego era de esperar que, ante un conflicto de intereses entre el arrendatario y un tercero, la normativa arrendaticia, fiel al principio de política social y jurídica consagrado en el artículo 47 de la CE (derecho a una vivienda digna), optara por proteger al arrendatario. Al parecer, por esta razón el legislador en la nueva LAU mantiene esa protección mínima legal (art. 14.1 y 13.1.I LAU), otorgando al derecho de arrendamiento una oponibilidad *ex lege* durante los cinco primeros años de duración del contrato. De tal forma que el arrendatario resulta protegido frente a terceros con independencia de si éste inscribe o no su contrato en el Registro. No obstante, a nuestro juicio, **desde el momento en que el legislador toma la determinación, en la Disposición Adicional segunda de la LAU, de modificar la redacción del artículo 2.5 de la LH, consagrando la posibilidad de que cualquier contrato de arrendamiento pueda acceder al Registro con independencia de su duración temporal, esa protección legal que dispensa la LAU sobra, pues, a partir de esta modificación, cualquier arrendatario que actúe simplemente con una conducta *standard*, es decir, que, una vez celebrado el contrato de arrendamiento, lo inscriba en el Registro de la Propiedad, quedará amparado por la normativa hipotecaria.**

Claro que siempre cabe objetar, por ejemplo, que no todo arrendatario puede soportar los costes que genera la inscripción del contrato, problema que, en cierta medida, se ha intentado subsanar con el artículo 8 del RD 297/1996 de 23 de febrero, o que esa protección legal es acorde con el plazo mínimo legal establecido en el artículo 9.1 de la LAU.

Pese a ello, no consideramos que sea conveniente sacrificar las normas que el Estado ha dispuesto para garantizar el funcionamiento eficiente del circuito económico, lo que puede generar, como decíamos con anterioridad, intolerables costes de transacción y abocar, en el caso de ejecución hipotecaria, a un mercado hipotecario ineficiente, en beneficio de un arrendatario que cuenta con la protección de la normativa hipotecaria si actúa con una mínima diligencia. **No es justo que alguien que haya realizado su adquisición con la debida diligencia tenga que soportar los importantes gastos que conlleva el mantenimiento del arrendamiento durante cinco años, pues se estaría fomentando lo que precisamente se pretendía evitar al establecer el Registro Inmobiliario.**

Por consiguiente, desde nuestro punto de vista, **lo correcto habría sido suprimir la protección legal y proteger sólo al arrendatario que inscribe su contrato en el Registro**. Consideramos que el legislador arrendaticio tendría que haber adoptado una postura más consecuente, pues de nada sirve admitir la posibilidad de que todo contrato de arrendamiento pueda acceder al Registro (nuevo artículo 2.5 LH), si, por otra parte, se protege al arrendatario incluso frente a la resolución del derecho del arrendador durante el plazo de cinco años, aunque aquél no haya inscrito su contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad (art. 13.1.I LAU).

En definitiva, **nos parece una solución acertada que a partir de la Disposición Adicional Segunda de la LAU se admita la inscripción de todo contrato de arrendamiento en el Registro y que el artículo 13.1.II de la LAU abogue por admitir en el campo de protección del principio de fe pública registral al arrendatario que inscribe su contrato en el Registro**; sin embargo, queremos dejar patente nuestra disconformidad con el pensamiento del legislador por continuar atribuyendo esa oponibilidad *ex lege* al arrendamiento (arts. 14.1 y 13.1.I LAU), aunque sólo sea por el plazo mínimo legal.

CRISTINA VICTORIA LÓPEZ HERNÁNDEZ  
Investigadora del Dto. de Derecho Civil  
e Internacional Privado de la Universidad de Sevilla

## BIBLIOGRAFIA.

- ALONSO PÉREZ, MARIANO, «Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14», págs. 374 y ss., en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, Madrid, 1996.
- BALLARÍN, ALBERTO, «El Registro de la Propiedad Español», *ADC*, 1949, T. II, F. II, abril-junio, págs. 676 y ss.
- BENAVENTE MOREDA, PILAR, «Enajenación de la vivienda arrendada (art. 14)», págs. 119 y ss., en la obra coordinada por SÁNCHEZ GOYANES, ENRIQUE, *Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid, 1995.
- BERCOVITZ, RODRIGO, «Enajenación de la finca arrendada. Artículo 29 de la LAU», págs. 686 y ss., en la obra coordinada por este autor *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, 1995.
- BOLÁS ALFONSO, J, «A propósito del arrendamiento urbano y la hipoteca», *RDP*, 1989, págs. 122 y ss.
- Cossío (DE), ALFONSO, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Madrid, 1986, rev. por Cossío (DE), MANUEL.
- DÍAZ GARCÍA, H, «Contrato de arrendamiento sujeto a la LAU. Ejecución hipotecaria», *CCJC*, 24 (enero-marzo 1991), págs. 297 y ss.

- DÍEZ-PICAZO, LUIS, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, II. Las relaciones obligatorias*, Madrid, 1993.
- *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad*, Madrid, 1995.
- ESTRADA ALONSO, E., «La eficacia de los contratos de arrendamiento sobre los bienes inmuebles hipotecados», *RCDI*, 1989, págs. 411 y ss.
- GARCÍA GOYENA, FLORENCIO, *Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español*, Madrid, 1852, reimpresión Zaragoza, 1974.
- GÓMEZ DE LA SERNA, PEDRO, *La Ley Hipotecaria comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera, precedida de una introducción histórica y seguida de un diccionario y formularios para su fácil aplicación*, Tomo I, Madrid, 1862.
- GONZÁLEZ ENRÍQUEZ, MANUEL, «Momento en que es exigida la buena fe en la fe pública registral y otros problemas (Sentencia de 26 de febrero de 1949)», *ADC*, 1949, T. II, F. II, abril-junio, págs. 1231 y ss.
- GORDILLO CAÑAS, ANTONIO, «Resolución del Derecho del arrendador. Artículo 13», págs. 303 y ss, en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994 de 24 de noviembre*, Madrid, 1996.
- GULLÓN, ANTONIO, «La inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad», págs. 6 y ss., *Revista Jurídica Sepin*, junio, 1995, núm. 149.
- LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS, *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Zaragoza, 1957.
- *Elementos de Derecho Civil, III bis. Derecho inmobiliario Registral*, Barcelona, 1984.
- LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Hipoteca, arrendamiento urbano posterior y ejecución hipotecaria*, Madrid, 1992.
- LEÓN-CASTRO, JOSÉ y DE COSSÍO, MANUEL, *Arrendamientos Urbanos. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994*, Granada, 1995.
- LÓPEZ MEDEL, JESÚS, «Política de la Vivienda y Seguridad jurídica inmobiliaria», págs. 352 y ss.; *RCDI*, 1962, marzo-abril, núms. 406-407.
- MARÍN LÓPEZ, JUAN JOSÉ, «Enajenación de vivienda arrendada. Artículo 14», págs. 311 y ss, en la obra coordinada por BERCOVITZ, RODRIGO, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Pamplona, 1995.
- NÚÑEZ LAGOS, RAFAEL, «La integridad de la fe pública en los Registros de la Propiedad», *RDN*, 1966, año XV, núm. LI, enero-marzo, págs. 7 y ss.
- «Variaciones en la significación y alcance de la LH», *RDN*, 1962, julio-diciembre, págs. 102 y ss.
- «Tercero y fraude en el Registro de la Propiedad», *RGLJ*, 1950, págs. 563 y ss.
- PAU PEDRÓN, ANTONIO, «Modificación de la Ley Hipotecaria. Disposición Adicional Segunda», págs. 1053 y ss., en la obra coordinada por LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, Madrid, 1996.
- ROCA-SASTE, RAMÓN M.<sup>a</sup>, y ROCA-SASTE MUNCUNILL, LUIS, *Derecho Hipotecario. Fundamentos de la publicidad registral*, tomo I, Barcelona, 1995.

SÁNCHEZ GONZÁLEZ, M.<sup>a</sup> P., «Disposición adicional segunda. Modificación de la ley hipotecaria», en la obra *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, coordinados por VALPUESTA FERNÁNDEZ, MARÍA DEL ROSARIO, edición a cargo de JESÚS DOMÍNGUEZ PLATAS, Valencia, 1994.