



---

# **Universidad de Valladolid**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESTUDIO SOBRE ALGUNOS ASPECTOS DE LA  
RECIENTE REFORMA DE LA LEY 29/1994, DE 24  
DE NOVIEMBRE DE ARRENDAMIENTOS  
URBANOS DERIVADA DE LA LEY 4/2013, DE 4 DE  
JUNIO**

Grado en Derecho

AUTOR: Luis Alberto García Arribas

TUTOR: Jacobo B. Mateo Sanz

CONVOCATORIA: septiembre de 2014



Reconocimiento-No comercial-Sin obras derivadas.

## ABREVIATURAS

<b>AAAP</b>	Autos de la Audiencia Provincial
<b>AAP</b>	Auto de la Audiencia Provincial
<b>Art. /Arts.</b>	Artículo/Artículos
<b>ATSJ</b>	Auto del Tribunal Superior de Justicia
<b>BOCG</b>	Boletín Oficial de las Cortes Generales
<b>BOE</b>	Boletín Oficial del Estado
<b>CC</b>	Código Civil
<b>Cfr.</b>	Confróntese
<b>Coord.</b>	Coordinador
<b>DA</b>	Disposición Adicional
<b>DF</b>	Disposición Final
<b>Dir.</b>	Director
<b>DT</b>	Disposición Transitoria
<b>FD</b>	Fundamento de Derecho
<b>FJ</b>	Fundamento Jurídico
<b>GP</b>	Grupo Parlamentario
<b>LA</b>	Ley de Arbitraje
<b>LAU</b>	Ley de Arrendamientos Urbanos
<b>LEC</b>	Ley de Enjuiciamiento Civil
<b>LH</b>	Ley Hipotecaria
<b>Núm.</b>	Número
<b>RD</b>	Real Decreto
<b>RJ</b>	Repertorio de Jurisprudencia
<b>RP</b>	Registro de la Propiedad
<b>SAP</b>	Sentencia de la Audiencia Provincial
<b>STS</b>	Sentencia del Tribunal Supremo
<b>STSJ</b>	Sentencia del Tribunal Superior de Justicia
<b>TSJ</b>	Tribunal Superior de Justicia
<b>V.</b>	Véase

## RESUMEN

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ha sufrido una modificación sustancial en diversos aspectos de su contenido fruto de la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas. Tales cambios se basan, entre otros, en una mayor presencia de la autonomía de la voluntad de las partes contratantes de arrendamientos, se reduce la duración de las prórrogas legales a la vez que se amplía el derecho de desistimiento, y se pretende dotar de una mayor seguridad dentro del tráfico jurídico inmobiliario a aquellos arrendamientos de vivienda que se inscriban en el Registro de la Propiedad, para así poder oponerse frente a terceros, todo ello con la finalidad primordial de conseguir flexibilizar y dinamizar el mercado de alquiler y considerarlo como una alternativa seria a la vivienda en propiedad. No obstante, las medidas adoptadas pueden conllevar a ciertos desajustes en las relaciones entre arrendadores y arrendatarios y a un presumible aumento de los costes si se opta por la protección que genera la inscripción, que en definitiva, se presentan como un verdadero obstáculo al objetivo fundamental marcado por el Legislador.

### Abstract

The Law 29/1994, established on the 24th of November, on Urban Property Leaseholds has experienced a substantial modifications in several areas of its content, due to the coming into force of the Law 4/2013, established on the 4th of June, on Measures for the Flexibilisation and Promotion of the Lease Market. Such reorganisations are based, mainly in a bigger presence of the autonomy of the parties to the lease contract, reducing the duration of the legal extensions and increasing the right of abandonment of action. All of this intends to guarantee a higher legal security to those urban leasings registered on the Land Office, in order to be able to confront third parties and aiming mainly to achieve flexibility and give a further movement to the Leasing Market so that it can be considered as a serious alternative to purchasing a dwelling. However, the measures introduced could result in certain imbalances in the relationship between lessors and lessees and a likely rise

in the costs, if they choose the protection granted by the registration, which, in fact, it means they will become serious obstacles to the goal intended by the policy maker.

## **PALABRAS CLAVE**

Arrendamientos de viviendas, voluntad de las partes, prórrogas legales e inscripción registral.

## **Key words**

Property Leasehold, good will of the parts, legal extensions and registration on the Land Office

## SUMARIO

ABREVIATURAS.....	2
RESUMEN.....	3
PALABRAS CLAVE .....	4
SUMARIO .....	5
INTRODUCCIÓN.....	9
1 PRECEPTOS QUE HAN SUFRIDO MAYOR MODIFICACIÓN Y CON MAYOR RELEVANCIA MATERIAL .....	12
1.1 Régimen jurídico aplicable: artículo 4 LAU.....	12
1.1.1 Cuestiones previas.....	12
1.1.2 Las fuentes establecidas en la LAU .....	13
1.1.3 La voluntad de las partes “en el marco de lo establecido en el Título II” .....	13
1.1.4 Los apartados 3º y 4º del artículo 4 LAU .....	18
1.1.5 La incorporación de mecanismos extrajudiciales de resolución de conflictos arrendaticios .....	18
1.1.6 La dirección electrónica .....	21
1.2 Efectos frente a terceros: artículo 7 LAU.....	22
1.3 La duración del arrendamiento y las prórrogas: artículos 9 y 10 LAU .....	27
1.3.1 Cuestiones previas.....	27
1.3.2 La prórroga obligatoria de los tres años y su excepción: artículo 9 LAU .....	28
1.3.2.1 La prórroga forzosa. El nuevo plazo mínimo .....	29

1.3.2.2	La excepción a la prórroga obligatoria por necesidad del arrendador .....	30
1.3.2.3	Arrendamientos sobre fincas no inscritas en el Registro de la Propiedad.	33
1.3.3	La prórroga tácita y la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad: artículo 10 LAU .....	37
1.3.3.1	La prórroga anual.....	39
1.3.3.2	La prórroga tácita y la inscripción registral .....	41
1.4	Desistimiento: artículo 11 LAU .....	45
1.4.1	Cuestiones previas.....	45
1.4.2	La nueva extensión general del derecho de desistimiento .....	47
1.4.3	El preaviso .....	49
1.4.4	La influencia de la reforma en el pacto indemnizatorio .....	49
1.4.5	Naturaleza de la norma .....	50
1.5	Resolución del contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador: artículo 13 LAU .....	51
1.5.1	Cuestiones previas.....	51
1.5.2	Supuestos donde opera la resolución del derecho del arrendador .....	53
1.5.2.1	Finca arrendada inscrita y arrendamiento no inscrito .....	54
1.5.2.2	Finca arrendada inscrita y arrendamiento inscrito “con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador” .....	56
1.5.2.3	Finca arrendada no inscrita, y en consecuencia, el arrendamiento tampoco está inscrito .....	57
1.6	El contrato de arrendamiento tras la enajenación de la vivienda arrendada: artículo 14 LAU.....	59
1.6.1	Cuestiones previas.....	59

1.6.2	La enajenación de una vivienda arrendada inscrita en el Registro de la Propiedad y sus consecuencias sobre el arrendamiento que se encuentra inscrito.....	61
1.6.3	La enajenación de una vivienda arrendada no inscrita en el Registro de la Propiedad y sus consecuencias sobre el arrendamiento que tampoco está inscrito .....	65
1.7	Resolución del contrato y la cancelación en el Registro de la Propiedad: artículo 27 LAU.....	67
1.7.1	Cuestiones previas.....	67
1.7.2	Aplicación limitada a los arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad.....	68
1.7.3	Premisas necesarias para que entre en juego la resolución .....	68
1.7.4	La cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.....	69
1.7.5	La cuestión de las cargas posteriores.....	70
2	OTRAS MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO.....	72
2.1	Cuestiones previas.....	72
2.2	Arrendamientos excluidos de la LAU: artículo 5 LAU.....	72
2.3	Atribución del uso de la vivienda al cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad del matrimonio: artículo 15 LAU .....	73
2.4	Muerte del arrendatario: artículo 16 LAU .....	73
2.5	Cuestiones relativas a la renta.....	74
2.5.1	Sustitución de la renta por obras: artículo 17 LAU .....	74
2.5.2	Nuevo sistema de actualización de la renta: artículo 18 LAU .....	74
2.5.3	La elevación de la renta por obras de mejora: artículo 19 LAU.....	75
2.5.4	Los gastos generales: artículo 20 LAU.....	75



2.6	Cuestiones relativas a las obras.....	75
2.6.1	Obras hechas por el arrendatario: artículo 23 LAU.....	75
2.6.2	Obras hechas por los arrendatarios con discapacidad: artículo 24 LAU .....	76
2.7	La renuncia al derecho de tanteo y retracto: artículo 25 LAU.....	77
2.8	Resolución del contrato: artículo 35 LAU.....	78
2.9	Actualización de la fianza: artículo 36 LAU .....	78
2.10	Ámbito temporal .....	79
2.11	Período de adaptación del Registro de la Propiedad.....	80
3	CONCLUSIONES .....	80
	BIBLIOGRAFÍA.....	84
	JURISPRUDENCIA.....	87

## INTRODUCCIÓN

La situación en España del mercado inmobiliario actual, caracterizada por el alto índice de viviendas en propiedad y un mermado mercado del alquiler, ha impulsado al Gobierno de la presente legislatura a promover una serie de medidas encaminadas a fomentar el acceso a la vivienda mediante la búsqueda de alternativas destinadas a la consecución de un mayor equilibrio entre la vivienda en propiedad y la vivienda en alquiler, más acorde con la media europea. Tal situación ha provocado, por un lado, que nos encontremos con un escenario en el que existe una gran cantidad de viviendas en propiedad inhabitadas y sin usar, y por otro, a ciudadanos con la necesidad de acceder a una vivienda que no se plantean como alternativa a la vivienda en propiedad la opción del arrendamiento. Para ello, y en la búsqueda de fijar como alternativa real y eficaz el arrendamiento de viviendas, se han ejecutado una serie de medidas encaminadas a este fin, entre ellas, y la que será objeto de análisis de este trabajo, la promulgación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas<sup>1</sup>, que entró en vigor el 6 de junio de 2013. Esta Ley, básicamente, integra su contenido esencial en tres artículos, el primero de ellos que modifica sustancialmente la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el segundo, se centra en la agilización de los procesos de desahucios dentro de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y un tercero que crea un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

El contenido del presente trabajo tendrá como núcleo central, desde una óptica civilista, el análisis sobre determinados aspectos de la reforma que han incidido en la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. Concretamente, su artículo primero es el que engloba el elenco de preceptos que, en algunos casos, modifican profundamente determinados aspectos de la LAU que hace que, en esencia, cambie significativamente el sentido de la Ley. En definitiva, será este artículo primero y su contenido, el precepto sobre el cual se centrará el estudio de este trabajo atendiendo a alguno de los aspectos más relevantes que de algún modo afectan a los contratos de

---

<sup>1</sup> BOE, núm. 134, de 5 de junio de 2013.

arrendamientos de viviendas, y en particular, a los derechos y obligaciones de los arrendadores y arrendatarios.

La Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, atendiendo a su Preámbulo y a pesar de su corta redacción, especifica como fin primordial la flexibilización y dinamización del mercado del alquiler a través de la búsqueda de la necesaria proporcionalidad entre la demanda social de viviendas en alquiler y las medidas garantizadoras que incentiven a los arrendadores a introducir sus viviendas en propiedad dentro del débil mercado de alquiler. Para ello, resulta necesaria para el Legislador la modificación de ciertos aspectos esenciales de la LAU de 1994. Tales aspectos, considerados fundamentales, son mencionados en el apartado segundo del Preámbulo, y este hecho no hace más que reafirmar cuáles son aquellas materias que han sufrido mayor alteración, así por ejemplo, en lo referente al régimen aplicable, donde se da mayor presencia a la voluntad de las partes, o en cuanto a la reducción de la duración y prórrogas de los arrendamientos para evitar el estancamiento de estos contratos y a la vez dinamizar esta modalidad de acceso a la vivienda, o la opción que se le da al arrendador de recuperar el inmueble en caso de necesitarlo para vivienda permanente, sin necesidad de expresar esta circunstancia en el contrato, o en su caso, la opción que se le da al arrendatario de desistir del contrato en cualquier momento, una vez transcurridos un mínimo de seis meses, y en este sentido, la libertad de pactos que se otorga a las partes para determinar una posible indemnización por ejercer este derecho, o por último, y no por ello menos importante, el asentamiento dentro del régimen general de inscripciones registrales inmobiliarias de los contratos de arrendamientos y así otorgarles de la necesaria seguridad del tráfico jurídico de la cual venían careciendo, por lo que mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos de viviendas, éstos puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y así establecerse como modo de protección de los derechos adquiridos, o que el tercero adquirente que reúna los requisitos establecidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria no sea mermado en sus derechos por la no inscripción de un arrendamiento.

Pues bien, de acuerdo con la línea planteada por el Legislador en el Preámbulo, mencionando de forma expresa cuáles han sido los aspectos fundamentales que han sufrido mayor modificación cualitativa para ser el instrumento que lleve a la consecución de su

objetivos, y atendiendo también, al orden de numeración de los artículos modificados, ésta será la línea que se va a mantener en este estudio para moldear la estructura a seguir.

El cuerpo de este trabajo se sostendrá, sobre una base estructural conformada por dos partes, la primera, más amplia y detallada, sobre aquellos artículos de la reforma atendiendo a la importancia y amplitud en que la modificación afecta a los derechos y obligaciones de los sujetos que forman parte del contrato de arrendamiento —arrendadores y arrendatarios—, que viene a identificarse con lo expresado en el Preámbulo, y la segunda, una breve referencia al resto de modificaciones articuladas dentro de la Ley.

La primera parte tendrá su eje fundamental en los artículos de la LAU de 1994 que mayor modificación han sufrido respecto a la regulación que la precede, no tanto cuantitativa o en su aspecto formal, sino cualitativamente o en su aspecto material, así, en este apartado se atenderá a materias como el régimen aplicable (art. 4), los efectos frente a los terceros una vez inscrito el contrato de arrendamiento (art.7.2), la duración y prórrogas (arts. 9 y 10), el desistimiento (art.11), la resolución del derecho del arrendador (art.13), la enajenación de la vivienda arrendada y sus efectos (art. 14), y la resolución del contrato (art. 27).

El segundo punto a tratar estará relacionado con materias que también han sufrido modificación, pero que podrían incardinarse dentro de un grupo donde tal modificación, aunque si importante, no llega a la magnitud material que los aspectos tratados en el primer apartado, no obstante, el propio Legislador no menciona estos aspectos en el Preámbulo, circunstancia que hace restar trascendencia a tales alteraciones. Aun así, no deja de ser materia que requiera de un breve repaso y de alguna puntualización en determinadas cuestiones, como por ejemplo, en materia referida a la separación, divorcio o nulidad (art.15); la referida a los arrendatarios con discapacidad en cuanto a la realización de obras (art. 24); la renuncia al derecho de adquisición preferente (art. 25); o la mención referente al ámbito temporal de la Ley reformativa (D'T 1ª). En otros casos, son meros retoques, que en lo esencial, no determinan un cambio sustancial en lo que es el régimen jurídico de los arrendamientos, es decir, son preceptos que no han sufrido alteraciones o cambios significativos, tales como; aquellos arrendamientos que quedan excluidos del ámbito de la Ley (art.5); se reduce la duración inicial del contrato para admitir la posibilidad de pacto entre las partes para que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del

arrendatario (art. 16); materia referida a la renta y gastos (arts. 17, 18, 19 y 20); se explicita que en ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda (art. 23); se introduce otra causa de resolución de pleno derecho en los arrendamientos que no son para vivienda (art. 35); el ajuste efectuado en cuanto al tiempo en el cual se actualiza la fianza, en concordancia con el resto de ajustes temporales que se hacen en la Ley (art. 36); o finalmente, la mención referente al período de adaptación del Registro de la Propiedad en determinadas materias referentes a los arrendamientos (DF 2ª).

## **1 PRECEPTOS QUE HAN SUFRIDO MAYOR MODIFICACIÓN Y CON MAYOR RELEVANCIA MATERIAL**

### **1.1 Régimen jurídico aplicable: artículo 4 LAU**

#### *1.1.1 Cuestiones previas*

El régimen jurídico aplicable viene regulado en la LAU dentro del artículo 4. Este artículo, respecto de su anterior redacción, pasa de contener 4 apartados a estar integrado por 6 apartados en su nueva redacción<sup>2</sup>. Este precepto viene a determinar cuáles son las normas aplicables a los contratos de arrendamientos en sus distintas modalidades, así como aquéllos límites que la voluntad de las partes —que el propio Preámbulo enfatiza— deberá de respetar. Hay que destacar, por un lado, la supresión que hace la reforma del párrafo 2º del apartado 2º referente al régimen aplicable a los arrendamientos sobre viviendas suntuarias<sup>3</sup>, pues si anteriormente se regían preferentemente por la voluntad de las partes, la reforma no hace ningún tipo de distinción respecto a ellos, lo cual los incluye dentro del

---

<sup>2</sup> Art. 1. Uno, de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.

<sup>3</sup> MARTÍN CONTRERAS, L., *Ley de Arrendamientos Urbanos*, 2ª ed., Bosh, Barcelona, 2013, p. 80. En este particular “se establecía que una vivienda se calificará de suntuaria cuando tenga una superficie de más de 300 m<sup>2</sup> o su renta de alquiler sea superior a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual. En estos supuestos, la LAU, en base al principio de libertad de contratación, permitía que fueran las partes quienes establecieran las condiciones del contrato, excluyendo el sistema de protección al arrendatario, tradicional en los contratos de viviendas no suntuarias”.

régimen aplicable a los arrendamientos de viviendas sin exclusión, y por otro lado, y en el mismo apartado, tras la medida novedosa de dar prioridad a la voluntad de las partes como fuente normativa por la que se regirán los contratos de arrendamientos de viviendas, cabe preguntarse hasta qué punto esa libertad de pactos alcanza tal prioridad jerárquica normativa respecto de las demás fuentes, es decir, si resulta efectiva. Destacar también la introducción novedosa de un apartado 5º a este artículo donde se plantea a las partes la posibilidad de pactar la sumisión de resolución de conflictos a los mecanismos de mediación y arbitraje dentro de ciertos límites, así como la inclusión del apartado 6º, el cual permite a las partes la opción de indicar una dirección electrónica con la finalidad de realizar las notificaciones previstas en la Ley.

### *1.1.2 Las fuentes establecidas en la LAU*

En el apartado 1º del artículo 4 se establecen las fuentes de los contratos de los arrendamientos urbanos de manera general donde se mantiene el carácter imperativo de lo dispuesto en los Títulos I (arts. 1 a 5), referente al ámbito de aplicación de la Ley, y IV (arts. 36 y 37), el cual atiende a las disposiciones comunes de todos los arrendamientos que se someten a la Ley, ya sean las normas aplicables a los arrendamientos de viviendas, como a las de arrendamientos para usos distintos del de vivienda. No obstante, el legislador a través de la reforma, procede a efectuar lo que se puede considerar una corrección meramente de sentido técnico, pues desaparece aquél sometimiento imperativo que la LAU 29/1994 hacía al Título V, el cual se dedicaba a la regulación de los procesos arrendaticios. Ello es debido a que los tres artículos que lo integraban (arts. 38 a 40) fueron derogados por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil<sup>4</sup>, pues se introdujeron en la actual Ley de Enjuiciamiento Civil integrando de esta manera aquellos procedimientos referentes a la materia arrendaticia dentro de la citada ley procesal.

### *1.1.3 La voluntad de las partes “en el marco de lo establecido en el Título II”*

Respecto a las fuentes aplicables a los arrendamientos de vivienda regulados en el Título II de la LAU (arts. 6 a 28), destaca un cambio significativo, pues, respetando lo dispuesto en los Títulos I y IV, “los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos,

---

<sup>4</sup> El Título V, dedicado a los procedimientos arrendaticios, fue derogado por la Disposición Derogatoria Única, apartado 2.6º, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil”.

La modificación de este precepto parece el fiel reflejo de cuál es el objetivo fundamental marcado por el Legislador en el Preámbulo de la Ley 4/2013, de 4 de junio, que no es otro que flexibilizar el mercado de alquiler para lograr la necesaria dinamización del mismo, y en lo que se refiere a cómo afecta al régimen aplicable, “reforzando la libertad de pactos y dando prioridad a la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el Título II de la Ley”<sup>5</sup>.

En el apartado 2º de este artículo 4, que determina las fuentes normativas y el orden de prelación de las mismas, anteriormente la voluntad de las partes sólo operaba cuando no había disposición en el Título II, exceptuando los arrendamientos de las denominadas viviendas suntuarias, donde sí cabía la operatividad de la voluntad de las partes de forma preferente, supletoriamente, a lo dispuesto en las normas del Título II, y en ausencia de regulación de las dos anteriores fuentes, de forma residual, a lo establecido en el Código Civil en materia arrendaticia. Dado que la reforma hace que desaparezca tal excepción, los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 6 de junio de 2013 deberán regirse por lo establecido en este apartado 2º de la redacción vigente, incluso aquellos que tengan por objeto de arrendamiento las denominadas tradicionalmente viviendas

---

<sup>5</sup> La primera redacción que se dio al art. 4.2 en el Proyecto de Ley de 7 de septiembre de 2012, era el siguiente: «Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, dentro de los límites expresamente establecidos en el Título II de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil». (BOCG. Congreso de los Diputados, X Legislatura, Núm. A-21-1 de 07/09/2012, p.4. Iniciativa). La actual redacción del art. 4.2 viene a raíz de la incorporación de una enmienda transaccional, propuesta por la Ponencia encargada de redactar el Informe sobre el Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, a las enmiendas núm. 4 del GP de La Izquierda Plural, 84 del GP Vasco (EAJ-PNV) y 131 del GP Socialista, los cuales proponen que quede tal cual la redacción del antiguo art. 4.2 LAU, precepto que permitía la operatividad de la autonomía de la voluntad únicamente en defecto de regulación en el Título II. (BOCG. Congreso de los Diputados, X Legislatura, Núm. A-21-3 de 27/02/2013, p. 1. Informe de la Ponencia).

suntuarias<sup>6</sup>, extendiendo y equiparando el carácter tuitivo que se daba en la anterior LAU al arrendatario de vivienda que entraba dentro de su ámbito de aplicación (las denominadas de forma vulgar viviendas “normales”) a este tipo de viviendas que pueden considerarse como “de lujo”.

Así, este apartado 2º del artículo 4, inicia su redacción reiterando el respeto a la aplicación imperativa a los arrendamientos de vivienda de los Títulos I y IV que se proclama en el apartado 1º, sin dar opción a la voluntad de las partes, para después, establecer que “los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el Título II de la presente Ley”. Puesto que el Legislador parece resaltar la inclusión de la voluntad de las partes como uno de los mecanismos para conseguir el objetivo de la flexibilización y dinamización del mercado inmobiliario, resulta apropiado entrar a valorar hasta qué punto esta libertad de pactos tiene cabida dentro del sistema regulador del Título II, y por otro lado, si tal medida resulta efectiva, puesto que no hay que olvidar que se establece como marco limitador las disposiciones recogidas dentro del mencionado Título II. Así pues, como afirma MERINO ESCARTÍN, “surge la necesidad de interpretar la expresión «en el marco de lo establecido en el Título II». Parece que el acuerdo de las partes no debe de entrar en contradicción con los principios que infunden la ley”<sup>7</sup>.

Pues bien, para llegar a la conclusión de cómo influye la prioridad de la voluntad de las partes como régimen de los arrendamientos de vivienda en el nuevo texto de la LAU, hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 6 LAU, referente a la naturaleza de las

---

<sup>6</sup> *Cfr.* MARTÍN CONTRERAS, L., *op. cit.*, pp. 80 y 81. Este autor, a los meros efectos históricos, hace mención de este tipo de viviendas denominadas suntuarias acerca del sistema de fuentes que se les aplicaba anteriormente a su supresión por la Ley 4/2013, de 4 de junio.

<sup>7</sup> Se hace un breve resumen de la reforma desde la perspectiva registral inmobiliaria en [www.notariosyregistradores.com](http://www.notariosyregistradores.com), MERINO ESCARTÍN, J. F., «Resumen de la reforma de la Ley de arrendamientos urbanos». Registrador de la Propiedad de Fuenlabrada (Madrid). 21 de junio de 2013, sin paginar, (consulta: 13 de mayo de 2014). Disponible en: <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/resumenes/2013-reforma-ley-arrendamientos-urbanos.htm>.



normas y que abre el Título II de la Ley, el cual no ha sufrido ningún tipo de modificación por la reforma, donde se dispone que “son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice”. Con lo cual, de este precepto cabe deducir que lo establecido en las normas del Título II podrá ser modificado por la voluntad de las partes siempre y cuando resulte lo estipulado en beneficio del arrendatario, o incluso, caben aquellos pactos, acuerdos o cláusulas que pudieran ir en su perjuicio siempre que la propia Ley así lo permita. La importancia de este artículo 6 radica en que es el que dota del carácter protector en favor de los arrendatarios de vivienda a las normas que integran el Título II de la LAU (duración del contrato, prórrogas, subrogación, renta, derechos de adquisición preferente, suspensión, resolución, extinción, etc.).

Considerando entonces este precepto en relación con el artículo 4.2 LAU, cabe entender que el margen de libertad que se confiere a las partes para introducir aquellas estipulaciones que consideren oportunas no difiere mucho del que se concedía en la anterior regulación. Así pues, se puede llegar a esta reflexión considerando el sistema de fuentes anterior a la reforma en comparación con el sistema vigente después de la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio, y en este sentido, atendiendo a la opinión que ofrecía VALLADARES RASCÓN acerca de la interpretación originaria del artículo 4.2 en relación con el artículo 6, el régimen de prelación de fuentes normativas era, para las materias recogidas en los Títulos I, IV y V, las normas que integren estos títulos; las materias recogidas por las normas imperativas en el Título II, primeramente la voluntad de las partes siempre y cuando lo acordado resulte en beneficio del arrendatario, o incluso si lo pactado perjudica al arrendatario pero resulta permitido por algún precepto de la Ley, y si no se pacta, por lo recogido en tales normas imperativas; en cuanto a la materia dispositiva del Título II, prevalecerá lo pactado por las partes, y a falta de pacto, por lo expresado en las normas dispositivas; por último, en el resto de materias, prevalecerá la voluntad de las partes, en su defecto, las disposiciones contenidas en el Título II, y en lo no recogido por lo anterior, por el Código Civil o la legislación autonómica, si se diera el caso<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Cfr. VALLADARES RASCÓN, E., «Comentario al art.4.2» en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.), 4ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2005, pp. 84 y 85.

Si se pone en relación la clasificación de fuentes de la anterior regulación con la de la vigente, parece correcta la opinión de ORDÁS ALONSO, por la cual, no cabe entender que la promulgación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, haya influido de manera notable en el régimen de prelación de fuentes, y en particular, en la preferencia que se otorga a la autonomía de la voluntad, pues, si bien el artículo 6 no se ha modificado, ello implica que la voluntad de las partes encontrará su límite en lo dispuesto en las normas de los Títulos I y IV, dado su carácter imperativo, y en aquellas normas imperativas contenidas en el Título II, con la excepción de aquellos pactos entre las partes que lleven consigo un beneficio para el arrendatario o que la propia ley los permita en alguna de sus normas, incluso en perjuicio del arrendatario. Dicho de otro modo, el ámbito de operatividad de la autonomía de la voluntad queda acotado a todo aquello donde la materia regulada tenga carácter dispositivo, ámbito en el cual, efectivamente primará lo estipulado por las partes, en defecto de pacto, las normas dispositivas del Título II, y supletoriamente, el Código Civil. Como puede observarse, no difiere mucho la regulación vigente de la regulación anterior, pues el juego de la imperatividad de las normas se sigue manteniendo en la regulación vigente<sup>9</sup>.

No obstante, se puede y se tiene que admitir que con la reforma ha habido cierta flexibilidad dentro del propio Título II, pues, “si bien es cierto que en lo relativo al módulo de actualización de renta y a la exclusión del tanteo/retracto se admiten hoy «expresamente» pactos en contrario, es incierto de todo punto que las normas del Título II de la ley se hayan hecho (más o menos) dispositivas. Allí donde el texto singular no haya prevenido la posibilidad de este pacto, el régimen sigue correspondiendo al hoy vigente, sin más alteración reseñable que la reducción de plazos de cinco a tres años”<sup>10</sup>. Con lo cual, si bien se ha ampliado el margen a la voluntad de las partes sobre materia dispositiva, no es

---

<sup>9</sup> Cfr. ORDÁS ALONSO, M., «Comentario al art. 4.2», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.), 6ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2013, pp. 125 y ss.

<sup>10</sup> CARRASCO PERERA, A., «Comentarios al Proyecto de Ley de Reforma de los Arrendamientos de Vivienda». *CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 4, 2012, p. 124, (consulta: 13 de mayo de 2014). Disponible en: <https://cesco.revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/160>. Se hace un crítico análisis al proyecto de reforma de la LAU en donde el autor analiza el alcance de la autonomía de la voluntad de las partes partiendo de unos “límites (de imperatividad) expresamente establecidos” dentro del Título II.

menos cierto que tal aumento no es lo suficientemente amplio como el Legislador en el Preámbulo quiere dar a entender.

#### *1.1.4 Los apartados 3º y 4º del artículo 4 LAU*

El apartado 3º del artículo 4, dedicado al régimen aplicable a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, no sufre ninguna alteración, con lo cual, no resulta necesario hacer ninguna valoración significativa al respecto. Simplemente recordar que estos tipos de arrendamientos continúan rigiéndose de forma preferente por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la LAU y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil, siendo aplicable imperativamente, eso sí, el contenido de los Títulos I y IV, como así recuerda el propio apartado 3º cuando habla de “sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1”.

Lo mismo se debe de señalar respecto del apartado 4º, dado que queda exactamente igual respecto de la anterior redacción, el cual se refiere a la exclusión de la aplicación de los preceptos de la LAU, pues cuando aquella exclusión sea posible, “deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos”.

#### *1.1.5 La incorporación de mecanismos extrajudiciales de resolución de conflictos arrendaticios*

La Ley 4/2013, de 4 de junio, introduce como novedad un apartado 5º dentro del artículo 4 de la LAU, en sede del régimen aplicable a los contratos de arrendamientos urbanos. En concreto, se añade que “las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje”.

Ciertamente, la introducción del mecanismo del arbitraje como método de resolución de conflictos no es del todo novedoso, más bien, puede decirse que se ha reintroducido esta medida. Ya en la redacción originaria de la LAU de 1994 se introdujo la posibilidad de pactar por las partes la sumisión a este mecanismo arbitral, donde tal posibilidad se recogía al amparo del artículo 39.5 de la Ley, pero no es menos cierto que el Título V, con sus tres artículos, incluido éste, quedó derogado por la Disposición Derogatoria Única, en su número 2.6, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. No obstante, la propia jurisprudencia ha dejado claro que la finalidad de tal

derogación tenía como objetivo primordial el de recoger en un solo texto todos aquellos procesos especiales que se encontraban dispersos en nuestro ordenamiento jurídico, y no la de eliminar la posibilidad de que la materia arrendaticia pudiera someterse a este mecanismo conflictual<sup>11</sup>. Dicho lo anterior, se debe tener en cuenta respecto a este mecanismo —incluso en materia arrendaticia—, que la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje<sup>12</sup>, en su apartado 1º del artículo 9, permitía la posibilidad de “someter al arbitraje todas o algunas controversias que hayan surgido o puedan surgir sobre una determinada relación jurídica, contractual o no contractual”. Por tanto, se puede entender que la reintroducción de este mecanismo arbitral por el Legislador tiene como finalidad la de reafirmar, más si cabe, la posibilidad que tienen las partes de someter la controversia surgida, previo convenio y en aquellas materias de libre disposición conforme a Derecho<sup>13</sup>, a la decisión de un árbitro<sup>14</sup>.

Cabe preguntarse, ¿cuáles son aquellas materias de libre disposición conforme a Derecho que son susceptibles de someterse al arbitraje? Pues bien, existe una corriente jurisprudencial<sup>15</sup> que no es partidaria de la actuación del arbitraje en aquellas materias

---

<sup>11</sup> En términos similares, v. ATSJ de Cataluña de 7 de enero de 2013 (RJ 2013, 3056), FJ2), donde en el litigio se cuestiona si la mención al árbitro que hace el art. 34 de la LAU, para determinar la renta de mercado, cuando no la han acordado las partes, tal mención conlleva la actuación obligatoria de los tribunales arbitrales, incluso cuando no se pactó su designación. Así, la Sala de lo Civil y Penal concluye “que los conflictos arrendaticios, por lo general, son aptos para el arbitraje, a condición de que el sometimiento de los litigios a los tribunales arbitrales sea pactado por las partes conforme a la LA (art. 39.5 LAU). Es verdad que la LAU fue modificada por la LEC 2000 en cuanto al procedimiento —en concreto, todo el Título V de la LAU, en el que se ubicaba el art. 39, fue derogado por la Disposición Derogatoria Única § 2.6 LEC 2000 —, pero, como recuerda el TSJ de Cantabria (STSJ Cantabria 9/2012 de 8 mayo), ello solo fue debido a la necesidad de concentrar en la LEC todas las normas procesales hasta entonces dispersas, sin que haya venido a suponer la negación de la arbitrabilidad de las controversias arrendaticias”.

<sup>12</sup> BOE núm. 309, de 26 de Diciembre de 2003.

<sup>13</sup> La materia objeto de arbitraje lo regula el art. 2.1 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje: “Son susceptibles de arbitraje las controversias sobre materias de libre disposición conforme a derecho”.

<sup>14</sup> Cfr. ORDÁS ALONSO, M., «Comentario al art. 4.5», *Comentarios...*, *cit.*, pp. 137 y ss.

<sup>15</sup> En este sentido, v. AAP Madrid (Sección 21ª) de 2 de noviembre de 2011 (núm. 204/2011, FD2), en él se plantea la posibilidad de someter a arbitraje cuestiones relativas a la LAU, en particular las que atañen al

donde sus normas revisten carácter imperativo, dejando reducido su ámbito de aplicación a todo aquello que hubiera sido regulado mediante derecho dispositivo, es decir, donde la voluntad de las partes tiene cabida, encontrando el fundamento de esta interpretación en la necesaria protección de los derechos del arrendatario de vivienda<sup>16</sup>.

Sin embargo, este ámbito tan restrictivo no es compartido por otro sector jurisprudencial<sup>17</sup> y doctrinal, destacando a BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO pues, ya en su día, entendía que el campo de actuación del mecanismo del arbitraje en materia arrendaticia se flexibiliza al entender que la libre disposición se debe poner en relación con el artículo 6.2 del CC, estableciendo el orden público o el perjuicio a terceros como barrera a la materia objeto de arbitraje. Es decir, “no podrán someterse a arbitraje cuestiones litigiosas que afecten a derechos o titularidades a los que no se pueda renunciar o de los que

---

arrendamiento de vivienda, y muy específicamente una pretensión de resolución del contrato y desahucio por falta de pago de la rentas. La Audiencia expresa que “cuestión a resaltar es que se trata de una materia muy delicada de nuestro ordenamiento, en la que la regulación es de carácter imperativo, para proteger los derechos del arrendatario de vivienda (artículo 4.2 de la ley ), de modo que no solo nos encontramos ante una regulación minuciosa de los derechos y obligaciones de las partes y de las demás circunstancias atinentes a la relación negocial, sino que la propia ley considera nulas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas de la ley, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice”. En la misma línea, AAAP Madrid (Sección 21ª) de 9 de diciembre de 2010 (núm. 287/2010, FD2), y de 22 de enero de 2008 (núm. 29/2008, FD3).

<sup>16</sup> *Cfr.*, ORDÁS ALONSO, M., «Comentario al art. 4.5», *Comentarios...*, *cit.*, p. 141.

<sup>17</sup> Así, v. AAP Madrid (Sección 10ª) de 15 de diciembre de 2010 (núm. 344/2010, FD2): “como declaró la STS de 21 de marzo de 1985, el carácter imperativo de las normas no convierte a las controversias surgidas en torno a un derecho en no susceptibles de arbitraje y, en consecuencia, el límite de lo que puede ser objeto de arbitraje debe situarse en aquellas materias que contraríen el orden público. Según esta sentencia: El arbitraje no es materia de libre disposición cuando la decisión que recaiga no afecta exclusivamente a las partes del Convenio Arbitral, celebrado en el ámbito de la autonomía de la voluntad negocial (artículo 1255 del Código Civil), sino a terceros, o al interés o al orden público. No obstante, el interés y el orden público no debe identificarse con regulación de derecho público ni imperativo, porque existen materias que, aún participando de este carácter, pueden ser objeto de libre disposición de las partes”. Con el mismo fundamento, AAP de Madrid (Sección 10ª) de 14 de julio de 2010 (núm. 353/2010, FD3), entre otros.

no se pueda disponer por ser la renuncia o disposición contrarias al orden público o perjudicar a terceros”<sup>18</sup>.

En cuanto al mecanismo de la mediación, se debe estar a lo dispuesto en la reciente Ley 5/2012, de 6 de julio, de Mediación Civil y Mercantil, pues es la que regula este sistema de resolución de conflictos por vía extrajudicial. Por lo que se refiere al ámbito de actuación, se recoge en el artículo 2.1 de la mencionada Ley, y en cuanto a su análisis, no difiere demasiado con lo anteriormente expuesto sobre el arbitraje, es decir, que será de aplicación sobre aquellas materias civiles y mercantiles donde las normas que contenga su regulación no revistan un carácter imperativo<sup>19</sup>.

Es posible que con la introducción de este apartado 5º el Legislador pretenda disminuir la saturación por la que pasan los Juzgados en la actualidad, pero no es menos cierto que, en verdad, “ni existe cultura de mecanismos alternativos de solución de conflictos, ni en el caso de los arrendamientos los conflictos mayoritarios sean otros que la falta de pago de las rentas y otras cantidades y la resolución del contrato, situaciones conflictuales difícilmente imaginables de solucionar fuera del ámbito jurisdiccional”<sup>20</sup>.

#### 1.1.6 La dirección electrónica

Al artículo 4 se añade un nuevo apartado 6º por el cual podrán las partes “señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron”.

La introducción novedosa de este 6º apartado dentro del artículo 4 de la LAU parece responder a lo que se prevé en la Ley 18/2011, de 5 de julio, Reguladora del Uso de

---

<sup>18</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., «Comentario al art. 1º» en *Comentario a la Ley de Arbitraje*. Tecnos, Madrid, 1991, pp. 20 y 21. En términos similares, efectúa un análisis más extenso sobre la cuestión GÁZQUEZ SERRANO, L., «Las cláusulas arbitrales en los contratos de arrendamientos urbanos». *Actualidad Civil*, núm. 21, diciembre 2012, (LA LEY 18019/2012), pp. 8 a 16.

<sup>19</sup> *Cfr.*, ORDÁS ALONSO, M., «Comentario al art. 4.5», *Comentarios...*, *cit.*, pp. 152 y ss.

<sup>20</sup> MARTÍN CONTRERAS, L., *op. cit.*, p. 82.

las Tecnologías de la Información y la Comunicación en la Administración de Justicia, que eleva a la categoría de derecho el que los ciudadanos se puedan dirigir a la Administración de Justicia mediante instrumentos tecnológicos. Es un paso más hacia el objetivo del Legislador de introducir el procedimiento judicial electrónico de una manera generalizada dentro del ámbito jurisdiccional, sin embargo, en la actualidad, solo la Audiencia Nacional contempla tal previsión, precisamente un órgano que no trata cuestiones pertenecientes al orden civil<sup>21</sup>.

## 1.2 Efectos frente a terceros: artículo 7 LAU

El artículo 7 LAU, —referido a la condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas— tras la reforma con ocasión de la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio, pasa de contener un solo apartado en su regulación anterior, a estar integrado por dos apartados<sup>22</sup>. En la regulación vigente el primero de los apartados se mantiene tal cual estaba redactado anteriormente el artículo 7, sin sufrir alteración alguna, transcribiendo su contenido respecto a la condición de arrendamiento de vivienda, que seguirá considerándose así “aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes”.

Dejando de lado el apartado 1º y, haciendo honor al título que da lugar a este trabajo, es decir, centrándonos en el análisis de algunos de los aspectos más importantes de la presente reforma, la introducción de un nuevo apartado 2º al artículo 7 y la propia referencia que hace el Legislador dentro del Preámbulo de la Ley hacia los terceros que inscriben su derechos, nos invita a reflexionar sobre la trascendencia de esta novedad y de cómo puede influir en los contratos de arrendamientos de viviendas. Así, perfilado el estudio y la importancia nuclear de este apartado 2º, en él se alude básicamente a los efectos frente a terceros de los arrendamientos de viviendas, pues, “en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efectos frente a terceros que

---

<sup>21</sup> *Cfr. Ídem, cit.*, pp. 83 y 84.

<sup>22</sup> Art. 1. Tres, de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.

hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad”. Dicho de otro modo, si estos arrendamientos no están inscritos, no surten efectos frente a terceros<sup>23</sup>.

Otro de los objetivos que se marca el Legislador, de acuerdo con el Preámbulo de la Ley 4/2013, de 4 de junio, es el de normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos del arrendador y del arrendatario no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, para lo cual, exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Por lo que se refiere al apartado 2º del artículo 7, éste se configura de forma general, pues solo surtirán efectos frente a terceros los arrendamientos que hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad, mecanismo por el que se garantiza al arrendatario la posibilidad de mantener cierta estabilidad y protección en el arrendamiento inscrito ante situaciones como la resolución del derecho del arrendador (art. 13 LAU) o la enajenación de la vivienda arrendada (art.14 LAU), pues el hecho de la inscripción registral es el que permite la oponibilidad frente a los terceros adquirentes. Respecto al arrendador, y en conexión con el artículo 27.4 LAU, la inscripción en el Registro de la Propiedad le puede beneficiar en el sentido de que le permitirá la cancelación de las inscripciones de los arrendamientos que queden resueltos por falta de pago de la renta, siempre que se cumplan los presupuestos establecidos en el nuevo artículo 27.4 LAU (artículo que más adelante analizaremos).

Sin embargo un sector de la doctrina<sup>24</sup> entiende que esta medida es difícil de compatibilizar con el objetivo marcado por el Legislador de flexibilizar y dinamizar el mercado arrendaticio, y a su vez, cuestiona que vayan a aumentar las inscripciones registrales en base a ciertos problemas de fondo que el Legislador no ha tenido en cuenta o,

---

<sup>23</sup> Cfr. MERINO ESCARTÍN, J. F., *Resumen...*, *op. cit.* (sin paginar). Este autor entiende que el Legislador distingue entre terceros generales, sin condicionamiento a la buena fe ni a la onerosidad del negocio, que son a los que se alude en el art. 7.2 LAU, con aquellos terceros protegidos que cumplen con los requisitos exigidos por el art. 34 de la Ley Hipotecaria que menciona el art. 14.1 LAU.

<sup>24</sup> Cfr. COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 7.2», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.), 6ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2013., pp. 234 a 237.



si los ha tenido en cuenta, aun están por solucionar. Entre esos problemas se encuentra el elevado coste que deberá de soportar el sujeto que solicite la inscripción (y en su caso la cancelación), pues dada la situación económica por la que se está pasando, lo más probable es que el arrendatario considere suficiente el desembolso económico que supone el pago de la renta, como para añadir además, un sobrecoste destinado a una inscripción registral de la que puede prescindir si considera que no merece la pena desembolsar tal cantidad de dinero para tal protección registral, pues se debe de tener en cuenta que, en la actualidad, la práctica de la inscripción requiere de un desembolso ante el notario, otro fiscal y propiamente el gasto en el Registro de la Propiedad. Motivo suficiente, a día de hoy, como para disuadir a los posibles arrendatarios y arrendadores de la opción de inscribir los contratos de arrendamientos.

¿Quién es el que debe de hacer frente a los gastos de inscripción? Pues, a falta de norma, son las partes quienes determinarán si es el arrendador o el arrendatario el que cargará con los costes de inscripción, pero en buena lógica, como señala PÉREZ CONESA, “el arrendatario que pretenda estabilidad debe pagar su protección”<sup>25</sup>.

Por su parte, CARRASCO PERERA es mucho más crítico con esta medida pues la considera negativa para los arrendatarios. Entiende que el proceso de inscripción generará un sobrecoste tan abusivo e injustificado que, sin dudarlo, hará que sean escasos los arrendamientos que se documenten ante notario y después se inscriban en el Registro de la Propiedad. Con rotundidad afirma que “se venderá la especie, mentirosamente, como si este sobrecoste protegiera a los arrendatarios de viviendas frente a terceros adquirentes o bancos subastadores de hipotecas, que los quieran echar. (...). No se ve qué necesidad y racionalidad puede haber en la asunción de ese sobrecoste para un arrendamiento cuya duración no se te asegura por más de tres años, y todavía menos, si el propietario requiere la vivienda por causa de necesidad. (...). En cualquier caso, si hubiera alguna minúscula ventaja, quedaría enteramente absorbida por el coste de su adquisición, en términos de tiempo y dinero”<sup>26</sup>.

---

<sup>25</sup> PÉREZ CONESA, C., *Arrendamientos de vivienda y desahucios: su reforma. Estudio de las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013 de 4 de junio*, Aranzadi, Pamplona, 2013, p. 52.

<sup>26</sup> CARRASCO PERERA, A., *Comentarios...*, *op. cit.*, pp. 131 y 132.

En alusión a la mención anterior, referida a la posible desincentivación a la inscripción, que supone el hecho de que la duración del contrato no se asegura por más de tres años atendiendo a la reducción de plazos introducida por la Ley 4/2013, o incluso menos, en caso de que el propietario requiera la vivienda por causa de necesidad del artículo 9.3 LAU, este es otro de los problemas de fondo anteriormente mencionados que el Legislador ha pasado por alto, pues, es probable que muchos arrendatarios entren a valorar si les compensa asumir los costes de la inscripción ante la corta duración del arrendamiento, siendo también probable que el resultado de la valoración sea la opción de no inscribir. Y, en el caso de los arrendadores, puesto que son ellos los que asumirían los gastos de la cancelación cuando el contrato finalice o se resuelva, por ser los máximos interesados (al arrendatario le es indiferente<sup>27</sup>), probablemente tampoco les interese que los contratos de arrendamiento se inscriban en el Registro de la Propiedad. No obstante, habrá que estar a la adaptación que realice el Gobierno del RD 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos que la propia reforma ordena en su DF 2<sup>a</sup>, con la esperanza de que los costes de las inscripciones y las cancelaciones se reduzcan<sup>28</sup>.

Pero no quedan ahí los argumentos negativos doctrinales hacia la redacción de este artículo 7.2 LAU. Varios autores achacan una falta de precisión del Legislador a la hora de redactar tal precepto que puede dar lugar a la confusión entre dos principios registrales básicos. Así, CARRASCO PERERA, al efectuar un análisis del Proyecto de la Ley 4/2013 sobre este artículo aclara que, por un lado, se encuentra el principio de fe pública registral del artículo 34 LH, por el que “nos preguntamos en qué medida afectan al derecho arrendaticio inscrito circunstancias o contingencias extrarregistrales que pudieran poner en cuestión la subsistencia o extensión del derecho arrendaticio que ha sido constituido de una manera tal que fuera del Registro sería un derecho caducable. De esta forma, el derecho de arrendamiento ineficazmente constituido fuera del Registro se convalida como derecho perfecto y se libra del gravamen extrarregistral, si el arrendatario cumple los requisitos del

---

<sup>27</sup> *Cfr.* *Ibidem.*

<sup>28</sup> *Cfr.* COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 7.2», *Comentarios...*, *cit.*, p. 236.

artículo 34 LH<sup>29</sup>. Y por otro lado, el principio de inoponibilidad de lo no inscrito recogido del artículo 32 LH, según el cual, “mediante la oponibilidad, nos preguntamos cómo y cuando el derecho (arrendaticio) correctamente constituido será oponible a otros derechos concurrentes no compatibles. El derecho arrendaticio inscrito resulta eficaz frente al resto de los derechos posteriores, y, a la inversa, el derecho de arrendamiento no inscrito resulta inoponible a los derechos posteriores inscritos<sup>30</sup>”.

Al hilo de lo anterior, se aprecia claramente esta imprecisión según la redacción del artículo 7.2, que “al parecer limita la eficacia frente a terceros del arrendamiento inscrito al disponer que «surtirá efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho», cuando lo cierto es que una vez que el arrendamiento se inscriba, será oponible frente a todo tercero que tenga un derecho de fecha posterior, esté o no inscrito en el Registro de la Propiedad<sup>31</sup>. Por su parte, también anticipaba el problema planteado QUICIOS MOLINA en una reflexión y análisis sobre el Proyecto de reforma, en el cual, “el tercero que quiere comprar, y al que no debería ser oponible un arrendamiento no inscrito para que no quedase coartada la libertad de contratación, no tiene por definición ningún derecho inscrito. ¿Se ha pensado por el legislador en esta consecuencia perniciosa de la redacción dada al artículo 7.2 LAU, en que se confunde fe pública registral con inoponibilidad de lo no inscrito? (...). La seguridad del tráfico jurídico inmobiliario —proclamada como uno de los objetivos de esta Ley— se consigue plenamente protegiendo a los terceros frente a lo no inscrito, y no sólo a los terceros que inscriben sus derechos<sup>32</sup>”.

Desde el punto de vista puramente registral (de un Registrador de la Propiedad), y en lo que se refiere a la buena fe, MERINO ESCARTÍN<sup>33</sup> lanza una pregunta al aire

---

<sup>29</sup> CARRASCO PERERA, A., *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 126.

<sup>30</sup> *Ibidem*.

<sup>31</sup> COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 7.2», *Comentarios...*, *cit.*, p. 237.

<sup>32</sup> QUICIOS MOLINA, S., «La reforma de los arrendamientos urbanos, según el Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, de 31 de agosto de 2012». *Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 8/2012, Pamplona, 2012, p. 9.

<sup>33</sup> *Cfr.* MERINO ESCARTÍN, J. F., *Resumen...*, *op. cit.* (sin paginar).

cuestionando si puede tener buena fe un comprador que conozca la existencia del arrendamiento, es decir, el 99% de los casos. Pues bien, se niega a pensar que en un porcentaje tan amplio no exista nadie que haya actuado efectivamente de buena fe. La respuesta fundamentada en la praxis jurisprudencial la contempla CARRASCO PERERA: “En la práctica, no habrá terceros de buena fe que puedan desconocer el arrendamiento. La exigencia de una buena fe «ética», en el sentido exigido por la jurisprudencia en la interpretación conjunta que ordinariamente hace de los arts. 34 y 36 LH («el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer que la finca o derecho se hallaba poseída de hecho» por un tercero), hará poco menos que imposible que exista algún tercero que consiga satisfacer el estándar de buena fe exigible para disfrutar del privilegio de la inoponibilidad de lo no inscrito. Basta repasar la jurisprudencia existente sobre el art. 34 LH para comprobar que son más las veces en que se rechaza su aplicación que las veces en que se aplica, y precisamente por la imposición de un alto estándar de buena fe exigible, cuando el derecho no inscrito se publicita mediante la posesión”<sup>34</sup>.

### 1.3 La duración del arrendamiento y las prórrogas: artículos 9 y 10 LAU

#### 1.3.1 Cuestiones previas

Volviendo al Preámbulo de la Ley 4/2013, de 4 de junio, donde se marcan los objetivos fundamentales perseguidos por la reforma, el Legislador entiende que reduciendo el sistema temporal de duración de los contratos de arrendamiento y sus prórrogas, recogidos en los artículos 9 y 10 de la LAU (también retoca el artículo 11 referente al desistimiento), se facilitará la consecución del objetivo basado en la flexibilización y dinamización del mercado de alquiler, además de que los arrendadores y arrendatarios puedan adaptarse con mayor facilidad a eventuales cambios en sus circunstancias personales. Pues bien, tras la valoración de los artículos modificados en este aspecto, un amplio sector doctrinal<sup>35</sup> se muestra contrario a la vez que susceptible a pensar

---

<sup>34</sup> CARRASCO PERERA, A., *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 131.

<sup>35</sup> *Cfr.*, entre otros: Ídem, *op. cit.*, pp. 124 a 126; QUICIOS MOLINA, S., *op.cit.*, pp. 5 y 6; GONZÁLEZ CARRASCO, C., en [www.uclm.es/centro/cesco](http://www.uclm.es/centro/cesco), «El nuevo régimen de los arrendamientos de vivienda tras la Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler». *CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 6, mayo de 2013, pp.173 y 174, (consulta; 23 de mayo de 2014). Disponible en: <http://cesco.revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/315>; y PÉREZ CONESA, C., *Arrendamientos...*,

que estas medidas sean las adecuadas para la consecución de la finalidad dinamizadora del mercado arrendaticio que el Legislador expresa. Por sintetizar, el elenco de contrariedades doctrinales hacia tales medidas se resumen en que, desde la óptica del arrendatario, son un obstáculo para aquellas familias que pretendan tener un grado de estabilidad habitacional necesaria, dado que sólo se garantiza el uso de la vivienda por un plazo de tres años, si no es menos cuando el arrendador necesite ocupar la vivienda arrendada para sí o para algún familiar cercano; y del lado del arrendador, el problema no radica en que la duración sea mayor o menor, siempre y cuando el arrendatario cumpla con su parte, es decir, el pago de la renta y no ocasionar daños a la vivienda (el arrendador no tiene problemas con el arrendatario cumplidor); la cuestión está en que se sigue sin garantizar la recuperación de la vivienda en un breve espacio de tiempo, en definitiva, garantizar el funcionamiento de la justicia mediante procedimientos más rápidos<sup>36</sup>.

Entremos, pues, a analizar cuáles han sido los aspectos que han incidido de manera significativa en el régimen de duración y en las prórrogas de los contratos de arrendamientos urbanos tras la entrada en vigor de la reforma operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio.

### 1.3.2 *La prórroga obligatoria de los tres años y su excepción: artículo 9 LAU*

El artículo 9 de la LAU establece el plazo mínimo de duración, denominado doctrinal y jurisprudencialmente como prórroga obligatoria. Este artículo, en su nueva redacción<sup>37</sup>, pasa a contener cuatro apartados tras la inclusión de un cuarto apartado referente a la duración de los contratos de arrendamiento de las fincas no inscritas. A continuación se hará una breve referencia, en primer lugar, a la modificación en cuanto a la duración de la prórroga obligatoria del apartado 1º, en segundo lugar, a la alteración de los términos del apartado 3º, y para finalizar, se analizará el nuevo apartado 4º.

---

*op. cit.*, pp. 32 y 33; y también en «De nuevo con los alquileres y el desahucio. Modificaciones propuestas por el Anteproyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas a la LAU y a la LEC». *Aranzadi Civil-Mercantil*, núm.5/2012, Pamplona, 2012, pp. 3 y 4.

<sup>36</sup> *Cfr.* COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 9», *Comentarios...*, *cit.*, pp. 346 a 348.

<sup>37</sup> Art. 1. Cuatro, de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.

### 1.3.2.1 La prórroga forzosa. El nuevo plazo mínimo

En el apartado 1º del artículo 9 LAU, sobre la prórroga forzosa u obligatoria, se establece que “la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes”, y, si la duración convenida “fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo”. Por tanto, es la voluntad del arrendatario la que decide si continuar o no con el arrendamiento. Antes de la entrada en vigor de la reforma, la voluntad del arrendatario de continuar con el arrendamiento podía extenderlo hasta cinco años, tras la reforma, la duración mínima del contrato, de obligado cumplimiento para el arrendador (quedando a salvo el supuesto del artículo 9.3 cuando tenga necesidad de ocupar la vivienda por sí o por sus familiares), se limita a tres años. A pesar de que se inicia el apartado proclamando la libertad de pacto para establecer la duración del contrato, esto no tiene que llevarnos a confusión en cuanto a la imperatividad del precepto, pues el pacto de modificación se admite, pero siempre que sea en beneficio del arrendatario. Como ejemplo, sería nulo el pacto por el cual se limitara el derecho del arrendatario a prorrogar el contrato hasta el tercer año (limitarse a dos años) desde la fecha de su otorgamiento o desde que la fecha en que la vivienda es puesta a su disposición, si ésta fuere posterior<sup>38</sup>.

Puesto que el apartado 2º del artículo 9 —que determina el supuesto en el que las partes no hubiesen fijado en el contrato plazo de duración o sea indeterminado, donde se entenderá que ha sido celebrado por un año, además de reconocerse al arrendatario el derecho de prórroga anual del contrato hasta completar los tres años de duración obligatoria— no ha sufrido variación respecto de su redacción anterior, procedemos a

---

<sup>38</sup> Cfr. COSTAS RODAL, L., «Arrendamiento de viviendas: derechos del arrendatario y naturaleza de las normas, según la reforma de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos». *Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 2/2013, Pamplona, 2013, p. 3. Se centra este trabajo en analizar hasta qué punto el mayor margen de la autonomía de la voluntad enfatizada y otorgada en el Preámbulo del proyecto de reforma se materializa dentro del ámbito del Título II, teniendo en cuenta que el art. 6 LAU (limitador de la autonomía de la voluntad) no se modifica en absoluto.

analizar el apartado 3º, acerca de la excepción a la prórroga obligatoria si el arrendador tiene la necesidad de ocupar la vivienda arrendada, donde su regulación se modifica.

### 1.3.2.2 *La excepción a la prórroga obligatoria por necesidad del arrendador*

Según la nueva redacción del artículo 9.3 LAU, “no procederá la prórroga obligatoria, si una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial”. Tal comunicación deberá realizarse con dos meses de antelación a la fecha en que la vivienda se vaya a necesitar. Procedemos, pues, a desglosar los puntos destacables del precepto.

- A diferencia de la regulación precedente, donde era necesario hacer constar expresamente al momento de la celebración del contrato la causa de necesidad de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años<sup>39</sup>, no es ya preciso avisar, especificar la causa concreta o hacer constar mediante cláusula la necesidad de la vivienda por el arrendador al inicio del contrato<sup>40</sup>.
- La comunicación que debe efectuar el arrendador al arrendatario sobre la necesidad de ocupar la vivienda no puede realizarse antes de que transcurra el primer año de duración del contrato, independientemente de la duración pactada o de que tal necesidad surja durante ese primer año, pues se establece por el Legislador como plazo mínimo obligatorio<sup>41</sup>. Parece que se quiere garantizar al inquilino como

---

<sup>39</sup> Sobre la circunstancia de la constancia expresa de la causa de necesidad en el contrato, se venía entendiendo que “era una exigencia fuera de lugar que el arrendador supiera de antemano todas las vicisitudes que puede haber en su propia vida y la de su cónyuge o familiares en primer grado de consanguinidad”. LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos Urbanos. Legislación y Comentarios*, 8ª ed. Sepín, Madrid, 2013, p. 149.

<sup>40</sup> *Cfr.* COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 9», *Comentarios...*, *cit.*, pp. 350 y 351.

<sup>41</sup> *Cfr.* PÉREZ CONESA, C., *Arrendamientos...*, *op.cit.*, pp.36 y 37. Compara esta autora la interpretación que se daba a la redacción anterior con la vigente respecto a cómo puede afectar la excepción a la prórroga forzosa incluso a la duración de contrato pactado: “Con la anterior redacción, se interpretaba que la

mínimo un año de tenencia de la vivienda arrendada, “algo es algo”, afirma QUICIOS MOLINA<sup>42</sup>.

- Se incluyen expresamente los casos de separación matrimonial firme cuando sea el cónyuge del arrendador quien necesite ocupar la vivienda arrendada. Supuesto que la anterior regulación injustificadamente no preveía, puesto que en tal supuesto también cesa la convivencia matrimonial, con lo cual, concurre identidad de razón que en los casos de divorcio y nulidad matrimonial<sup>43</sup>.
- También es novedoso el plazo dentro del cual se deberá comunicar la necesidad de ocupar la vivienda, estableciéndose un mínimo de antelación de dos meses a la fecha en la que va a ser efectivamente necesitada, y se obliga al arrendatario a abandonar la vivienda dentro de ese plazo<sup>44</sup>, salvo que las partes hayan llegado a otro pacto distinto.

---

denegación de la prórroga por necesidad del arrendador se circunscribía a un momento posterior del término del plazo pactado, no pudiendo afectar dicha necesidad a la duración pactada. A partir de ahora, el arrendador no sólo podrá impedir la prórroga obligatoria por necesidad de la vivienda, sino también la propia duración del contrato cuando ésta sea superior a un año”. E inferior a tres –habría que añadir-, pues en puridad, la prórroga obligatoria se circunscribe hasta ese término y aquello que supere los tres años ya no entraría dentro del supuesto de la prórroga forzosa, con lo cual, atendiendo a la literalidad de la norma, ya no sería subsumible la excepción a la prórroga forzosa por causa de necesidad. Como refiere LOSCERTALES FUERTES, D. (*op. cit.*, p. 149), “si el contrato se ha realizado ya directamente por tres o más años, es obvio que no hay «prórroga», con lo cual, en rigor jurídico, no se da el requisito formal para que se pida la vivienda por el arrendador, aunque el supuesto de necesidad se presente. (...) De tal manera que hay que aconsejar al arrendador que firme solo por un año si quiere gozar de esta posibilidad y al arrendatario, por tres o más para estar tranquilo en el plazo pactado”.

<sup>42</sup> Cfr. QUICIOS MOLINA, S., *op. cit.*, p. 15.

<sup>43</sup> Cfr. Ídem, cit., p. 16, y también COSTAS RODAL, L., «Principales novedades introducidas en la LAU/94 por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas». *Aranzadi Civil-Mercantil*, núm.6/2013, Pamplona, 2013, p. 3.

<sup>44</sup> Cfr. COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 9», *Comentarios...*, cit., pp. 350 y 351. Considera la autora que el plazo de dos meses es demasiado breve además de crear inseguridad al arrendatario, pues, transcurrido el primer año de contrato, el arrendador tiene vía libre para comunicarle en cualquier momento,



- La reforma establece de manera expresa un plazo de tres meses dentro del cual el arrendador o sus familiares necesitados de la vivienda arrendada deben de habitarla, empezando a contar una vez extinguido el contrato, o bien desde que fue efectivamente desalojada por el arrendatario. Este plazo, puesto en relación con el artículo 6 LAU, podrá modificarse en tanto en cuanto sea en beneficio del arrendatario, por ejemplo, tendrá validez el acuerdo por el cual se reduce el plazo que concede la Ley, sin embargo, si el plazo se amplía, será nulo, dado que no beneficia al arrendatario<sup>45</sup>.
- En el supuesto de que transcurrido el plazo de tres meses, la vivienda no fuera ocupada por el arrendador o sus familiares, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, el arrendatario podrá elegir en un plazo de treinta días (a contar desde la finalización del plazo de los tres meses sin ocuparse la vivienda), entre un nuevo período de arrendamiento de la vivienda arrendada de hasta tres años, (para adaptarlo al plazo mínimo de duración, cuando antes de la reforma llegaba hasta los cinco años), con las mismas condiciones existentes al tiempo de la extinción y sumando una indemnización por los gastos que hubiera ocasionado el desalojo de la vivienda hasta el momento de su reocupación<sup>46</sup>, o ser indemnizado con un mes por año que quedare por cumplir hasta completar tres, indemnización que para QUICIOS MOLINA resulta irrisoria, teniendo en cuenta la que se concedía en la regulación anterior, porque en la vigente el arrendatario sólo tiene derecho a ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar tres, por el contrario, en la regulación anterior a la reforma, el arrendatario que no elegía

---

independientemente de la duración el contrato, la necesidad de ocupación de la vivienda, momento en el que empiezan a transcurrir los dos meses para deshabitarla.

<sup>45</sup> Cfr. COSTAS RODAL, L., *Arrendamiento...*, *op. cit.*, p. 4.

<sup>46</sup> Cfr. COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 9», *Comentarios...*, *cit.*, p. 352. La autora concreta que la indemnización consta de los gastos de desalojo en sí, por ejemplo, la mudanza, y aquellos gastos que sean provocados por el propio desalojo, como puede ser la mayor renta que se pagó por el arrendatario por una vivienda que se necesito alquilar hasta la reposición, gastos indemnizables en tanto en cuanto sean acreditados por el arrendatario. En términos similares véase MARTÍN CONTRERAS, L., *op. cit.*, pp. 162 y 163.

reocupar la vivienda tenía derecho a ser indemnizado con una cantidad equivalente al importe de la renta por los años que quedaren de contrato hasta cumplir cinco<sup>47</sup>.

- Dada la importancia que se da en el Preámbulo de la Ley 4/2013, de 4 de junio, al fomento de la inscripción de los contratos de arrendamientos, para favorecer la seguridad del tráfico jurídico, cabe plantearse el supuesto en el que el arrendamiento se encuentra, efectivamente, inscrito en el Registro de la Propiedad. ¿Podría igualmente denegarse la prórroga por causa de necesidad de la vivienda? La respuesta ha de ser afirmativa<sup>48</sup>. Aunque el arrendamiento esté inscrito —salvo que exista cláusula en el contrato por la cual el arrendatario pueda impedir la excepción a la prórroga una vez se inscriba—, el arrendador podrá hacer uso de la facultad de denegación de la prórroga por causa de necesidad de la vivienda, siendo indiferente que el arrendamiento esté inscrito o no<sup>49</sup>.

### 1.3.2.3 Arrendamientos sobre fincas no inscritas en el Registro de la Propiedad

Finaliza este artículo 9 con un nuevo apartado 4º. Su redacción hace referencia a la duración de los arrendamientos para fincas no inscritas (dicho con propiedad, no inmatriculadas<sup>50</sup>), donde se dice que también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria de la vivienda, si la situación es imputable al propietario real, sin perder la

---

<sup>47</sup> Cfr. QUICIOS MOLINA, S., *op. cit.*, p. 16.

<sup>48</sup> Cfr. COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 9», *Comentarios...*, *cit.*, p. 353.

<sup>49</sup> Cfr. CARRASCO PERERA, A., *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 130. Defiende este autor tal conclusión advirtiendo que “la inscripción y sus efectos protegen al titular registral de las disfunciones que afectan al título del arrendador como causante, pero no al propio título que vincula a arrendador y arrendatario”. Incluso se atreve a calificar la situación expuesta como “no poco irrisoria, si el arrendatario tuvo que pagar la escrituración y registro de su derecho, pensando que con ello estaba protegido en su expectativa de uso, cuando resulta que se encuentra desprotegido frente a quien había de tener más motivos en protegerse. La condición no puede ser otra para el arrendamiento no inscrito”.

<sup>50</sup> Cfr. Ídem, *cit.*, p. 127. «Finca no inscrita» dice con impropiedad la LAU, donde debería decir finca no inmatriculada —la finca no ha abierto folio en el Registro de la Propiedad—. Siendo así, “ni está inscrito el arrendamiento ni se puede haber inscrito ningún derecho concurrente”.

facultad de no renovación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas. En definitiva, cuando el objeto del contrato de arrendamiento lo sea sobre finca no inmatriculada, para que entre en juego la protección que otorga la Ley a favor del arrendatario, es decir, que la duración del arrendamiento durará tres años<sup>51</sup>, deberán de concurrir dos presupuestos:

1. Que el arrendatario contrate de buena fe.
2. Que el contrato haya sido concertado por la persona que aparentemente es el propietario de la vivienda, debido a la apariencia creada imputable al verdadero *dominus*<sup>52</sup>.

Si el arrendador enajenase la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.571 del Código Civil (la llamada venta quita renta o *emptio tollit locatio*, donde el comprador tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo establecido en la LH<sup>53</sup>). Sobre este supuesto existen razonamientos

---

<sup>51</sup> *Cfr.* Ibídem. El autor entiende que la protección dada por la ley de mantener al arrendatario en la posesión durante tres años se dará “también si el falso dueño ha sido objeto de evicción. Pero en el primer caso – supuesto en el que el arrendador no propietario no es inquietado en su posesión mediata por el verdadero dueño-, la prórroga voluntaria del art. 10 se aplicará en sus términos normales, mientras que (parece) el propietario que vence en la posesión puede desahuciar al arrendatario después de los tres años aunque se encuentre en período de prórroga (ya voluntaria); esto es lo que debe querer decir el abstruso tercer inciso del art. 9.4”.

<sup>52</sup> *Cfr.* COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 9», *Comentarios...*, *cit.*, p. 357. La autora constata la concurrencia de dos requisitos, pero podría pensarse en la inclusión de un tercero, que es el hecho de que la vivienda no esté inscrita (no inmatriculada). Sin embargo, existe un supuesto en el cual la finca puede estar inmatriculada y aplicarse la consecuencia del art. 9.4 en su primer inciso. Tal reflexión encuentra acomodo en el supuesto planteado por CARRASCO PERERA, A. (*Comentarios...*, *op. cit.*, p. 129), donde, a pesar de ser un supuesto no recogido en la Ley se pueden aplicar las reglas generales. Así, en el supuesto en el que “la finca está inmatriculada, el arrendatario contrata con un falso propietario, que no está tampoco inscrito, y un tercero posterior inscribe de buena fe un derecho concurrente, (...) El arrendatario no adquiere a non domino un derecho de arrendamiento por tres años, ni aunque se halle en la situación de buena fe del art. 9.4, si el tercer adquirente está protegido por el art. 34 LH. Si no reúne esta condición, - aquí es donde cabe su aplicación aun siendo finca inscrita- propongo que valga la analogía con el art. 9.4”.

<sup>53</sup> *Cfr.* MARTÍN CONTRERAS, L., *op. cit.*, pp. 167 y 168. Este autor se refiere al supuesto del art. 2.5 LH, donde se establece que en el caso de estar inscrito el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, el comprador deberá respetar la duración del mismo. Ahora bien, puesto que el art.9.4 LAU se

doctrinales<sup>54</sup> que consideran que es problemático en cuanto a su interpretación, y de otra parte, que es contradictorio con respecto al inciso primero de este mismo artículo anteriormente mencionado. En particular, es llamativa la crítica efectuada a este supuesto por parte de QUICIOS MOLINA cuando se refiere a la incongruencia con el citado inciso primero, pues por un lado, si se da tal supuesto, la Ley concede una duración mínima al contrato de arrendamiento de tres años, en cambio, de acuerdo con el segundo inciso, si el arrendador enajenase la vivienda arrendada, no tendrá derecho el arrendatario a disponer de ese plazo mínimo de duración, pues el comprador de la finca tendrá derecho a que termine el arriendo al verificarse la venta, salvo pacto en contrario (art. 1571 CC). “Es decir, el segundo inciso establece lo contrario que el primer inciso, lo que puede estar justificado porque entonces se trata de proteger al tercer adquirente que no ha creado la falsa apariencia de propiedad frente al arrendatario, pero lo que no tiene mucho sentido es que si el arrendador no es el verdadero propietario se prevea que enajene, como si lo fuese, la finca arrendada y haya de protegerse a quien compra una cosa ajena. Tendría explicación que el verdadero propietario a quien le es imputable la creación de una falsa apariencia de propiedad debiera soportar el arrendamiento de vivienda por el plazo mínimo de tres años, y que si el verdadero propietario enajenase la finca el adquirente no tuviera por qué soportarlo. Lo que no puede decirse es que si el arrendador, falso propietario, enajena la vivienda poseída por el arrendatario, el adquirente tendrá derecho a dar por extinguido el arrendamiento”<sup>55</sup>.

De otra parte, también incongruente, poniendo en relación el inciso segundo del artículo 9.4 LAU con el artículo 14.2 LAU, se da la circunstancia de que en los dos supuestos la finca arrendada no está inscrita (así se refiere la Ley), y además, se enajena.

---

refiere a aquellas fincas que no se encuentren inmatriculadas, la no inscripción de éstas, determina que el contrato de arrendamiento tampoco ha podido ser inscrito en el Registro de la Propiedad, con lo cual, este límite legal establecido en el art. 1571CC —cuando se refiere a «lo establecido en la LH»—no será aplicable al art. 9.4 LAU.

<sup>54</sup> Cfr. Entre otros, COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 9», *Comentarios...*, cit., pp. 358 y 359; CARRASCO PERERA, A., *Comentarios...*, op. cit., pp. 127 y 128; QUICIOS MOLINA, S., op. cit., p. 18; y PÉREZ CONESA, C., *Arrendamientos...*, op. cit., p. 45.

<sup>55</sup> QUICIOS MOLINA, S., op. cit., p. 18.

Ocurre que el arrendatario al que se refiere el artículo 9.4 LAU contrata con una persona que no es propietaria, en cambio, en el supuesto del artículo 14.2 LAU el arrendatario contrata con el verdadero dueño. La consecuencia en uno y otro caso es que, en el primer supuesto, el adquirente del arrendador no dueño tiene derecho a que se dé por finalizado el arrendamiento al verificarse la enajenación, y en el segundo supuesto, el adquirente tiene idéntico derecho, pero el arrendatario podrá exigirle tres meses de permanencia en la vivienda arrendada, con lo cual, la Ley está estableciendo una evidente diferencia de trato entre el arrendatario que contrata de buena fe con un arrendador no dueño, que deberá abandonar la vivienda una vez verificada la venta, y el arrendatario que contrató con el verdadero dueño, que podrá exigir al adquirente habitar hasta tres meses la vivienda arrendada<sup>56</sup>.

Esta misma solución, es decir, la remisión al artículo 1571 de Código Civil, se da para el supuesto en el que el arrendador (propietario aparente) fuera vencido en juicio por el verdadero dueño que reclama la propiedad de la vivienda arrendada. Dándose el supuesto de este último inciso del artículo 9.4 LAU el arrendatario deberá abandonar la vivienda, en tanto en cuanto el verdadero propietario lo pida, pero además se concede el derecho al arrendatario a recibir una indemnización por parte del propietario aparente con el que concertó el arriendo por los daños y perjuicios causados cuando así corresponda<sup>57</sup>.

La cuestión dudosa que este inciso plantea y no menciona es la referente a cuándo debe abandonar el arrendatario la vivienda arrendada, ¿de forma inminente o una vez cumplido el plazo obligatorio de los tres años de duración contractual? PÉREZ CONESA, haciendo una interpretación conjunta del artículo 9.4 LAU, entiende que al menos deberá respetarse por el propietario vencedor en el juicio el plazo obligatorio que concede el primer inciso, es decir, los tres años de duración del contrato: “si el arrendatario es de buena fe, y la apariencia de que el arrendador originario era el propietario es imputable al verdadero propietario que finalmente ha vencido en el proceso judicial, por aplicación de la parte inicial del artículo 9.4 LAU, dicho propietario podrá desalojar al arrendatario pero sólo una vez que haya transcurrido el plazo de tres años de duración obligatoria del

---

<sup>56</sup> Cfr. PÉREZ CONESA, C., *Arrendamientos...*, *op.cit.*, p. 45.

<sup>57</sup> Cfr. COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 9», *Comentarios...*, *cit.*, p. 359.

contrato para el arrendador, no operando ya la prórroga anual prevista en el artículo 10 LAU<sup>58</sup>.

Es de la misma línea doctrinal CARRASCO PERERA, incluso plantea la posibilidad de pensar que contra quien va dirigida la acción de reclamación por el verdadero propietario sea contra el arrendatario poseedor, es decir, que sea éste el vencido en juicio, sin embargo, la solución no es muy distinta a la anterior. Siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en el inciso primero del artículo 9.4 LAU, es decir, que el arrendatario hubiera contratado de buena fe y la apariencia del arrendador originario (propietario aparente) era imputable al verdadero propietario, el arrendatario se beneficiará de la consecuencia jurídica que es el disfrute durante tres años del arrendamiento, “es absurdo que se le produzca la evicción antes de llegar a los tres años, cuando el arrendamiento dura precisamente tres años a pesar de la pendencia de una evicción por parte del verdadero dueño. Por tanto, sólo podrá producirse este efecto si el inquilino es objeto de evicción después de los tres años. (...) El artículo 1571 CC sólo opera si el vencedor en la posesión enajena luego de recuperada la cosa. (...) Si el propietario enajena la finca arrendada, el adquirente puede desahuciar al arrendatario conforme al artículo 1571 CC, aunque con la concesión del plazo de gracia a que se refiere el artículo 14.2 (tres meses para marcharse)”<sup>59</sup>.

### 1.3.3 *La prórroga tácita y la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad: artículo 10 LAU*

Otra de las reformas introducidas por la Ley 4/2013, de 4 de junio —presentada en el Preámbulo, acompañando a la del artículo 9 LAU, para la consecución del objetivo marcado por el Legislador de conseguir la dinamización del mercado del alquiler y dotarlo de mayor flexibilidad— modificando la duración de los contratos de arrendamientos y sus prórrogas con la pretensión de que los arrendadores y arrendatarios se puedan adaptar más

---

<sup>58</sup> PÉREZ CONESA, C., *Arrendamientos...*, *op.cit.*, p. 43. Tal planteamiento lo justifica esta autora cuando refiere que “debe tenerse en cuenta que el arrendatario ha confiado en un estado de cosas cuya creación es imputable al verdadero propietario y, por ello, el arrendatario de buena fe no debe sufrir las consecuencias. Así pues, la duración deberá de ser de tres años”.

<sup>59</sup> CARRASCO PERERA, A., *Comentarios...*, *op. cit.*, pp. 127 y 128.

fácilmente a posibles cambios en sus circunstancias personales, la encontramos en la nueva redacción<sup>60</sup> del artículo 10 LAU.

Sin ánimo de cuestionar los propósitos perseguidos, lo cierto es que de acuerdo con lo comentado del artículo 9 y la regulación que se da a este artículo 10, se puede deducir que la duración máxima de los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 6 de junio de 2013, en aquellos supuestos en los que se haya pactado una duración inferior a tres años, no podrá exceder de un máximo de cuatro años, a diferencia de la regulación anterior, que podía llegar hasta los ocho años, por tanto, se ha efectuado una reducción drástica por parte del Legislador como instrumento dinamizador del mercado de alquiler<sup>61</sup>.

En el artículo 10, la nueva Ley divide su contenido en tres apartados frente al único apartado fragmentado en dos párrafos de la anterior regulación. El primer apartado, referido a la prórroga tácita, que reduce el plazo de prórroga del contrato de arrendamiento de tres a un año, y el apartado segundo, referente a la novedad más importante: para que el arrendatario pueda hacer valer los derechos de prórroga obligatoria antes tratada del artículo 9 y voluntaria de este artículo 10 frente a terceros adquirentes será necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad. Serán estos apartados los que requerirán de una especial atención en sus aspectos más relevantes, sin entrar a valorar el tercero, que no sufre modificación, pues a los contratos prorrogados les seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuvieran sometidos.

---

<sup>60</sup> Art. 1. Cinco, de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.

<sup>61</sup> *Cfr. Ídem, cit.*, p. 124. Muy crítico se muestra el autor en general al analizar el Proyecto de la Ley, y particularmente con esta reducción de la duración máxima, donde consideraba que “el arrendador no se queja de que existan arrendamientos de ocho años, sino de que las rentas no se paguen, que los desahucios no prosperen o que las viviendas se destrocen por sus ocupantes. Pero no existe ninguna relación causal entre estos temores y la reducción del plazo legal, toda vez que se parte como hipótesis de que un arrendatario posee hasta 8 años cuando paga, cuando su título no puede ser resuelto con anterioridad, es decir, cuando es una “buena” inversión para el propietario. En otros términos, el arrendador sólo tiene que sufrir la carga de los 8 años cuando el arrendatario cumple. Y cuando esto ocurre, lo menos que el dueño quisiera perder es su arrendatario. Un arrendatario que paga es un tesoro”.

### 1.3.3.1 La prórroga anual

En el apartado 1º del artículo 10 LAU, referente a la prórroga tácita o voluntaria, la modificación más destacable consiste en que cuando llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, si han pasado ya tres años —antes cinco años— y ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, con treinta días de antelación, que no quiere renovar, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más. Por tanto, con la nueva regulación ahora solo habrá una prórroga anual del contrato (necesariamente) en lugar de las tres prórrogas anuales a las que se sometía con anterioridad.

La operatividad de la prórroga voluntaria vendrá determinada por la concurrencia de tres requisitos<sup>62</sup>:

1. Que el contrato inicial de arrendamiento de vivienda o de cualquiera de sus prórrogas haya llegado a su vencimiento. Para averiguar el *dies a quo* que inicia el cómputo del plazo inicial habrá que estar a lo establecido en el artículo 9.1 II LAU, es decir, “el plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior”. Y para el supuesto en el que no se hubiera fijado un plazo de duración o fuera indeterminado, será aplicable la regla del artículo 9.2 LAU, que determina una duración de un año. En el caso de que el contrato tuviera una duración inferior a tres años, y llegara a su vencimiento, el arrendatario tendrá derecho, si quisiera, a las prórrogas forzosas previstas en el artículo 9.1 LAU y no sería de aplicación el artículo 10 LAU, ahora bien, si efectivamente, se acoge a dichas prórrogas y éstas llegan a su vencimiento, sería de aplicación lo establecido en el artículo 10 LAU, es decir, la prórroga anual voluntaria.
2. Que el último vencimiento, ya sea por el plazo de duración fijado por las partes, o por el plazo fijado por las partes más la adición de una o algunas de las prórrogas forzosas, haya cumplido como mínimo un plazo de vigencia de tres años. De acuerdo con el artículo 9.1 LAU, el arrendatario podrá beneficiarse de las prórrogas

---

<sup>62</sup> Cfr. MARTÍN CONTRERAS, L., *op. cit.*, pp. 177 y 178; y COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 10», *Comentarios...*, *cit.*, pp. 376 a 378. Ambos autores desarrollan los requisitos necesarios en términos similares.



forzosas hasta un máximo de tres años, y una vez que se agotan es cuando entra en funcionamiento la prórroga tácita. Lo nuclear es que el contrato de arrendamiento cumpla con el mínimo de vigencia de tres años. Aquellos contratos celebrados con una duración inicial pactada superior a tres años, llegada la fecha de vencimiento del contrato, también podrán beneficiarse, en tanto en cuanto arrendador y arrendatario quieran, de la prórroga del artículo 10 LAU<sup>63</sup>.

3. Que ninguna de las partes hubiera notificado a la contraria, con al menos treinta días de antelación a la finalización del contrato, o de alguna de sus prórrogas, su voluntad de dar por concluido el contrato. La Ley permite la posibilidad a arrendador y a arrendatario, siempre y cuando respeten los treinta días de antelación, de oponerse a que se produzca la prórroga de un año. Los pactos que modifiquen el plazo de treinta días de preaviso establecido por la Ley serán válidos en tanto en cuanto no supongan un perjuicio para el arrendatario<sup>64</sup>. En cuanto a la forma en que debe llevarse a cabo la notificación, la Ley no dice nada al respecto, no obstante, debe de pensarse en un sistema que garantice y acredite de manera fehaciente que se ha procedido a la comunicación que exprese la voluntad de finalizar el contrato<sup>65</sup>.

---

<sup>63</sup> Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Comentario al art. 10», *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (Dir. CRESPO ALLUÉ, F. y GUILARTE GUTIÉRREZ, V.), Lex Nova, Valladolid, 2014, p. 267. Refiere el autor que atendiendo a la literalidad del precepto, es suficiente para que entre en juego la prórroga voluntaria que como mínimo se hayan agotado tres años de vigencia del contrato, “pero no hay máximo alguno”.

<sup>64</sup> COSTAS RODAL, L., *Arrendamiento...*, *op. cit.*, p. 4. Considera la autora que interpretando el art. 10 LAU en relación con el art. 6 LAU, “por ejemplo, sería nulo el pacto en virtud del cual se estableciera un período inferior a treinta días para la realización del preaviso por el arrendador. El plazo de treinta días señalado tiene carácter de mínimo, según establece expresamente el propio precepto según la reforma proyectada. También sería nulo el pacto que impusiese al arrendatario un plazo de preaviso superior a treinta días, pues ello iría en contra del artículo 6 LAU. Por el contrario, parece que debe considerarse totalmente válido, por beneficiar al arrendatario, el pacto que estableciera un plazo inferior a treinta días para la eficacia de la notificación que el propio arrendatario debe dirigir al arrendador”.

<sup>65</sup> Resulta ilustrativa para determinar la amplitud de la forma de la notificación, siempre y cuando quede lo suficientemente acreditada, la SAP de Málaga (Sección 5ª) de 29 de marzo de 2007 (núm. 186/2007, FJ2), la cual refiere que “la notificación prevista en el artículo 10 no precisa de formalidad alguna, de manera que si el

Con el cumplimiento de estos tres presupuestos se produce de manera automática el nacimiento del derecho a continuar con el contrato de arrendamiento por un período de un año. Hay que tener en cuenta que una vez que se inicia la prórroga, es decir, ni arrendador ni arrendatario ejercitan la negación de la prórroga mediante la notificación, ambas partes asumen una serie de obligaciones. En el caso del arrendador, las propias del contrato que se ha prorrogado, y para el arrendatario, la de continuar en la tenencia de la vivienda durante el año prorrogado. Ahora bien, una vez producida la prórroga voluntaria, solo el inquilino podrá evitar continuar con la duración del contrato prorrogado, comunicando su voluntad de no continuar al arrendador mediante el ejercicio de la facultad de desistimiento del contrato en los términos del artículo 11 LAU, debiendo indemnizar al arrendador, si así se pactó, con la parte proporcional de la renta correspondiente<sup>66</sup>.

### 1.3.3.2 *La prórroga tácita y la inscripción registral*

El apartado 2º del artículo 10 LAU incluye como novedad la obligatoria inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamiento de vivienda si se quiere imponer, frente a terceros adquirentes que reúnan los requisitos del artículo 34 LH, tanto la prórroga forzosa del artículo 9 LAU, como la prórroga voluntaria a la que hace referencia el artículo 10.1 LAU, con el objetivo de dar una mayor protección y seguridad a los arrendatarios que inscriban su derecho. Dicho de otro modo, “en caso de no inscripción, los derechos del actual artículo 9 sobre duración mínima y la prórroga de este a artículo 10 no se imponen y el arrendatario tendrá que ceder ante el mejor derecho de terceros adquirentes, salvo que su inscripción sea pionera”<sup>67</sup>.

---

arrendador no quiere prorrogar el contrato, tiene la carga de notificar al arrendatario su voluntad, voluntad que debe ser clara y recepticia, es decir, que llegue a conocimiento del arrendatario cualquiera que sea el medio utilizado para ello, incluso la forma verbal; por tanto, como hecho constitutivo de la pretensión de desahucio por finalización del plazo del arriendo, la parte actora debe probar debidamente la notificación a la parte contratante de su voluntad de no renovar el contrato y que tal notificación se ha realizado al menos con un mes de antelación a la fecha de finalización del mismo”.

<sup>66</sup> Cfr. MARTÍN CONTRERAS, L., *op. cit.*, p. 178.

<sup>67</sup> LOSCERTALES FUERTES, D., *op. cit.*, p. 157.

Volvemos otra vez al error del Legislador a la hora de redactar el precepto, pues como más arriba se dijo, confunde dos principios registrales: el de inoponibilidad de lo no inscrito del artículo 32 LH y el de fe pública registral del artículo 34 LH. Resulta de difícil encaje en este supuesto el que haya un tercero adquirente que reúna los requisitos del artículo 34 LH —adquisición onerosa, buena fe<sup>68</sup>, que se adquiriera la finca de persona que aparezca en el Registro con facultades de transmitirla e inscripción registral—, es decir, “si el arrendatario ha inscrito su derecho, no podrá haber un tercer adquirente posterior que inscriba también su derecho y pueda alegar desconocer el arrendamiento”<sup>69</sup>. Por su parte, GUILARTE GUTIÉRREZ califica el tenor literal de la norma, como la pescadilla que se muerde la cola, además de absurda<sup>70</sup>, pues refiere que “si el arrendamiento está inscrito no

---

<sup>68</sup> Cfr. PÉREZ HEREZA, J., «Arrendamientos, hipotecas y registro de la propiedad». *El Notario*, núm. 51, publicado el 22 octubre 2013, (consulta: 25 de mayo de 2014). Disponible en: <http://www.elnotario.es/index.php/opinion/opinion/3528-arrendamientos-hipotecas-y-registro-de-la-propiedad>. Refiere acertadamente este autor en cuanto al papel que representa la buena fe ante el principio que la Ley pretende consagrar de considerar la inscripción del arrendamiento como único modo de protección frente a terceros, y ante la que el autor considera, como suficiente publicidad en el tráfico jurídico para proteger al inquilino la que genera la propia posesión de la vivienda arrendada que, “la publicidad fáctica derivada de la posesión inherente al arrendamiento, hace muy difícil la aparición de terceros de buena fe que puedan ignorar su existencia en perjuicio de los derechos del arrendatario. Como señala la jurisprudencia reiterada (por todas la STS de 7 de diciembre de 2004) «no se actúa de buena fe cuando se desconoce lo que con la exigible diligencia normal o adecuada al caso se debería haber conocido»... y difícilmente puede entenderse que el comprador que no ha visitado el inmueble para comprobar su estado posesorio haya actuado con la diligencia debida para ser considerado de buena fe”.

<sup>69</sup> COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 10», *Comentarios...*, *cit.*, p. 380.

<sup>70</sup> De idéntico calificativo dota a esta norma GONZÁLEZ CARRASCO, C., *op. cit.*, p. 177, cuando se pregunta, “¿cómo podría reunir los requisitos del art. 34 LH el adquirente que antes de completar su inscripción ya conoce por el Registro la existencia de un arrendamiento inscrito con anterioridad a su adquisición? El absurdo demuestra que nada tiene que ver la oponibilidad del arrendamiento inscrito con anterioridad con la fe pública registral que según la nueva redacción de los arts. 10. 2 y 14.1 LAU no ampara en este caso al adquirente posterior”.

puede llegar a surgir un tercero hipotecario pues necesariamente el asiento desvirtuará la presunción de buena fe de que habla el párrafo 2º del artículo 34 LH<sup>71</sup>.

En definitiva, el supuesto se puede plantear y concretar de la manera que lo enfoca GONZÁLEZ CARRASCO, a saber, si el arrendamiento que se ha inscrito antes de producirse la enajenación es de duración inferior a tres años y se enajena durante el período prorrogado, de acuerdo con el confuso artículo 10.2 LAU, debe de querer decir que es indiferente que el adquirente cumpla o no los requisitos del artículo 34 LH, dado que en ambos supuestos, el adquirente debe de respetar la posesión del arrendatario hasta completarse las prórrogas legales obligatorias que debía de cumplir el arrendador que enajenó<sup>72</sup>.

Haciendo una valoración en un entorno más práctico de cuál es la situación que se le plantea a arrendador y a arrendatario ante el interrogante de si le merece la pena la inscripción registral para conseguir la anunciada protección y seguridad que les otorga el Preámbulo, resulta ilustrativa las hipótesis que desarrolla PÉREZ CONESA para ambos sujetos ante la mencionada disyuntiva<sup>73</sup>, así, por lo que se refiere al arrendatario, o bien puede pagar todo gasto derivado de la inscripción, añadiendo la elevación a escritura pública del contrato, los aranceles registrales, para obtener a cambio garantía de estabilidad en el disfrute de la vivienda, o bien suprime tales gastos y se abstiene de inscribir, quedando en una situación más precaria con la incertidumbre e inseguridad de que el propietario enajene la vivienda arrendada antes del transcurso del plazo mínimo obligatorio —no obstante, el arrendatario conserva los derechos de adquisición preferente (tanteo/retracto) reconocidos por el artículo 25 LAU, en tanto en cuanto no se hubiera pactado su renuncia—, o de que se produzca la resolución del contrato de arrendamiento de acuerdo

---

<sup>71</sup> GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Comentario al art. 10», *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 266. También destaca este autor que, aunque la norma no dice nada, está entrando en juego el principio de prioridad registral, pues la oponibilidad del arrendamiento inscrito frente al adquirente que posea los requisitos del art. 34 LH, será operativa en tanto en cuanto tal inscripción se haya efectuado “con anterioridad a tal adquisición o al derecho del que traiga causa la misma”.

<sup>72</sup> GONZÁLEZ CARRASCO, C., *op. cit.*, p. 177.

<sup>73</sup> *Cfr.* PÉREZ CONESA, C., *Arrendamientos...*, *op.cit.*, pp. 52 a 55.

con alguna de las causas establecidas en el artículo 13.1 LAU. Por su parte, la situación del arrendador tampoco se resuelve de manera plenamente satisfactoria, pues, si en efecto, el arrendatario procedió a la inscripción, y un tiempo después le da por abandonar la vivienda sin dar aviso ni explicación, será el arrendador el que deberá cargar con los gastos derivados de la cancelación de la inscripción que en su día se efectuó<sup>74</sup>. Tampoco le beneficiaría al arrendador que el arrendatario proceda a la inscripción, y posteriormente, si se diera el caso de que el inquilino debiera de abandonar la vivienda teniendo que hacerlo y no lo hace, el arrendador, además de tener que iniciar el proceso de desahucio correspondiente contra el inquilino, también deberá de soportar el coste adicional económico y de tiempo que implica la cancelación (el arrendatario no tiene ningún interés en cancelar<sup>75</sup>).

---

<sup>74</sup> *Cfr.* CARRASCO PERERA, A., *Comentarios...*, *op. cit.*, pp. 132 y 133. Por lo que se refiere al procedimiento de cancelación de la inscripción, hay que tener en cuenta que a día de hoy, puesto que no hay noticias de que se haya llevado a cabo el mandato establecido por la Ley 4/2013, de 4 de junio, en su DF 2ª sobre Adaptación del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, por el que se instaba a su adaptación antes del 6 de diciembre de 2013 a las previsiones de esta Ley, en especial en lo concerniente a las condiciones de cancelación de la inscripción de los arrendamientos y a la modificación de los aranceles notariales y registrales aplicables, vale la consideración que el autor efectúa en su análisis al Proyecto de reforma de la LAU sobre la cuestión de cómo se lleva a cabo la cancelación, donde refiere que “el sistema cancelatorio es el ordinario de la LH, que precisa consentimiento del titular del derecho cancelable (el inquilino) o resolución judicial, en la medida que no esté modificado —añado, que no lo está— por la regulación especial del art. 7 del RD 297/1996. Claro que el inquilino no tiene ningún incentivo en tomarse el tiempo y el coste de cancelar y de momento el RD 297/1996 no habilita la cancelación de oficio para hipótesis imaginables en el proyecto, como el nuevo art. 9.3 o el desistimiento del art. 11”.

<sup>75</sup> *Cfr.* *Ibíd.* Además de ser indiferente para el arrendatario la cancelación, y puesto que es necesario su consentimiento para que pueda llevarse a cabo —o en su caso, resolución judicial cancelatoria—, plantea el autor la posibilidad de que incluso “el inquilino quiera utilizar este privilegio como una medida de chantaje, sabiendo el daño que hará al propietario si el asiento no se cancela; y podrá utilizarlo como moneda de canje para negociar la devolución de la fianza, la condonación de parte de la renta o la obtención de pagos laterales”.

## 1.4 Desistimiento: artículo 11 LAU

### 1.4.1 Cuestiones previas

La reducción de los plazos mínimos de duración y de las prórrogas correspondientes, lleva a que los contratos de arrendamiento de vivienda pasan a tener un plazo máximo de duración de cuatro años, salvo que las partes acuerden otro plazo mayor. Además, la posibilidad que se le ofrece al arrendador de finalizar el contrato a través de la excepción a la prórroga obligatoria, para ocupar la vivienda arrendada para sí mismo o sus familiares por causa de necesidad. Ante tales limitaciones al derecho de disfrute de la vivienda que se le presentan al arrendatario, parece que el Legislador ha querido contrarrestar tales medidas beneficiosas para el arrendador con el reconocimiento en favor del arrendatario de un derecho de desistimiento mucho más amplio que el que se regulaba en el anterior artículo 11 LAU<sup>76</sup>. Como señala CARRASCO PERERA, el reformado artículo 11 LAU es seguramente el único precepto de la Ley 4/2013, de 4 de junio<sup>77</sup>, destinado al beneficio del arrendatario, pues al dotarse al arrendador de nuevas posibilidades para dar por finalizada la relación contractual antes de tiempo, se entendió que era conveniente equilibrar de algún modo tales posibilidades con la ampliación, en favor del arrendatario, del derecho de desistimiento como opción paralela similar<sup>78</sup>. Sin embargo, también advierte de la carencia de sentido global de la reforma, porque, relacionando el artículo 11 LAU con el artículo 9.3 LAU, el arrendador podrá denegar la prórroga obligatoria, pero no podrá “desistir” por causa de necesidad de un contrato de duración pactada de tres años o más, donde el tiempo de posesión cuenta como duración convencional y no como prórroga obligatoria. Así, si las partes pactan un contrato de tres, cinco o cien años de duración, el arrendador no puede “desistir” del contrato por causa de

---

<sup>76</sup> Cfr. BERROCAL LANZAROT, A. I., «Análisis de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas». *Actualidad Civil*, núm. 7/8, del 1 de julio al 31 de agosto de 2013, (LA LEY 3275/2013), p. 13.

<sup>77</sup> Modificado por el art. 1. Seis, de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.

<sup>78</sup> Cfr. CARRASCO PERERA, A., «Comentario al art. 11», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.), 6ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2013., p. 384.

necesidad, en cambio, el arrendatario puede marcharse libremente como si se tratara de un contrato de duración semestral<sup>79</sup>.

Ya en el Preámbulo de la Ley, con el objetivo fundamental de flexibilizar y dinamizar el mercado del alquiler —incluso cabe pensar que como medida favorecedora para la movilidad laboral, que se considera afectada negativamente por el régimen de la LAU de 1994—<sup>80</sup>, se proclama la amplitud de la posibilidad de finalización del contrato arrendaticio mediante el ejercicio del derecho de desistimiento a instancias del arrendatario de la vivienda, y el mero hecho de tal proclamación por el Legislador resulta merecedor de ser parte integrante a analizar de este trabajo como modificación esencial que es.

Partiendo del principio general por el que el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de una de las partes (art. 1256 CC), sin embargo, se permite como excepción a este principio, como un derecho concedido por ministerio de la ley, que los arrendatarios puedan desvincularse libre y unilateralmente de los contratos de arrendamiento con anterioridad a la finalización prevista. Probablemente, con ello se pretenda —también— conseguir que arrendadores y arrendatarios puedan adaptarse con mayor facilidad a eventuales cambios en sus circunstancias personales<sup>81</sup>. No obstante, se cuestiona que esta medida tomada por el Legislador de 2013 —como otras tantas— sea la acertada para conseguir su objetivo primordial “porque ningún efecto positivo de cara a la dinamización del mercado de los alquileres puede tener una norma de resolución anticipada que el arrendador no puede eludir (el carácter irrenunciable va implícito en la determinación máxima de la indemnización posible), y con cuya renuncia no puede negociar el arrendatario de cara a una rebaja de la renta”<sup>82</sup>.

Por otro lado, relacionando las posibles consecuencias del ejercicio del desistimiento en el supuesto de que el contrato de arrendamiento hubiera sido inscrito en el Registro —como el Legislador pretende— por el arrendatario, CARRASCO PERERA no

---

<sup>79</sup> Cfr. CARRASCO PERERA, A., *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 122.

<sup>80</sup> Cfr. GONZÁLEZ CARRASCO, C., *op. cit.*, p. 177.

<sup>81</sup> Cfr. QUICIOS MOLINA, S., *op. cit.*, p. 19.

<sup>82</sup> GONZÁLEZ CARRASCO, C., *op. cit.*, p. 176.

atisba ninguna consecuencia beneficiosa, sino todo lo contrario, pues para el caso del arrendatario que inscribió y posteriormente desistió del contrato, los costes registrales y notariales efectuados en su día, habrán sido perdidos, es decir, desperdiciados — “hundidos”, dice—, y de parte del arrendador, este se va a encontrar con un arrendamiento inscrito y no cancelado, lo cual puede provocar, a mayor abundamiento, la hipótesis en la que el arrendatario proceda a la cancelación mediante el chantaje económico, dado que lo frecuente será que no tenga ningún incentivo en cargar con los gastos de cancelación<sup>83</sup>.

#### 1.4.2 *La nueva extensión general del derecho de desistimiento*

El vigente artículo 11 LAU establece que “el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días<sup>84</sup>. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización”.

Pues bien, lo novedoso del precepto no es la posibilidad de establecer un supuesto de desistimiento unilateral, dado que ya estaba previamente establecido en la redacción anterior del artículo 11 de la LAU para aquellos contratos de duración pactada superior al plazo mínimo establecido en cinco años, y siempre que hubieran transcurrido al menos cinco años —en los de duración inferior a cinco años, debía cumplir con la duración pactada, y si se diera el caso, cumplir con la anualidad de prórroga correspondiente ya

---

<sup>83</sup> Cfr. CARRASCO PERERA, A., «Comentario al art. 11», *Comentarios...*, *op. cit.*, pp. 387 y 388, y en *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 132. En el mismo sentido, GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Comentario al art. 11», *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 283.

<sup>84</sup> En el Proyecto primigenio que se presentó por el Congreso se mencionaba la expresión “un mes”. Sin embargo, a consecuencia de la aprobación de las enmiendas núm. 99, 101, 102 y 104 del Grupo Parlamentario Popular, en el epígrafe II del Preámbulo y los artículos primero, apartados cuatro y seis, y segundo, apartado uno, del Proyecto de Ley se substituyó la mención “un mes” por la expresión “treinta días”. (BOCG. Congreso de los Diputados. X Legislatura. Núm. A-21-5 de 21/05/2013, p. 1. Enmiendas del Senado).



iniciada<sup>85</sup> —, sino su carácter y eficacia general<sup>86</sup> para todos los contratos de arrendamientos urbanos de vivienda independientemente de su duración<sup>87</sup>, y en tanto en cuanto hayan transcurrido al menos seis meses desde su inicio<sup>88</sup>. En síntesis, como apunta de un modo más nítido y práctico GONZÁLEZ CARRASCO “la diferencia está en que ahora el desistimiento se permite durante toda la vida (contractual o prorrogada) del contrato, a

---

<sup>85</sup> Cfr. GONZÁLEZ CARRASCO, C., *op. cit.*, p. 176.

<sup>86</sup> Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Comentario al art. 11», *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 281. El hecho de que se haya generalizado a todo tipo de contratos arrendaticios la facultad del desistimiento, dejando atrás su vinculación única a aquellos contratos con duración pactada superior al mínimo legal, anima a este autor a efectuar una de las pocas críticas favorables a la reforma, pues “disipa una duda persistente anclada en la jurisprudencia anterior que se movía entre lo que literalmente amparaba la norma en materia de desistimiento y un principio de justicia para no perjudicar al inquilino”. En sentido similar, Cfr. MARTÍN CONTRERAS, L. (*op. cit.*, pp. 191 y 192), además, este último autor afirma que tal era la duda de la jurisprudencia menor, a la vez que contradictoria, que se llegaron a formar cuatro grupos de supuestos distintos: 1º, las Audiencias que consideraron que el cumplimiento de los contratos no podía quedar al arbitrio de una de las partes, amparándose en los arts. 1256 del CC y 27.2 de la LAU, donde el arrendador podía reclamar todas aquellas rentas que quedaran por vencer hasta el cumplimiento total del contrato o hasta que la vivienda fuera de nuevo ocupada; 2º, las que hicieron una interpretación analógica del contenido del art. 11 LAU, de manera que el arrendatario podía desistir del contrato pagando al arrendador una mensualidad por año que reste por cumplir o la parte proporcional del año; 3º, las Audiencias que llevaron el tema de indemnizaciones por desistimiento a lo previsto en el art. 1124 del CC, donde en estos casos, el arrendador debería de accionar una reclamación por daños y perjuicios en la que debía de probar los daños ocasionados a causa del desistimiento; y 4º, se agrupaban las Audiencias que entendían que el desistimiento unilateral por parte del inquilino ejercido dentro del período de contrato obligatorio no llevaba consigo ninguna clase de indemnización al arrendador.

<sup>87</sup> Cfr. De la IGLESIA PRADOS, E., «La reforma en la regulación del contrato de arrendamiento urbano de vivienda de junio de 2013». *Actualidad Civil*, núm. 11, noviembre 2013, (LA LEY 7718/2013), p. 9.

<sup>88</sup> Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Comentario al art. 11», *Comentarios...*, *op. cit.*, pp. 281 y 282. Como única limitación temporal se establece que al menos hayan transcurrido seis meses de duración de contrato, así, considera este autor que, “se universaliza la facultad de desistir del arrendatario que de esta manera jugará tanto frente al plazo legal como en supuestos de plazos contractuales más amplios”. No obstante, CARRASCO PERERA, A. («Comentario al art. 11», *Comentarios...*, *op. cit.*, pp. 383 y 384), refiere que si se ejercita el derecho de desistimiento durante el transcurso de los seis meses de duración, el arrendatario estará sujeto a las consecuencias indemnizatorias propias del Derecho común, a partir de los seis meses, el desistimiento sería libre.

partir de los seis meses, sin necesidad de agotar el período contractual ni la prórroga en curso”<sup>89</sup>.

#### 1.4.3 *El preaviso*

La siguiente modificación hace referencia al período de preaviso que debe darse al arrendador, pues, aquellos dos meses de antelación mínima que —según la anterior regulación— se le debían dar en caso de que el arrendatario ejerciera el derecho a desistir del contrato, con la reforma actuada se ha reducido a un preaviso de treinta días de antelación mínima. Se establece como una exigencia obligatoria para el arrendatario el tener que comunicar al arrendador con una antelación previa de treinta días su intención de desistir del contrato<sup>90</sup>.

#### 1.4.4 *La influencia de la reforma en el pacto indemnizatorio*

Atendiendo al párrafo segundo del artículo 11 LAU, “las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir”. Como también ocurría en la redacción del artículo 11 LAU anterior a la reforma de 2013, nos encontramos ante una multa penitencial y el arrendatario no tiene que soportar una cuantía superior a la fijada en el precepto. Se plantea como cuantía máxima que no puede ser aumentada por contrato, especialmente, no cabe el pacto indemnizatorio en ese concepto equivalente a la renta de todo el período convenido<sup>91</sup>. Haciendo una interpretación en sentido contrario de la norma, ante la falta de pacto determinante de indemnización, el arrendador no podrá reclamar ninguna indemnización a consecuencia del desistimiento, ni acreditando que el desalojo anticipado de la vivienda por el inquilino fuera lo que efectivamente le causó daños. Lo relevante de la modificación es que, además de la nueva eficacia general del desistimiento a todo tipo de

---

<sup>89</sup> GONZÁLEZ CARRASCO, C., *op. cit.*, p. 176.

<sup>90</sup> *Cfr.* MARTÍN CONTRERAS, L., *op. cit.*, p. 192. Considera el autor que en caso de no preavisar con treinta días de antelación, “el contrato deberá prorrogarse nuevamente por ese mismo período”.

<sup>91</sup> *Cfr.* CARRASCO PERERA, A., «Comentario al art. 11», *Comentarios...*, *op. cit.*, pp. 386 y 387. Refiere este autor que en este punto “la norma se justifica por razones de justicia y eficiencia”.

contratos independientemente de su duración —y siempre que hayan transcurrido al menos seis meses desde su inicio—, también se dota de seguridad al arrendatario en cuanto a la cantidad con la que debe ser indemnizado, y al mismo tiempo, se garantiza la imposibilidad de exigir una indemnización cuando no ha sido pactada, con independencia del momento en que se ejercita el derecho de desistimiento<sup>92</sup>. Como refiere LOSCERTALES FUERTES al respecto, “no es ninguna obligación pactar indemnización, se puede hacer o no, (...) si no hay cláusula contractual al respecto, no cabe ningún tipo de responsabilidad”<sup>93</sup>.

#### 1.4.5 Naturaleza de la norma

En cuanto al carácter de la norma, si se pone en relación con la nueva redacción del artículo 4.2 LAU, que pretende dar más libertad a las partes para que acuerden lo que consideren conveniente “en el marco de lo establecido en el Título II de la presente Ley”, y teniendo en cuenta que el artículo 6 LAU no se ha modificado, ¿el artículo 11 LAU es de naturaleza imperativa o dispositiva? Pues bien, es unilateralmente de naturaleza imperativa. Como concreta CARRASCO PERERA, no podrá excluirse por pacto el derecho de desistimiento (es irrenunciable), ni podrá ampliarse la cuantía de la penalización, pues en aplicación del artículo 6 LAU resultarían nulos tales acuerdos, dado que irían en perjuicio del arrendatario<sup>94</sup>. Lo que sí se puede es pactar que el inquilino pueda ejercitar el derecho de desistimiento sin necesidad del transcurso de seis meses<sup>95</sup>.

---

<sup>92</sup> Cfr. GONZÁLEZ CARRASCO, C., *op. cit.*, p. 176.

<sup>93</sup> LOSCERTALES FUERTES, D., *op. cit.*, p. 160.

<sup>94</sup> Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Comentario al art. 11», *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 283. Este autor considera la hipótesis de no aplicar la rigidez del art. 6 LAU y al mismo tiempo reconocer la primacía absoluta de los pactos en el sistema de fuentes establecido por el art. 4.2 LAU, para así compensar el desequilibrio contractual que el desistimiento provoca. Serían los casos donde se dieran contratos de duración superior a la legalmente establecida, y aun en perjuicio del arrendatario, se permitieran aquellos pactos por los cuales se estableciera otra indemnización convenida distinta a la legalmente impuesta para el supuesto de desistimiento unilateral e injustificado del inquilino.

<sup>95</sup> Cfr. Ídem, *cit.*, p. 285; CARRASCO PERERA, A., «Comentario al art. 11», *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 388; y en la misma línea, LOSCERTALES FUERTES, D., *op. cit.*, pp. 160 y 161.

## 1.5 Resolución del contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador: artículo 13 LAU

### 1.5.1 Cuestiones previas

El Legislador incide enérgicamente en el Preámbulo de la Ley 4/2013, de 4 de junio, en que los arrendamientos de viviendas se sometan al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario como mecanismo necesario para conseguir la finalidad de normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas y proteger los derechos tanto del arrendador como del arrendatario. Esto no se debe conseguir a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad, si no sin mengua alguna de sus derechos. Todo ello, como pieza clave para conseguir el objetivo fundamental —como ya se ha señalado— de flexibilizar el mercado del alquiler y lograr la necesaria dinamización del mismo. Para conseguir dicha finalidad el Legislador ha introducido una serie de modificaciones a resaltar, entre ellas y por lo que ahora respecta, la del nuevo artículo 13 LAU. El artículo 13 establece ahora una regulación muy distinta a la anterior, en concordancia con el principio ya mencionado del Preámbulo, de manera que “un arrendamiento de vivienda no inscrito (pudiendo estarlo) es inoponible a cualquier tercero que suceda al arrendador en la titularidad de la vivienda arrendada por resolución (extinción) del derecho de éste”<sup>96</sup>.

Para analizar el alcance de la reforma del artículo 13 LAU introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio<sup>97</sup>, conviene apoyarse en los términos en los que se expresaba la regulación precedente, con el objeto de considerar cuáles han sido los aspectos más importantes que merecen tratarse. En orden a la redacción del antiguo artículo 13 LAU —derogado para aquellos contratos de arrendamientos celebrados a partir del 6 de junio de 2013<sup>98</sup>—, se garantizaba a los arrendatarios un tiempo mínimo de disfrute de la vivienda

---

<sup>96</sup> QUICIOS MOLINA, S., *op.cit.*, p. 20; y *cfr.* BERROCAL LANZAROT, A. I., *op. cit.*, p. 19.

<sup>97</sup> Modificado por el art. 1. Siete, de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.

<sup>98</sup> Se debe tener presente que de acuerdo con la DT 1ª de la Ley 4/2013, de 4 de junio, “los contratos de arrendamientos sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen

arrendada de cinco años, con independencia de que el derecho del arrendador sobre la vivienda arrendada se extinguiera a consecuencia de la adquisición de la vivienda por un tercero que ejercía un derecho de adquisición preferente (el retracto convencional o la opción de compra), o que sustituía, como heredero fideicomisario, al fiduciario, o que compraba la vivienda que se enajenó forzosamente (por ejecución hipotecaria o por Sentencia judicial que así lo ordenaba). El arrendamiento no necesitaba de la inscripción en el Registro de la Propiedad para que el tiempo mínimo (cinco años) de duración del contrato pudiera disfrutarlo el arrendatario. Pero sí se necesitaba de la inscripción del arrendamiento, efectuada con anterioridad a la inscripción de los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador antes mencionados, para que aquellos contratos de arrendamiento pactados con un plazo de duración superior a cinco años, pudieran continuar por todo el plazo establecido; porque si no estaba inscrito el contrato, se extinguía al resolverse el derecho del arrendador<sup>99</sup>.

El artículo 13 LAU, en cuanto a su aspecto meramente formal, pasa de los tres apartados que contenía en la redacción anterior a dos en la actual, concentrando todos los aspectos novedosos dentro del primer apartado, manteniendo intacto el segundo y quedando suprimido el apartado tercero.

Por lo que respecta al aspecto material del precepto, pues al fin y al cabo es lo trascendente, en contraste con la anterior regulación, ahora el artículo 13.1 LAU dispone que si durante la vigencia del contrato el derecho del arrendador se resolviera por el ejercicio de un retracto convencional, o por la apertura de una sustitución fideicomisaria, o bien por la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de Sentencia judicial, o porque un derecho de opción de compra ha sido ejercitado por un tercero, se extinguirá el arrendamiento al tiempo de la resolución del derecho del arrendador. Sin embargo, amparándose en los artículos 7.2 y 14 de la Ley, el Legislador establece como excepción a esta regla, aquellos casos en los que el contrato de arrendamiento hubiera

---

jurídico que les era de aplicación”. Por eso la derogación de que hablo solo es efectiva para los contratos celebrados una vez entrada en vigor la Ley. No obstante —continúa la DT 1ª—, “sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley”.

<sup>99</sup> Cfr. QUICIOS MOLINA, S., *op.cit.*, p. 20; y BERROCAL LANZAROT, A. I., *op. cit.*, p. 19.

accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador, pues en estos supuestos el arrendamiento continuará con la duración pactada. Y si el arrendamiento lo es sobre una finca no inscrita, la duración del contrato se determinará conforme a lo dispuesto en el artículo 9.4 LAU por remisión expresa de la Ley.

Antes de nada, debe señalarse que la excepción planteada en el párrafo segundo a la regla integrada en el párrafo primero del artículo 13.1 LAU no es una excepción como tal, entiende COLÁS ESCANDÓN que corresponde la aplicación al caso concreto de dos principios registrales, el de prioridad registral y el de inoponibilidad de lo no inscrito. Así, el primero se presenta cuando el arrendatario inscribe su derecho con anterioridad a la inscripción de los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador, donde el arrendatario tendrá preferencia y podrá oponer su derecho frente a quienes poseen aquellos títulos inscritos posteriormente que hacen que se resuelva el derecho del arrendador, y el segundo, aparece cuando el arrendatario no inscribe su derecho sobre una finca inscrita en el Registro, pues de acuerdo con este principio, no podrá oponer su derecho frente a los sujetos que ostentan esos títulos resolutorios del derecho del arrendador, con lo cual su derecho quedará resuelto junto con el derecho del arrendador<sup>100</sup>.

Por otra parte, puesto que el apartado 2º no se modifica, solo recordar que también se extinguen al terminar el derecho del arrendador, como con anterioridad a la reforma, los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble.

### *1.5.2 Supuestos donde opera la resolución del derecho del arrendador*

De la dicción del precepto en su apartado primero, se pueden extraer tres supuestos distintos: en primer lugar y acorde con el párrafo primero, que la finca arrendada se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad y el contrato de arrendamiento no lo esté; en segundo lugar, en sintonía con el párrafo segundo, que la finca se encuentre inscrita y el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro “con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador”; y en tercer lugar, aparejado al

---

<sup>100</sup> Cfr. COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 13», *Comentarios...*, cit., p. 488.

párrafo tercero, que la finca arrendada no hubiera accedido al Registro, y en consecuencia, el contrato de arrendamiento tampoco.

#### 1.5.2.1 Finca arrendada inscrita y arrendamiento no inscrito

Estando la finca inscrita, y el arrendamiento de vivienda no, la Ley concede ahora preferencia sobre el derecho del arrendatario al derecho de los terceros adquirentes de la finca arrendada a través del ejercicio de un retracto convencional, de una opción de compra, de la enajenación forzosa de la finca derivada de una ejecución hipotecaria o de Sentencia judicial, o mediante la apertura de una sustitución fideicomisaria<sup>101</sup>. La extinción del arrendamiento se produce como consecuencia del ejercicio de alguno de estos derechos que conducen a la adquisición de la vivienda arrendada en favor del tercero titular de los mismos, con independencia del momento en que se ejerciten y de la duración del contrato de arrendamiento, aunque no se hubiera cumplido el plazo mínimo de los tres años, importante matiz, puesto que en el régimen anterior, esta causa de extinción únicamente operaba en aquellos contratos (no inscritos) de duración pactada superior a cinco años, y una vez transcurridos los cinco primeros años.

¿Y, qué solución se daría a los casos en los que ni el arrendamiento ha accedido al Registro ni tampoco el derecho determinante de la ulterior adquisición?, ¿qué ocurre en ese caso si el derecho de arrendamiento es anterior a la adquisición de alguno de los títulos ejercitables por el tercero adquirente? En estas circunstancias, entiende QUICIOS

---

<sup>101</sup> Cfr. Ídem, *cit.*, pp. 489 y 490. Esta autora considera que los supuestos planteados en el precepto no son *numerus clausus*, sino que el Legislador los incluye como meramente ejemplificativos, pues como refiere, “el ámbito de cobertura del art. 13 LAU debe ser definido abarcando, por analogía con los supuestos específicamente previstos, aquellas hipótesis jurídicas que funcionalmente desembocan en la misma situación, en el mismo conflicto de intereses que soluciona el conflicto. Es decir, el art. 13 LAU se aplicará siempre que el arrendador, en un momento posterior a la celebración del arrendamiento, se vea obligado por cualquier causa jurídica a restituir a un tercero el inmueble alquilado. No parece discutible que en todos estos casos no previstos existe una evidente «*eadem ratione*» si son comparados con los específicamente (y, sin duda, arbitrariamente) aludidos por el art. 13 LAU”. Como hipótesis jurídicas susceptibles de ser de aplicación el art. 13 LAU menciona —por ejemplo—, la resolución, anulación, nulidad o rescisión de contrato (arts. 1124.4º, 1295, 1298 y 1303 CC), el cumplimiento de condición resolutoria (arts. 1114, 1120 y 1123 CC), o el supuesto de reducción por inoficiosidad de una donación (art. 654 CC), entre otros.

MOLINA que no es necesario que esté inscrito en el Registro el derecho determinante de la resolución del derecho del arrendador para que el adquirente de la vivienda arrendada, titular de tal derecho, tenga preferencia sobre el derecho del arrendatario, ni que tampoco tiene obligación de inscribir su adquisición en el Registro, y que ni siquiera influirá en la primacía del tercero adquirente que éste lo sea o no de buena fe, es decir, es indiferente que al momento de adquirir su derecho conociera o no la existencia de un arrendamiento sobre la finca arrendada. Es suficiente que se ejercite el derecho determinante de la resolución del derecho del arrendador para que automáticamente el arrendamiento (no inscrito) se extinga, lo cual lo diferencia de la aplicación del principio *venta quita renta* del artículo 1571 CC, donde en este caso el comprador de la finca arrendada tiene derecho a dar por finalizado el arrendamiento vigente al tiempo de la venta si lo considera oportuno, por tanto, la extinción del arrendamiento no es automática<sup>102</sup>. Por el contrario, frente a este planteamiento, considera CARRASCO PERERA que “si el derecho en que se funda la resolución del derecho del concedente es posterior al derecho de arrendamiento (recuérdese, ninguno de ellos inscrito), la resolución de aquel derecho no produce la resolución del derecho arrendaticio, sin perjuicio de que pueda producirse el efecto del art. 1571 CC”<sup>103</sup>.

---

<sup>102</sup> Cfr. QUICIOS MOLINA, S., *op.cit.*, p. 21.

<sup>103</sup> CARRASCO PERERA, A., *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 127; Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Comentario al art. 13», *Comentarios...*, *op. cit.*, pp. 328 y 329. Este último autor considera como un acierto la solución aportada, “si bien con las limitaciones temporales... respecto del plazo legal que es la misma a la que se accede ante la falta de inscripción y que solo ampararán la aplicación del principio *venta quita renta* una vez transcurrido el plazo legal y, en su caso, la prórroga del art. 10 a la que obviamente el nuevo arrendador podrá oponerse. (...) Entiendo que también en este caso la protección debe jugar a favor del arrendatario si bien tan solo en lo referente al escaso período trianual y, en su caso la prórroga del artículo 10, pero no frente al exceso de plazo que pueda haberse contractualmente convenido con su decaído arrendador, caso para el cual entiendo ha de predicarse la inoponibilidad del arriendo”. No obstante, refiere que esta situación donde falta la inscripción del derecho de arrendamiento y la del derecho en que se funda la resolución del concedente, serán casos inusuales “pues los supuestos habituales de la norma, es decir, los que traen causa de una ejecución ordinaria o hipotecaria, habrán accedido previamente al Registro a través de la inscripción de la hipoteca o anotación del embargo”.



Parece que esta cuestión, que no es baladí, tiene bastantes posibilidades de ser fuente generadora de diferentes trabajos interpretativos una vez accedan a los Juzgados y Tribunales españoles.

#### 1.5.2.2 *Finca arrendada inscrita y arrendamiento inscrito “con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador”*

Se mantiene la excepción a la extinción del arrendamiento tras el ejercicio de alguno de los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador, pero en esta ocasión mediante la novedosa remisión a lo dispuesto en el artículo 7.2 y en el artículo 14 de la LAU, es decir, bajo la premisa de haber accedido el contrato de arrendamiento al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos resolutorios del contrato, supuesto en el que ahora nos encontramos<sup>104</sup>. La importancia práctica de esta salvedad es que, en el caso de que el arrendamiento no esté inscrito antes que el ejercicio de estos derechos, si se diera, por ejemplo, una ejecución hipotecaria, ésta podría privar al inquilino del disfrute de la vivienda, incluso al comienzo del contrato<sup>105</sup>. Pero si el arrendamiento está inscrito con anterioridad, el contrato continuará por la duración pactada.

El interrogante que ahora se plantea no es otro que el de la interpretación que debe darse a la referencia que hace el Legislador en cuanto a que en estas circunstancias “continuará el arrendamiento por la duración pactada”. Pues bien, ¿únicamente se garantiza la duración pactada, o también ha de incluirse las prórrogas legales? Ante esta incógnita se plantean dos supuestos en función de cuál fue la duración pactada del arrendamiento:

1º.- Si la duración del arrendamiento inscrito se acordó por una duración de tres o más años. El arrendatario tendrá derecho a continuar con la posesión de la vivienda durante todo el plazo pactado y además tendrá derecho a la prórroga anual voluntaria en

---

<sup>104</sup> Cfr. CARRASCO PERERA, A., *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 129. De cavernosa cataloga este autor la cuestión regulada en el art. 13.1 II, además, no le parece que sea necesaria la expresión empleada para resolver el supuesto como si fuera una excepción —cuestión planteada más arriba tras la nota núm. 100 de este trabajo—, dado que entiende que “es evidente que no se requiere expresar aquí ninguna excepción al régimen general de extinción, porque el arrendamiento no se extinguiría nunca por una resolución de esta clase, dada la oponibilidad que le asegura el art. 7.2 frente a derechos posteriores, inscritos o no”.

<sup>105</sup> Cfr. MERINO ESCARTÍN, J. F., *Resumen...*, *op. cit.* (sin paginar).

los términos del artículo 10 LAU. Se llega a esta afirmación por virtud de la interpretación conjunta —obviando la ya tratada confusión del Legislador entre el principio de inoponibilidad de lo no inscrito y el de fe pública registral— del artículo 7.2 LAU, que promulga la oponibilidad del arrendamiento inscrito frente a los terceros, y el artículo 14 LAU, que determina que el adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad se subrogará en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallare inscrito con anterioridad a la transmisión. Si los títulos de los derechos resolutorios posteriores son inoponibles al derecho del arrendamiento inscrito con anterioridad, esos terceros adquirentes titulares de tales derechos se subrogarán en los derechos y obligaciones que ostentaba el arrendador, con lo cual, el arrendatario tendrá derecho, una vez cumplida la duración pactada, a la prórroga anual voluntaria si ninguna de las partes comunica a la otra su voluntad de no prorrogar.

2º.- Si lo que se pactó fue una duración inferior a tres años. Siguiendo con la misma interpretación planteada anteriormente con respecto a los artículos 7.2 y 14 LAU, el arrendatario tendrá derecho, si así lo quisiera, a que se le prorrogue el contrato hasta completar los tres años de acuerdo con el plazo de duración mínima que marca el artículo 9 LAU, de obligado cumplimiento para el arrendador —ahora en la persona del tercero adquirente subrogado—, y también a la prórroga voluntaria del artículo 10 LAU si ninguna de las partes comunica a la otra su negativa a prorrogar<sup>106</sup>.

### *1.5.2.3 Finca arrendada no inscrita, y en consecuencia, el arrendamiento tampoco está inscrito*

Finaliza el artículo 13.1 LAU haciendo referencia a los arrendamientos sobre finca no inscrita (no inmatriculada<sup>107</sup>), donde, en caso de resolución del derecho del arrendador

---

<sup>106</sup> Cfr. por todos, COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 13», *Comentarios...*, *cit.*, pp. 490 y 491; QUICIOS MOLINA, S., *op.cit.*, pp. 21 y 22; BERROCAL LANZAROT, A. I., *op. cit.*, pp. 19 y 20; y PÉREZ CONESA, C., *Arrendamientos...*, *op.cit.*, p. 64.

<sup>107</sup> Ha de recordarse en este punto que —como ya se mencionó en la nota núm. 50 de este trabajo— que la LAU con impropiedad denomina «finca no inscrita» a lo que propiamente debería de referirse como «finca no inmatriculada» pues ha de entenderse que la finca no ha ingresado en el Registro de la Propiedad, es decir, no ha abierto folio registral. En este supuesto “ni está inscrito el arrendamiento ni se puede haber inscrito ningún derecho concurrente”.

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 del ejercicio de un derecho de opción de compra, para determinar la duración del arrendamiento, se deberá estar a la remisión que hace al artículo 9.4 LAU, por el cual, si el inquilino lo es de buena fe y creyó haber concertado el arrendamiento con quien era verdadero propietario de la vivienda, el contrato durará tres años. Se entiende que la remisión al artículo 9.4 LAU lo hace a la regla general del inciso primero para el supuesto de finca no inscrita que concede los tres años y no a la de las soluciones de los incisos siguientes referentes a los supuestos de enajenación de vivienda o vencimiento en juicio por el verdadero propietario que dan derecho al adquirente a extinguir el arrendamiento por virtud del artículo 1571 CC<sup>108</sup>. Esta solución se puede considerar de aplicación a los supuestos de contratos de duración inferior a tres años, pero ello no quita que para aquellos contratos de duración pactada superior a tres años también se deba de respetar el plazo mínimo de tres años si la resolución del derecho del arrendador se ha dado antes del transcurso de los tres primeros años de contrato<sup>109</sup>.

No obstante, la solución dada por este último inciso respecto a la dada para los supuestos planteados en los anteriores párrafos del artículo 13.1 LAU resulta en cierto modo llamativa pues hay distinto trato hacia el arrendatario que contrata con un arrendador no dueño y el que se da al que contrata con el arrendador que es el verdadero dueño de la vivienda. La cuestión es que al arrendatario que contrata con el verdadero propietario y no inscribe su derecho, aunque esté la finca inscrita, la solución que se da en caso de

---

<sup>108</sup> Cfr. QUICIOS MOLINA, S., *op. cit.*, p. 22; y en el mismo sentido BERROCAL LANZAROT, A. I., (*op. cit.*, p. 20) explica que “de no ser así, esta remisión crearía cierta confusión, pues, para el caso de enajenación de la vivienda arrendada, el citado art. 9.4 señala que se estará a lo dispuesto en el art. 1571 del Código Civil, como también opera en este sentido el art. 14.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pues de aplicar tal regla, los titulares de los derechos indicados podrían dar por terminado el arriendo. Quizá el Legislador debería haber concretado más clara la remisión, pero, en principio entendemos que opera a la regla general de la continuación del arrendamiento por tres años”. Parece que entienden que si el Legislador hubiera querido que se aplicara la regla del art. 1571 CC, directamente habría hecho la remisión al art. 14.2 LAU que emplea esta solución y no a la solución del art. 9.4 LAU que concede la duración por tres años.

<sup>109</sup> Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Comentario al art. 13», *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 330.

resolución del derecho del arrendador es que el arrendamiento se extinguirá automáticamente y el inquilino deberá abandonar la vivienda, en cambio, si el arrendatario contrata de buena fe con un arrendador que aparentemente parece ser el verdadero dueño (aunque luego no lo sea) de una vivienda no inscrita, y el arrendamiento por tanto tampoco inscrito, aunque el derecho del arrendador se extinga por el ejercicio de alguno de los derechos resolutorios del arrendamiento, el inquilino podrá disfrutar de la vivienda por la duración mínima obligatoria establecida en tres años<sup>110</sup>.

Dicho lo anterior, en este caso en el que no han accedido al Registro ni la finca ni el arrendamiento conviene poner de relieve que la situación que se plantea, atendiendo a los supuestos resolutorios del derecho del arrendador determinados en el artículo 13 LAU, se antoja complicada por no decir imposible, pues, como refiere GUILARTE GUTIÉRREZ “no se nos alcanza como puede accederse a la ejecución hipotecaria de una finca que no está inmatriculada (...), tampoco parece fácil que se den los restantes supuestos de aparición de los adquirentes que la norma refleja cuando la finca no haya accedido al Registro”<sup>111</sup>.

## **1.6 El contrato de arrendamiento tras la enajenación de la vivienda arrendada: artículo 14 LAU**

### *1.6.1 Cuestiones previas*

El Preámbulo de la Ley 4/2013, de 4 de junio, establece como objetivo fundamental flexibilizar el mercado de alquiler para conseguir la necesaria dinamización del mismo, y ello mediante la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de

---

<sup>110</sup> Cfr. COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 13», *Comentarios...*, cit., pp. 491 y 492. En sentido similar CARRASCO PERERA, A. (*Comentarios...*, op. cit., p. 128), pero este autor, siguiendo su línea de crítica dura a la reforma en general, la adjetiva como norma absurda, y ello “porque resulta finalmente mejor tratado el arrendatario *a non domino* que quien arrienda de su propietario real, que en caso de resolución del título de éste puede ser desahuciado de inmediato”.

<sup>111</sup> GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Comentario al art. 13», *Comentarios...*, op. cit., p. 330. La afirmación del texto principal lleva a concluir a este autor que esta regla del art. 13.1 LAU, debido a la dificultad de que se pueda dar alguno de sus supuestos resolutorios, se antoja “tan inútil por inaplicable como sistemáticamente incomprensible”.

vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio. Considera, además, que la situación que existía en la época de la promulgación de la Ley, perturbaba la seguridad del tráfico jurídico y facilitaba la comisión de numerosos fraudes en los casos de adquisición de viviendas o locales y en los de ejecución hipotecaria<sup>112</sup>, lo cual, además de entorpecer el tráfico jurídico, también provocaba por un lado, un encarecimiento del crédito hipotecario, y por otro, la disminución del valor de adjudicación de la vivienda en caso de impago, lo cual perjudicaba tanto al deudor como al acreedor hipotecario. Para intentar paliar tales efectos perjudiciales se procede a reformar el artículo 14 LAU<sup>113</sup>, regulador de aquellos supuestos en los que la vivienda arrendada se enajena, dando un nuevo sentido y orientación al precepto con respecto a la regulación anterior, pues ahora se distinguen dos situaciones y sus respectivas consecuencias también distintas, una, aquella en la que la enajenación se produce sobre vivienda inscrita en el Registro de la Propiedad, y la otra, cuando la enajenación se efectúa sobre finca no inscrita, y por tanto, el arrendamiento tampoco lo está<sup>114</sup>.

Antes de la reforma introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, el artículo 14 LAU disponía en un solo apartado que el adquirente, aun siendo un tercero hipotecario del artículo 34 LH, quedaba subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de duración del contrato, estuviera inscrito o no el arrendamiento. Una vez transcurridos los cinco primeros años, si la duración pactada fuera superior a cinco años, el tercero adquirente no quedaba subrogado en tales derechos y obligaciones siempre y cuando fuera un tercero hipotecario del artículo 34 LH —es decir, un adquirente a título oneroso, de buena fe, que adquiere un derecho de titular inscrito con facultades para

---

<sup>112</sup> PÉREZ CONESA, C., *De nuevo...*, *op. cit.*, pp. 4 y 5. Esta autora menciona como práctica fraudulenta a la que alude el Legislador aquella en la que “el propietario deudor de un crédito hipotecario que no puede pagar no tiene más que arrendar la vivienda hipotecada para impedir el lanzamiento en caso de ejecutarse la hipoteca, lo que asimismo obstaculiza la subasta derivada de la ejecución hipotecaria puesto que los potenciales adjudicatarios tendrían que soportar el arrendamiento, al menos durante cinco años, con independencia de la falta de constancia en el RP del mismo”.

<sup>113</sup> Modificado por el art. 1. Ocho, de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.

<sup>114</sup> *Cfr.* COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 14», *Comentarios...*, *cit.*, pp. 510 y 511.

transmitirlo y que inscribe el derecho adquirido en el Registro de la Propiedad—, pudiendo dar por extinguido el contrato de arrendamiento cuando éste no hubiera accedido al Registro. O lo que es lo mismo, si el arrendamiento estaba inscrito gozaba de oponibilidad frente a cualquier adquirente también pasados los cinco primeros años del contrato, hasta la finalización de toda la duración pactada si fuera superior. Asimismo, esta norma permitía el pacto en contrario por el cual, cuando las partes hubieran acordado que la enajenación de la vivienda extinguía el arrendamiento, el adquirente sólo debería de soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años<sup>115</sup>.

Ahora el artículo 14 LAU sufre una importante modificación dándosele un nuevo sentido a la totalidad del mismo. La regulación de las consecuencias que se derivan de la enajenación de una vivienda arrendada queda dividida en dos apartados, distinguiendo, en el primero, la suerte del arrendamiento cuando el adquirente lo es de una finca inscrita en el Registro, y en el segundo, cómo afecta a los contratos de arrendamiento la enajenación de vivienda arrendada cuando ésta no ha sido inscrita.

#### *1.6.2 La enajenación de una vivienda arrendada inscrita en el Registro de la Propiedad y sus consecuencias sobre el arrendamiento que se encuentra inscrito*

El apartado 1º del artículo 14 LAU básicamente dice que el adquirente de una vivienda arrendada que reúna los requisitos del artículo 34 LH sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 7 y 10 LAU, con anterioridad a la transmisión de la vivienda, por tanto, deberá respetar el arrendamiento por la duración pactada.

Volvemos a mencionar aquí la confusión del Legislador al hacer referencia nuevamente en este apartado al artículo 34 LH, pues como ya hemos comentado con anterioridad, confunde los principios registrales de fe pública registral que corresponde al artículo 34 LH y que menciona de forma inapropiada el artículo 14.1 LAU y el de inoponibilidad de lo no inscrito que comprende el artículo 32 LH, principio este último

---

<sup>115</sup> Cfr. QUICIOS MOLINA, S., *op. cit.*, pp. 22 y 23; y en el mismo sentido BERROCAL LANZAROT, A. I., *op. cit.*, pp. 20 y 21.

más acorde con lo que se desprende del artículo 14.1 LAU<sup>116</sup>. Al hilo de esta cuestión, de la literalidad del artículo 14.1 LAU puede entenderse que de producirse la transmisión con posterioridad a la inscripción del arrendamiento el tercero que reúna los requisitos del artículo 34 LH quedará subrogado en los derechos y obligaciones que tuviera el arrendador, pero, como se plantea PÉREZ CONESA, ¿quiere decir que, sobre la finca inscrita con anterioridad a la transmisión, si el tercero adquirente no reúne los requisitos del artículo 34 LH no se subroga en los derechos y obligaciones del arrendador? Pues bien, en aplicación del principio de oponibilidad de lo inscrito —problema que se planteaba también en la anterior redacción del artículo 14<sup>117</sup>—, también, los terceros que no reúnan los requisitos del artículo 34 LH se subrogarán en los derechos y obligaciones del arrendador., tal es así porque “tan oponible es el arrendamiento inscrito antes de la transmisión de la vivienda, sea ésta a título oneroso como gratuito; oponible es el arrendamiento inscrito con anterioridad a la enajenación, inscriba o no después su derecho el adquirente. Más aún, inscrito el arrendamiento antes de la enajenación, no habrá adquirente de buena fe. (...) En otras palabras, no es posible que se pueda plantear el supuesto de adquirente del artículo 34 LH. Este principio consagra el principio de fe pública registral, cuya finalidad es proteger a quien, confiando en lo publicado en el RP, adquiere alguna titularidad a título oneroso e inscribe el derecho adquirido. No tiene sentido su inclusión en el artículo 14.1 LAU”<sup>118</sup>.

¿Qué ocurre entonces con los terceros adquirentes que cumplan con los requisitos del artículo 34 LH cuando el arrendamiento no ha llegado a inscribirse?, y ¿con aquellos

---

<sup>116</sup> Cfr. COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 14», *Comentarios...*, *cit.*, p. 511.

<sup>117</sup> Cfr. QUICIOS MOLINA, S., *op. cit.*, p. 23. Esta autora considera que lo importante para entender esta norma, como se ha venido interpretando la redacción anterior del art. 14 LAU, es saber que se plantea un problema de oponibilidad del arrendamiento, que ha de estar inscrito para poder oponerse frente a terceros, y no un problema de fe pública registral.

<sup>118</sup> PÉREZ CONESA, C., *Arrendamientos...*, *op. cit.*, pp. 67 y 68. Sobre esta cuestión —por obvia— es más claro y directo GUILARTE GUTIÉRREZ, V. («Comentario al art. 14», *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 342), pues prescribe que “los principios de prioridad y oponibilidad determinan que estando inscrito el arrendamiento resulte indiferente la condición del adquirente que haya realizado con posterioridad a la inscripción el negocio adquisitivo. (...) Lo importante es el hecho de que el arrendatario haya asentado el contrato tabularmente lo cual le inmuniza contractualmente ante cualquier tercero que acceda a la propiedad del inmueble arrendado”.

terceros adquirentes que no cumplan con los requisitos del artículo 34 LH? Primeramente se debe poner de relieve la difícil configuración en el supuesto de la existencia de la buena fe del tercero adquirente —de cualquier tercero adquirente, añadido—, porque realmente es complicado alegar el desconocimiento de la existencia de un arrendamiento ante la publicidad y apariencia arrendaticia que la sola ocupación de la vivienda proyecta extrarregistralmente<sup>119</sup>. No obstante, sobre estas cuestiones sugeridas refiere BERROCAL LANZAROT que “la no inscripción del arrendamiento determina la no subsistencia del arriendo frente al tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y frente a cualquier tercero que haya inscrito su derecho —y habría que añadir—, o no lo haya inscrito, porque de lo contrario, se daría la situación absurda de que sí sería oponible frente al tercer adquirente a título gratuito, o adquirente que no inscribe su derecho”<sup>120</sup>. En cambio, GUILARTE GUTIÉRREZ coincide en que el arrendamiento no inscrito no será oponible a cualquier tercero adquirente que inscriba su derecho, condición exigida por el artículo 7.2 LAU, pero en lo que no coincide es en el supuesto en el que el arrendamiento no está inscrito y el tercero adquirente no ha procedido a la inscripción de su derecho, porque entiende que al

---

<sup>119</sup> Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Comentario al art. 14», *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 342. Ni la existencia o no de buena fe, ni tan siquiera los supuestos de inaplicación del art. 34 LH cuando no está inscrito el arrendamiento se los plantea LOSCERTALES FUERTES, D. (*op. cit.*, p. 177), porque con rotundidad afirma que siempre que se haya hecho la adquisición de buena fe —aspecto que nos plantea serias dudas— y en el Registro no aparezca el arrendamiento, el mismo queda extinguido de forma que el único mecanismo de defensa del arrendatario es proceder a la inscripción y así evitar sorpresas.

<sup>120</sup> BERROCAL LANZAROT, A. I., *op. cit.*, p. 21; en línea similar CARRASCO PERERA, A. (*Comentarios...*, *op. cit.*, p. 130), entiende que para el caso en que un tercero adquirente de finca inmatriculada y el arrendamiento no consta inscrito —pero sin distinguir entre adquirente que inscribe y el que no lo hace—, “se trata de una laguna del art. 14 si los terceros no reúnen la condición de terceros registrales del art. 34 LH. Una lectura a contrario del defectuoso art. 14.1 podría hacer concluir que el arrendamiento es oponible a tales terceros. Pero esto es contradictorio con lo que dispone el art. 14.2 para el caso de finca no inmatriculada, por lo que debe prevalecer este apartado: el adquirente puede poner fin al contrato por el art. 1571 CC”. Sobre esto último tiene la misma opinión COLÁS ESCANDÓN, A. M. («Comentario al art. 14», *Comentarios...*, *cit.*, p. 515).



menos, será oponible al tercero adquirente que no inscribió su derecho el período mínimo legal de duración del arrendamiento de tres años que establece el artículo 9 LAU<sup>121</sup>.

Procede ahora hacer mención a las remisiones que hace el apartado 1º del artículo 14 LAU a los artículos 7 y 10 de la LAU, y se puede entender, por lo que se refiere al artículo 10 LAU, que la duración del arrendamiento inscrito en el que queda subrogado el adquirente del artículo 34 LH —o cualquier tercero adquirente— es al plazo pactado en el contrato más las prórrogas legales, es decir, si la duración pactada es inferior a tres años, corresponderían las obligatorias hasta completar los tres años de duración mínima, a la que habría que sumar, si ninguna de las partes notifica lo contrario, la prórroga anual voluntaria, y si el contrato se pactó por una duración superior a tres años, la prórroga legal sería la anual voluntaria, si ninguna de las partes comunica lo contrario a la otra; y, en cuanto a la remisión al artículo 7 LAU —parece que se refiere a su apartado segundo—, se debe de entender en el sentido de que también es oponible el arrendamiento inscrito frente a los terceros adquirentes que hubieran inscrito su derecho, y habría que añadir también, frente a los terceros adquirentes que no inscribieron su derecho en el Registro<sup>122</sup>.

Se plantea otro problema si se atiende nuevamente a la dicción literal del precepto referente al principio de prioridad, pues, aunque el Preámbulo establece que la reforma es respetuosa con el régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, sin embargo, aquí se ve también afectado el principio de prioridad del artículo 17 LH<sup>123</sup>, y ello, “porque se exige que el arrendamiento se hallase inscrito antes de

---

<sup>121</sup> Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Comentario al art. 14», *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 345. Entiende este autor que es de aplicación prioritaria el art.9 LAU frente a los arts. 1571 —CARRASCO PERERA sugiere la aplicación del art. 1571, como se ha indicado en la nota anterior— y 1549 CC por tratarse de una norma imperativa preferente si se atiende a la prelación de fuentes establecida en el art. 4 LAU.

<sup>122</sup> Cfr. BERROCAL LANZAROT, A. I., *op. cit.*, p. 21.

<sup>123</sup> Interesa ahora la mención del art. 17 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, al disponer en su primer párrafo que “inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo y declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real”. Si recordamos el principio de prioridad registral, para el Registro, “el derecho real *primero* no es de título o de fecha más antigua, sino el que primero ha tenido acceso al Registro. (...) Así, la prioridad en

la transmisión, en vez de decir, antes de la inscripción de la transmisión. Así, por ejemplo, si se ha producido una transmisión que no ha accedido al registro y el arrendatario inscribe su derecho después de esa transmisión, en la dicción literal del artículo 14, el inquilino no quedaría protegido ante una inscripción posterior de la transmisión”<sup>124</sup>.

### 1.6.3 *La enajenación de una vivienda arrendada no inscrita en el Registro de la Propiedad y sus consecuencias sobre el arrendamiento que tampoco está inscrito*

El apartado 2º del artículo 14 LAU hace mención a las enajenaciones de viviendas arrendadas, pero en este caso, cuando no se encuentran inscritas en el Registro (no inmatriculadas<sup>125</sup>). En este sentido, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1.571 CC (el adquirente tiene derecho a que termine el arriendo, salvo pacto en contrario<sup>126</sup>). Este precepto en particular está destinado a los supuestos en los que quien enajena la vivienda arrendada es el verdadero propietario. No hay que confundirlo con el supuesto en el cual quien enajena la vivienda arrendada no es su verdadero propietario, porque en este caso la solución nos la da el artículo 9.4 LAU, que no obstante, remite a lo dispuesto en el artículo 1571 CC<sup>127</sup>.

Es el adquirente quien decide si hace uso de la facultad de concluir el contrato o si lo prefiere, continuar con el arrendamiento, con lo cual, la enajenación no conlleva necesariamente a la extinción del arrendamiento. Si el adquirente hace uso del derecho que

---

el tiempo, aplicable a los derechos reales, se traduce en prioridad registral desde que ingresan en el Registro de la Propiedad. El principio *prior tempore, potior iure* es el lema del Cuerpo de Registradores de la Propiedad”. O’CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Compendio de Derecho Civil. Derechos Reales e Hipotecario. Tomo III*, 6ª ed., Dìjusa, Madrid, 2011, p. 352.

<sup>124</sup> MERINO ESCARTÍN, J. F., *Resumen...*, *op. cit.* (sin paginar).

<sup>125</sup> Recuérdese lo apuntado acerca de la impropiedad de la denominación como «finca no inscrita» dentro de la LAU cuando debería referirse a «finca no inmatriculada» en las notas núm. 50 y 107 de este trabajo.

<sup>126</sup> *Cfr.* GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Comentario al art. 14», *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 347. Este autor vuelve a criticar la solución del art. 1571 CC, pues entiende que el Legislador debiera de haber tenido en cuenta el carácter imperativo del art. 9 LAU y permitir en estos casos al menos la operatividad del plazo de tres años de prórroga obligatoria.

<sup>127</sup> *Cfr.* COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 14», *Comentarios...*, *cit.*, p. 513.

le confiere el artículo 1.571 CC, es decir, decide concluir el contrato, tampoco en esta ocasión el arrendamiento se resuelve *ipso facto*, pues el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar en la vivienda arrendada durante tres meses desde que se le comunique fehacientemente que finalizará el arriendo, pagando la renta correspondiente y demás cantidades que se devenguen al adquirente<sup>128</sup>.

El arrendatario podrá exigir, además, al vendedor —arrendador originario—, que le indemnice por los daños y perjuicios que se le causen a consecuencia de la enajenación. Sobre la cuantificación de la indemnización, el Legislador no establece nada al respecto en este nuevo precepto, a diferencia de lo que ocurría en la anterior regulación, donde expresamente establecía como *quantum* indemnizatorio el equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año de contrato que restara por cumplir que excediera del plazo de cinco años<sup>129</sup>. Sostiene GUILARTE GUTIÉRREZ que el hecho de que no diga nada el Legislador “puede determinar la tentación de acudir analógicamente a las pautas de cuantificación que señala el artículo 9.3 y a la cicatera cuantificación de un mes por año de los que faltaren de integrar más la indemnización de los gastos producidos por el desalojo”<sup>130</sup>.

¿Es posible el pacto por el cual el arrendatario renuncie a los derechos reconocidos —la continuidad del arrendamiento durante un plazo de tres meses y la indemnización por los daños y perjuicios— a raíz de la conclusión del contrato por virtud del artículo 1571 CC? De acuerdo con lo referido por CARRASCO PERERA, la renuncia a los tres meses de gracia sería nula, y no sería muy distinta la solución al supuesto de renuncia anticipada de la indemnización por parte del inquilino pues carecería de validez<sup>131</sup>.

---

<sup>128</sup> Cfr. Ídem, *cit.*, pp. 513 y 514.

<sup>129</sup> Cfr. Ídem, *cit.*, pp. 514 y 515.

<sup>130</sup> GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Comentario al art. 14», *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 347.

<sup>131</sup> Cfr. CARRASCO PERERA, A., *Comentarios...*, *op. cit.*, p. 123.

## 1.7 Resolución del contrato y la cancelación en el Registro de la Propiedad: artículo 27 LAU

### 1.7.1 Cuestiones previas

Antes de nada, he considerado necesario el análisis de la nueva inclusión del apartado 4º del artículo 27 LAU, a pesar de no ser una cuestión que el Legislador considere lo suficientemente trascendental como para, al menos, mencionarla en el Preámbulo de la Ley 4/2013, de 4 de junio. Además, está tratando un tema que se refiere a aquellos contratos de arrendamiento que han accedido al Registro de la Propiedad<sup>132</sup>, cuestión que el propio Legislador promueve para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, y todo ello sin mengua alguna de sus derechos. Pues bien, resulta que este artículo 27.4 LAU añadido por la Ley 4/2013, de 4 de junio<sup>133</sup>, introduce “una suerte de resolución extrajudicial del arrendamiento”<sup>134</sup> con serias dificultades de aplicación práctica<sup>135</sup>, pero también pretende, aparentemente, además de promocionar la inscripción del arrendamiento —ahora como un derecho del arrendador<sup>136</sup>—, facilitar ahora lo contrario, es decir, una vez se procede a resolver el arrendamiento ante la falta de pago de la renta según los requisitos establecidos en este artículo 27 LAU, permitir la cancelación del mismo en el Registro de la Propiedad. Hagamos pues unas breves consideraciones sobre la cuestión.

---

<sup>132</sup> Cfr. MARTÍN CONTRERAS, L., *op. cit.*, p. 428. Señala este autor que la inclusión de este apartado cuarto del art. 27 LAU es fruto del afán del Legislador, casi hasta caer en la obsesión, de procurar que se inscriban en el Registro por todos los medios posibles el mayor número de arrendamientos, y de paso, arrastrar a aquellas fincas que no lo estuvieran.

<sup>133</sup> Añadido por el art. 1. Dieciocho, de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.

<sup>134</sup> RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «Comentario al art. 27», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.), 6ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2013, p. 938.

<sup>135</sup> Cfr. LOSCERTALES FUERTES, D., *op. cit.*, pp. 245 y 246.

<sup>136</sup> Cfr. MARTÍN CONTRERAS, L., *op. cit.*, p. 429.

### 1.7.2 *Aplicación limitada a los arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad*

Este apartado 4º del artículo 27 LAU sólo es aplicable a los arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad<sup>137</sup> en los que se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta, con restitución inmediata del inmueble. Por lo que se refiere a tal estipulación, RAGEL SÁNCHEZ indica que “la cláusula contractual referida a la resolución del contrato tendría valor de cara a considerar que un determinado incumplimiento contractual es relevante a los efectos del artículo 27.1 LAU, lo que podría generar la resolución que se lleva a cabo en un procedimiento judicial, pero la cláusula carece de valor si pretende alterar la Regla de la vía ordinaria judicial de solución de los conflictos, pues esa alteración solo puede hacerse por ley, no por pacto”<sup>138</sup>.

### 1.7.3 *Premisas necesarias para que entre en juego la resolución*

La resolución extrajudicial tendrá lugar de pleno derecho una vez se cumplan una serie de requisitos: 1º. La existencia de una cláusula resolutoria por falta de pago establecida por las partes en el contrato. 2º. Que la resolución sea provocada por la falta de pago de la renta. 3º. Que el requerimiento de pago se lleve a cabo judicial o notarialmente comunicándolo al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento. 4º. Que el arrendatario no haya contestado al requerimiento en el plazo de diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución, por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento<sup>139</sup>.

---

<sup>137</sup> *Ibíd.* Considera este autor que con este nuevo apartado, “lo que se promociona es la inscripción del contrato de arrendamiento, pero mientras que en los artículos anteriores se regula la inscripción más como una garantía del arrendatario, en el precepto ahora comentado la inscripción se regula como una carga a cancelar por parte del arrendador, una vez resuelto el contrato, pero sin olvidar que en este caso el Legislador ha pretendido también convertirlo en un derecho para el arrendador”.

<sup>138</sup> RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «Comentario al art. 27», *Comentarios...*, *cit.*, p. 938.

<sup>139</sup> *Cfr. Ídem, cit.*, p. 940.

#### 1.7.4 La cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad

Suponiendo que se hubiera llevado a cabo exitosamente todo el proceso anterior “será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento el título que causó la inscripción, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho”<sup>140</sup>.

¿A qué título se refiere cuando menciona como suficiente para practicar la cancelación el título que causó la inscripción? Parece que quiere referirse al contrato de arrendamiento presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad, que según el artículo 2 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos<sup>141</sup>, ha de estar formalizado en escritura pública. Sin embargo, no deja de ser extraño que se exija para cancelar una inscripción de arrendamiento, y para este supuesto, que se presente el documento notarial que motivó dicha inscripción, cuando en realidad, en dicha inscripción ya se asienta el contrato de arrendamiento, según expresa el artículo 6.1 del Real Decreto 297/1996<sup>142</sup>.

La consecuencia principal de la cancelación sería la liberación de la finca frente a terceros en el mercado de transmisiones patrimoniales y también la posibilidad de reclamar daños y perjuicios al arrendatario en caso de que no entregue la vivienda, una vez resuelto el contrato según la manera prevista en el párrafo primero. No obstante, este efecto jurídico no tendrá relevancia jurídica propiamente dicha, y ello porque para que se desprendan consecuencias penalizadoras para el arrendatario deberá ir seguido de un procedimiento judicial por el que el arrendador pueda reclamar el importe de los daños y perjuicios acreditables. Pero lo que realmente pretende el arrendador es la recuperación de la vivienda, y la cancelación en sí de poco le servirá, porque la incorporación al acta notarial de requerimiento de un efecto jurídico frente a terceros de poco le servirá al arrendatario para tal fin. Quizá la cancelación le pueda servir más de cara a una hipotética venta que con

---

<sup>140</sup> MERINO ESCARTÍN, J. F., *Resumen...*, *op. cit.* (sin paginar).

<sup>141</sup> BOE, núm. 64, de 14 de marzo de 1996

<sup>142</sup> *Cfr.* QUICIOS MOLINA, S., *op.cit.*, p. 12.

perspectivas futuras para un nuevo arrendamiento, porque en este último caso, no se podrá llevar a cabo hasta que el arrendatario no le haya entregado la posesión de la finca<sup>143</sup>. Con lo cual, por lo que se refiere a los hipotéticos beneficios de la cancelación en favor del arrendador para poder recuperar la vivienda, como sugiere LOSCERTALES FUERTES, el hecho de la cancelación en la práctica no supone nada, es decir, “el arrendamiento sigue y el arrendatario ocupa la vivienda”<sup>144</sup>.

#### 1.7.5 *La cuestión de las cargas posteriores*

El contenido del artículo 27.4 LAU es enrevesado y de difícil comprensión, y la redacción dada al párrafo tercero de este artículo no hace más que confirmar tal afirmación, por ello vamos a intentar descifrar su contenido, no obstante, sin la certeza de saber cuál es el sentido que quiso darle el Legislador. El oscuro párrafo tercero dispone que: “Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario”.

En primer lugar, ¿a qué se refiere cuando habla de cargas posteriores? Partiendo de la base de lo que se entiende por carga, es decir, el gravamen o limitación actual o potencial del derecho inscrito que supone una merma de su valor económico, una carga puede consistir: en un derecho real que se constituya sobre un bien o derecho; en un embargo que recaiga sobre tal bien o derecho; también puede serlo la afección del bien o derecho al pago de algún tributo; o la afección del bien o derecho a un uso determinado, sirva de ejemplo, el derecho que se le atribuye al cónyuge separado o divorciado a seguir en el disfrute de la vivienda arrendada de acuerdo con el artículo 15 LAU<sup>145</sup>. Un subarriendo también puede

---

<sup>143</sup> Cfr. MARTÍN CONTRERAS, L., *op. cit.*, p. 433.

<sup>144</sup> LOSCERTALES FUERTES, D., *op. cit.*, p. 247.

<sup>145</sup> Cfr. RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «Comentario al art. 27», *Comentarios...*, *cit.*, p. 946. Quizá el autor debió de matizar este ejemplo. Entiendo que carga existe en tanto en cuanto el uso de la vivienda atribuido al cónyuge de acuerdo con la legislación civil que resulte de aplicación no haya sido de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, puesto que en este caso, la nueva redacción del art. 15 LAU le atribuye al cónyuge que resulta de la separación judicial, nulidad matrimonial o

ser considerado como una carga posterior, pues supone un subcontrato dependiente de otro contrato principal que es el arrendamiento en sí, por tanto, una limitación actual o potencial del derecho arrendaticio inscrito y una merma de su valor económico. En conclusión, las cargas posteriores pueden ser los subarriendos y todas las limitaciones actuales o potenciales del derecho arrendaticio inscrito, incluso cabe pensar también en el embargo de la fianza<sup>146</sup>.

En segundo lugar, lo que se debe de comunicar a los titulares de las cargas posteriores es “que el arrendamiento ha sido resuelto extrajudicialmente, que la inscripción del arrendamiento ha sido cancelada y, por lo tanto, ha quedado sin efecto la carga sobre ese arrendamiento que constaba inscrita. Sólo así tendrá noticias el titular de la carga de lo que ha ocurrido verdaderamente y podrá tomar medidas, en su caso, para proteger adecuadamente su derecho”<sup>147</sup>.

Y por último, en cuanto a la exigencia de “acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario”, se puede entender que se refiere únicamente al supuesto en el que la carga consista en el embargo o la afección de la fianza al pago de determinada deuda. Para el resto de posibles cargas posteriores la cuestión es más dudosa porque, por ejemplo, en el caso de que la carga sea un subarriendo, no hay

---

divorcio la condición de titular del contrato de arrendamiento, con lo cual lo que resulta que hay, es un cambio en la persona del arrendatario, no sería una carga propiamente dicha porque el contrato se mantendría en las mismas condiciones pactadas anteriores, es decir, no supondría una limitación actual o potencial del derecho arrendaticio inscrito, ni merma de su contenido económico. Llego a esta conclusión a raíz del razonamiento que efectúa el propio autor en el mismo lugar cuando pretende diferenciar el subarriendo de la cesión de vivienda como posibles cargas ex art. 27.4 LAU. Pone de relieve que un subarriendo si entra dentro del concepto de carga, puesto que supone una limitación actual o potencial del derecho arrendaticio inscrito, pues no deja de ser un subcontrato dependiente de otro contrato principal, y en cambio, una cesión de vivienda es una salida o liberación del primitivo arrendatario, que es sustituido por el nuevo arrendatario (al igual que ocurre con la subrogación en el arrendamiento), y en el caso del cónyuge del supuesto del nuevo art. 15 LAU, la atribución como nuevo titular en los términos expuestos, lo convierte de igual manera en nuevo arrendatario.

<sup>146</sup> Cfr. Ídem, *cit.*, pp. 945 a 947.

<sup>147</sup> Ídem, *cit.*, p. 948.



relación entre la extinción del derecho del subarrendatario y la fianza que hay que devolver al arrendatario, y por ello en tales supuestos no habría que consignar esa fianza. Por otra parte, parece que se debe de consignar la totalidad de la fianza, pero puede entenderse que la consignación se refiera al remanente resultante después de aplicada la fianza a su finalidad propia, es decir, la de servir de garantía a las obligaciones contractuales del arrendatario, de forma que si el inquilino no paga alguna de las cantidades que puedan derivarse de tales obligaciones, el arrendador podrá cobrarse de la fianza la cantidad correspondiente hasta saldar la deuda, y el resto será lo que deba consignarse<sup>148</sup>.

## **2 OTRAS MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO**

### **2.1 Cuestiones previas**

Analizadas las modificaciones a consecuencia de la reforma introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, que creemos son más significativas de acuerdo con su Preámbulo, procedemos a continuación a hacer una mención de aquellos otros aspectos modificados por la reforma que a pesar de no ser expresamente tratados en el Preámbulo por el Legislador, sí forman parte del texto reformador y por tanto, si serán, al menos puntualmente en esta trabajo, merecedores de una breve atención.

### **2.2 Arrendamientos excluidos de la LAU: artículo 5 LAU**

En el artículo 5 de la LAU de 1994 —relativo a los arrendamientos excluidos— estaban fuera del ámbito de la Ley ciertos arrendamientos, como por ejemplo, los de las viviendas de porteros, los que tuvieran que ver con casas militares, la vivienda con uso agrícola o las viviendas con destino universitario. Ahora, fruto de la reforma se añade al artículo 5 LAU una letra e), por la que se excluye del ámbito de aplicación de la Ley a la cesión temporal de uso de la totalidad de la vivienda arrendada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, pues se deberá someter al régimen específico que las regula,

---

<sup>148</sup> *Ibidem*.

normalmente la normativa sectorial de cada Comunidad Autónoma. No obstante, de no existir tal normativa, se atenderá a lo estipulado por las partes, y, supletoriamente, se aplicará lo dispuesto en el Código Civil<sup>149</sup>.

### **2.3 Atribución del uso de la vivienda al cónyuge en caso de separación, divorcio o nulidad del matrimonio: artículo 15 LAU**

La modificación del artículo 15 LAU —referente a la separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario— consiste en un retoque del apartado 1º. Con la actual redacción, se sigue reconociendo ese derecho de uso de la vivienda al cónyuge del arrendatario, lo único que ahora, se eliminan las menciones a los artículos 90 y 96 CC en lo referente a la atribución del uso de la vivienda, para en su lugar hacer una remisión expresa “a lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación”, más acorde con la existencia de legislaciones autonómicas con competencia en materia de derecho civil propio capaces de regular los efectos referidos a la atribución del uso de la vivienda en casos de crisis matrimonial. Por otro lado, se reconoce que “el cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda arrendada de forma permanente o en un plazo superior al plazo que reste por cumplir del contrato de arrendamiento, pasará a ser el titular del contrato”. Parece que se trata de dejar clara la posición contractual que ocupará el cónyuge al que se atribuye el uso de la vivienda arrendada pues pasará a ser el titular del contrato. Con lo cual, si comunica su voluntad de continuar en el uso de la vivienda arrendada, pasará a ser el único arrendatario<sup>150</sup>.

### **2.4 Muerte del arrendatario: artículo 16 LAU**

En el artículo 16 LAU —que regula el régimen de subrogación en el contrato de arrendamiento por muerte del arrendatario—tan sólo hay un ajuste en el apartado 4º para así adaptarlo a la modificación reductora de los plazos de la prórroga forzosa. En los arrendamientos cuya duración inicial sea superior a tres años, las partes podrán acordar la eliminación del derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar una vez transcurridos los tres primeros años de duración del

---

<sup>149</sup> Cfr. BERROCAL LANZAROT, A. I., *op. cit.*, p. 7.

<sup>150</sup> Cfr. Ídem, *cit.*, p.22

arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los tres años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad. Donde con anterioridad a la reforma eran cinco años, en la vigente Ley son tres.

## 2.5 Cuestiones relativas a la renta

### 2.5.1 *Sustitución de la renta por obras: artículo 17 LAU*

En el artículo 17 LAU —relativo a la determinación de la renta— se añade un novedoso apartado 5º, y radica su novedad en que se permite el acuerdo entre las partes del contrato por el que, “durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas”.

Al finalizar el contrato, el arrendatario, en ningún caso, podrá pedir compensación adicional por el coste de las obras realizadas.

Si el arrendatario incumple el acuerdo, “cabe la resolución e incluso se le puede exigir que reponga el inmueble a la situación inicial”<sup>151</sup> de acuerdo con el apartado 2º del artículo 23 de esta Ley.

### 2.5.2 *Nuevo sistema de actualización de la renta: artículo 18 LAU*

El artículo 18 LAU —referente a la actualización de la renta— queda reducido a dos apartados en lugar de los tres anteriores, puesto que se suprime el anterior apartado 2º. Resulta por tanto destacable en el apartado 1º, que, para la actualización de la renta ahora tiene primacía lo pactado por las partes, frente a lo que se establecía en la antigua regulación según la cual, durante los cinco primeros años había que atender al IPC. Ahora éste se utiliza de manera supletoria. Y, de acuerdo con el apartado 2º, el interesado puede solicitar certificado del Instituto Nacional de Estadística, no siendo suficiente, como lo era con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma, la cita del Boletín Oficial donde se hubiera publicado, con lo cual, queda suprimida esta mención al BOE. Continúa siendo

---

<sup>151</sup> MERINO ESCARTÍN, J. F., *Resumen...*, *op. cit.* (sin paginar).

válida la notificación realizada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente<sup>152</sup>.

### 2.5.3 *La elevación de la renta por obras de mejora: artículo 19 LAU*

El artículo 19 LAU —que versa sobre la elevación de rentas por mejoras— ve ligeramente modificado su apartado 1º, por el cual, en el supuesto de que el arrendador realice obras de mejora, transcurridos tres años de duración del contrato, podrá elevar la renta con un máximo de hasta el 20%. Prácticamente es la misma regulación que la anterior a la reforma, excepto que se reduce el tiempo para su comienzo de cinco a tres años, acorde con la reducción de plazos establecida en toda la Ley reformadora.

### 2.5.4 *Los gastos generales: artículo 20 LAU*

Por su parte, del artículo 20 LAU —relativo a los gastos generales y de servicios individuales— se retoca el apartado 2º. Según este apartado podrá pactarse que los gastos generales del inmueble sean por cuenta del arrendatario. Cambia que, ahora son tres los años durante los cuales está limitado el incremento de estos gastos al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta, con anterioridad el límite estaba en cinco años<sup>153</sup>.

## 2.6 **Cuestiones relativas a las obras**

### 2.6.1 *Obras hechas por el arrendatario: artículo 23 LAU*

El artículo 23 LAU —referente a las obras del arrendatario— mantiene la prohibición de la realización de obras en la vivienda sin el consentimiento del arrendador, el cual de existir deberá ser expresado por escrito. No obstante, lo más resaltable es que no procede en ningún caso su realización de conllevar la reforma una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda. Parecía que antes de la introducción de la precisión “en ningún caso” dependía del consentimiento por parte del arrendador<sup>154</sup>.

---

<sup>152</sup> Cfr. *Ibidem*.

<sup>153</sup> Cfr. *Ibidem*.

<sup>154</sup> Cfr. *Ibidem*.

### 2.6.2 Obras hechas por los arrendatarios con discapacidad: artículo 24 LAU

El artículo 24 LAU —dedicado a las obras o actuaciones necesarias realizadas por los arrendatarios con discapacidad— continúa estructurado en dos apartados siendo al primero de ellos a quien afecta la totalidad de su modificación. Con la actual reforma se concreta más adecuadamente el alcance de la norma y se amplía el ámbito de aplicación subjetivo, es decir, afecta a personas con discapacidad o de edad superior a setenta años, y objetivo de la norma, a saber, obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años del arrendatario o su cónyuge o pareja de hecho o sus familiares que con él conviven<sup>155</sup>.

En la anterior redacción se hablaba solo de obras, mientras que en la vigente se habla también de actuaciones necesarias para que el discapacitado o la persona de edad superior a setenta años puedan utilizar de forma adecuada la vivienda arrendada<sup>156</sup>. Por lo tanto, estas obras o actuaciones de acondicionamiento del interior de la vivienda para personas con discapacidad (antes denominados minusválidos), ahora se permiten también para adaptar la vivienda a los mayores de setenta años<sup>157</sup>, previa notificación escrita al arrendador. Los familiares beneficiarios han de convivir de forma permanente<sup>158</sup>, y las

---

<sup>155</sup> Cfr. BERROCAL LANZAROT, A. I., *op. cit.*, p. 29.

<sup>156</sup> Cfr. Ibídem; y, MATEO SANZ, J. B., «Comentario al art. 24», *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (Dir. CRESPO ALLUÉ, F. y GUILARTE GUTIÉRREZ, V.), Lex Nova, Valladolid, 2014, p. 540. Sobre la introducción de la expresión “actuaciones” como novedad por la Ley 4/2013, considera favorablemente este autor, que la finalidad es dejar más claro si cabe la posibilidad de realizar todo lo necesario en el interior de la vivienda arrendada “para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años...”

<sup>157</sup> Cfr. MATEO SANZ, J. B., «Comentario al art. 24», *Comentario...*, p. 552. Refiere este autor que se beneficiarán del art. 24 LAU, “la persona discapacitada, ya lo sea el arrendatario, su cónyuge, su conviviente de hecho o cualquiera de los familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente; los mayores de setenta años, ya sean el arrendatario, su cónyuge, su conviviente de hecho o los familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente”.

<sup>158</sup> Ibídem.

obras no deberán afectar a los elementos o servicios comunes del edificio ni tampoco provocar una disminución en su estabilidad o seguridad<sup>159</sup>.

## 2.7 La renuncia al derecho de tanteo y retracto: artículo 25 LAU

Por lo que se refiere al artículo 25 LAU, enunciado como derecho de adquisición preferente, la reforma afecta concretamente al apartado 8º. De acuerdo con su primer párrafo, a partir de ahora, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente desde el primer momento, es decir, sin límite temporal. En el texto anterior, el pacto de renuncia solo era válido en contratos de duración pactada superiores a cinco años.

El segundo párrafo establece, no obstante en estos casos, que el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa<sup>160</sup>. Nos encontramos con una de las pocas materias afectadas por la reforma en las que se hace prevalecer la autonomía de la voluntad promulgada por el Legislador, incluso si perjudica al arrendatario, puesto que el propio precepto así lo dispone, desprendiéndose de su anterior carácter imperativo. Sin embargo, el Legislador se pronuncia en términos imperativos cuando determina que “el arrendador deberá”, con lo cual, está imponiendo al arrendador la obligación de comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa, por lo que no será admisible el pacto que excluya tal obligación o recorte el plazo de antelación de la comunicación. Sí que se podría reconocer la validez del acuerdo que altere, aun en perjuicio del arrendatario, los presupuestos de ejercicio de los derechos de adquisición preferente establecidos en el propio artículo 25 LAU, teniendo en cuenta el artículo 6 LAU, que salva de la nulidad a aquellos pactos que modifiquen las normas del

---

<sup>159</sup> Cfr. MERINO ESCARTÍN, J. F., *Resumen...*, *op. cit.* (sin paginar).

<sup>160</sup> Cfr. LOSCERTALES FUERTES, D., *op. cit.*, p. 234. Afirma este autor que no tiene mucha justificación el segundo párrafo de esta artículo y ello porque “la comunicación de la venta al arrendatario tiene sentido y eficacia si ello le permite tener preferencia en la transmisión, pero no cuando carece de tal facultad, con lo que es un trámite innecesario y sin finalidad. Más bien ocurre lo contrario, la notificación deberá realizarse cuando no haya pacto de renuncia por el correspondiente arrendatario”.

Título II LAU en perjuicio del arrendatario siempre que la propia norma lo autorice<sup>161</sup>. Entiendo que en base a la Regla “quien puede lo más, puede lo menos”<sup>162</sup>, si se está permitiendo expresamente en el propio artículo el pacto de renuncia del derecho de adquisición preferente, que en este caso es “lo más”, también se podrán pactar los requisitos para su ejercicio, en sintonía con “lo menos”.

## 2.8 Resolución del contrato: artículo 35 LAU

Fruto de la Ley 4/2013, de 4 de junio, en el artículo 35 LAU —relativo a las causas de resolución de pleno derecho del contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda— se añade, remitiéndose al apartado 2º del artículo 27 LAU, otra causa de resolución de pleno derecho, en concreto la letra d), “la realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario”. Se subsana el defecto de la Ley anterior, pues, no tenía mucha lógica que el arrendatario de fincas que no fueran para vivienda se le diera un trato distinto que al de fincas destinadas para ser usadas como vivienda. Parece evidente que nadie está legitimado para causar daños a la finca o realizar obras in consentidas independientemente de la condición de ésta<sup>163</sup>.

## 2.9 Actualización de la fianza: artículo 36 LAU

Dentro del Título IV de la LAU, que recoge las disposiciones comunes, se aplica un pequeño retoque en los apartados 2º y 3º del artículo 36 LAU —regulador de la materia referente a la fianza— en cuanto al tiempo a partir del cual no se actualizará la fianza, en conexión con el resto de modificaciones que reducen los plazos por virtud de la Ley 4/2013, de 4 de junio. La fianza se mantendrá sin actualizar durante los tres primeros años de contrato, cuando con la anterior regulación ese plazo se extendía hasta los cinco

---

<sup>161</sup> Cfr. COSTAS RODAL, L., *Arrendamiento...*, *op. cit.*, p. 7.

<sup>162</sup> Cfr. QUICIOS MOLINA, S., *op. cit.*, p. 8; y en la misma línea BERROCAL LANZAROT, A. I. (*op. cit.*, p. 30), quien también entiende que “lo cierto es que, si no se limita la renuncia al derecho de adquisición preferente —quien puede lo más puede lo menos—, no sería desdeñable plantear la posibilidad de interpretar el régimen del citado art. 25 en clave también dispositiva y no imperativa dentro del marco del Título II”.

<sup>163</sup> Cfr. LOSCERTALES FUERTES, D., *op. cit.*, p. 280.

primeros años. Pasados esos tres años (cinco con anterioridad), la actualización se registrará por lo que se hubiera pactado al efecto por las partes.

## 2.10 **Ámbito temporal**

Establece la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, el régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta misma Ley. Por ella, los arrendamientos sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, continuarán acogéndose a lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación. Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico determinado en esta Ley.

Pues bien, se da la circunstancia de que con la aprobación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, a los contratos de arrendamiento sobre fincas urbanas les será de aplicación un determinado texto legal según la fecha del contrato, y ello debido a que ya son cuatro las normativas reguladoras de esta materia a tener en cuenta<sup>164</sup>, así:

- A los contratos de arrendamiento posteriores al 1 de julio de 1964 y anteriores al 9 de mayo de 1985 les serán de aplicación: el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la LAU; y, las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de la LAU 29/1994.
- A los contratos de arrendamiento posteriores al 9 de mayo de 1985 y anteriores al 1 de enero de 1995 se les aplicarán: las normas del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la LAU; las del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica; y la Disposición Transitoria Primera de la LAU 29/1994.

---

<sup>164</sup> *Cfr.* DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPÍN. «Normas arrendaticias aplicables según la fecha de contrato». *Cuaderno de arrendamientos urbanos*, ISSN 1577-466X, N.º. 318, 2013 (Ejemplar dedicado a: Especial Reforma Arrendamientos Urbanos), Dialnet, pp. 39 y 40.



- Los contratos de arrendamiento posteriores al 1 de enero de 1995 y anteriores al 6 de junio de 2013: se registrarán por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Los contratos de arrendamiento posteriores al 6 de junio de 2013: por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, reformada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.

### **2.11 Período de adaptación del Registro de la Propiedad**

De acuerdo con la Disposición Final Segunda, de Adaptación del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, se estableció un plazo para que antes del 6 de diciembre de 2013 se adaptara tal Real Decreto a las previsiones de la Ley 4/2013, de 4 de junio, en especial en lo concerniente a las condiciones de cancelación de la inscripción de los arrendamientos y a la modificación de los aranceles notariales y registrales aplicables. A día de hoy, no hay noticias de que se haya hecho efectiva adaptación alguna.

## **3 CONCLUSIONES**

1ª.- Flexibilizar el mercado de alquiler para lograr la necesaria dinamización del mismo es el objetivo fundamental que se marca la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, y ello a través de una profunda modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en donde encuentra los cambios más sustanciales en determinados aspectos básicos que forman parte de los contratos de arrendamiento de vivienda y al mismo tiempo tienen una gran incidencia —digamos, negativa— en el contenido de las relaciones jurídicas personales entre arrendadores y arrendatarios en su vertiente de derechos y obligaciones.

2ª.- El Legislador de 2013 enfoca como factor determinante para conseguir el objetivo de flexibilizar y fomentar el mercado arrendaticio reforzar y dar mayor protagonismo a la autonomía de la voluntad y así establecerla como régimen jurídico prioritario por el cual se registrarán los contratos de arrendamiento, eso sí, dentro de los límites marcados por el Título II de la Ley.

3ª.- Para dar primacía a lo estipulado por la voluntad de las partes como régimen jurídico aplicable a los contratos de arrendamiento, se modifica el artículo 4.2 LAU, sin embargo, no cabe entender que haya influido de manera notable en el régimen de prelación de fuentes, y en particular, en la preferencia que se otorga a la autonomía de la voluntad. Teniendo en cuenta que el artículo 6 LAU no ha sufrido alteraciones, ello implica que la voluntad de las partes encontrará su límite, además de en lo dispuesto en las normas de los Títulos I y IV, dado su carácter imperativo —de acuerdo con el artículo 4.1 LAU—, también en aquellas normas imperativas contenidas en el Título II, con la excepción de aquellos pactos entre las partes que lleven consigo un beneficio para el arrendatario o que la propia Ley los permita en alguna de sus normas, incluso en perjuicio del arrendatario, como ocurre, por ejemplo, con el nuevo sistema de actualización de renta y el pacto de renuncia de los derechos de adquisición preferente.

4ª.- El ámbito de operatividad de la autonomía de la voluntad, excepto en contadas ocasiones, se ve limitado a todo aquello donde la materia tenga carácter dispositivo, y ahí, efectivamente, primará lo estipulado por las partes, en defecto de pacto, las normas dispositivas del Título II, y supletoriamente, el Código Civil. No resulta tan diferente la regulación actual de la anterior, pues el juego de la de las normas imperativas se sigue manteniendo en la regulación vigente.

5ª.- Se introducen una serie de mecanismos que reducen los plazos mínimos legales y al mismo tiempo se facilita que el arrendatario pueda desistir del contrato una vez hayan transcurrido los seis primeros meses del contrato, y así, flexibilizando tales límites, permitir que arrendadores y arrendatarios puedan adaptarse mejor a posibles cambios personales. Se antoja por lo menos dudoso que, tras la valoración de los artículos modificados en este aspecto —artículos 9, 10 y 11 LAU—, las medidas adoptadas sean las idóneas para la consecución de la finalidad dinamizadora del mercado arrendaticio que el Legislador expresa. Desde la perspectiva del arrendatario, pueden considerarse una barrera para aquellas familias que pretendan tener un mínimo de miras hacia una futura estabilidad habitacional, dado que sólo se garantiza el uso de la vivienda por un plazo de tres años, o menos, si el arrendador necesita ocupar la vivienda arrendada para sí o para algún familiar cercano, eso sí, parece que esto último se ha querido compensar con la flexibilización del derecho de desistimiento en favor del arrendatario. Por su parte, para el arrendador, el problema no es tanto que la duración sea mayor o menor, siempre y cuando el arrendatario

sea cumplidor, la cuestión está en que se sigue sin solucionar el problema principal, que es garantizar la recuperación de la vivienda en un breve espacio de tiempo, en definitiva, garantizar el funcionamiento de la justicia a través de procedimientos ágiles que permitan al arrendatario recuperar su vivienda.

6ª.- Se pretende, además, como pieza fundamental para conseguir el anunciado objetivo de dinamizar y flexibilizar el mermado mercado arrendaticio que la protección de los derechos de arrendador y arrendatario no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, y para ello, se elaboran una serie de medidas tendentes a su reforzamiento a través del sometimiento de los derechos de las partes y de terceros a las reglas registrales. Son modificaciones de preceptos de compleja interpretación —artículos 7.2, 9.4, 10.2, 13 y 14 LAU— que tienen como punto determinante y común la proclamación de la oponibilidad de los arrendamientos por medio de la inscripción.

7ª.- Lo problemático de estas normas es que en ocasiones confunden principios registrales, como el de inoponibilidad de lo no inscrito del artículo 32 LH, o el de fe pública registral consagrado en el artículo 34 LH. Tampoco tienen en cuenta la publicidad fáctica que la propia tenencia de la vivienda proporciona —resulta complicado pensar en el hecho de que pueda haber terceros de buena fe que desconozcan su existencia—, omitiendo cualquier referencia a la buena fe extrarregistral. Considerando que esto último proporciona la protección suficiente al arrendatario, es motivo bastante para pensar que no necesita de la inscripción y, por tanto, ahorrarse los gastos notariales y registrales que pudieran acarrearle dicha inscripción. En el hipotético caso de que el arrendatario inscriba su derecho tampoco existe una garantía protectora absoluta porque si el arrendador alega la causa de necesidad que le proporciona el nuevo artículo 9.3 LAU, la protección resultará ineficaz, y si se añade que el plazo mínimo de duración del arrendamiento se ha reducido hasta los tres años, no parece que tenga incentivos suficientes como para que proceda a la inscripción. A mayor abundamiento, en el supuesto en el que la vivienda estuviera inscrita y por algún motivo el arrendamiento finaliza —en tanto en cuanto no sea por resolución judicial—, el arrendatario no tendrá ningún interés en cargar con los gastos de cancelación, con lo cual, será el arrendador quien deberá preocuparse, por ser el interesado, en proceder con las actuaciones económicas y procesales necesarias para que el arrendamiento se cancele si no quiere que su propiedad aparezca publicitada en el Registro con una carga.

Por tanto, tampoco parece claro que, desde la perspectiva de los arrendadores, sea beneficioso el hecho de la inscripción.

8ª.- Puesto de relieve todo lo anterior, las medidas destacadas por el Legislador en el Preámbulo de la Ley, referentes a la necesaria inscripción de los arrendamientos en el Registro de la Propiedad para que arrendadores y arrendatarios gocen de protección y seguridad dentro del tráfico jurídico inmobiliario, las relativas a la reducción de la duración y prórrogas de los arrendamientos, o la referida a la modificación del régimen jurídico aplicable, con la intención de reforzar la libertad de pactos y de dar prioridad a la voluntad de las partes —entre otras medidas que integran la reforma—, parece cuando menos cuestionable que sean las más acertadas y encaminadas a que el arrendamiento sea una alternativa al mercado en propiedad, ni tampoco, para la consecución del objetivo primordial, que es, flexibilizar y dinamizar el mercado del alquiler.

## BIBLIOGRAFÍA

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., «Comentario al art. 1º» en *Comentario a la Ley de Arbitraje*. Tecnos, Madrid, 1991.

BERROCAL LANZAROT, A. I., «Análisis de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas». *Actualidad Civil*, núm. 7/8, del 1 de julio al 31 de agosto de 2013, (LA LEY 3275/2013).

CARRASCO PERERA, A., «Comentario al art. 11», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.), 6ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2013

- «Comentarios al Proyecto de Ley de Reforma de los Arrendamientos de Vivienda», *CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 4, 2012.

COLÁS ESCANDÓN, A. M., «Comentario al art. 7.2», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.), 6ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2013.

- «Comentario al art. 9», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.), 6ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2013.

- «Comentario al art. 10», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.), 6ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2013.

- «Comentario al art. 13», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.), 6ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2013.

- «Comentario al art. 14», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.), 6ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2013.

COSTAS RODAL, L., «Arrendamiento de viviendas: derechos del arrendatario y naturaleza de las normas, según la reforma de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos». *Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 2/2013, Pamplona, 2013.

- «Principales novedades introducidas en la LAU/94 por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas». *Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 6/2013, Pamplona, 2013.

De la IGLESIA PRADOS, E., «La reforma en la regulación del contrato de arrendamiento urbano de vivienda de junio de 2013». *Actualidad Civil*, núm. 11, noviembre 2013, (LA LEY 7718/2013).

DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPÍN. «Normas arrendaticias aplicables según la fecha de contrato». *Cuaderno de arrendamientos urbanos*, ISSN 1577-466X, N° 318, 2013.

GÁZQUEZ SERRANO, L., «Las cláusulas arbitrales en los contratos de arrendamientos urbanos». *Actualidad Civil*, núm. 21, diciembre 2012, (LA LEY 18019/2012).

GONZÁLEZ CARRASCO, C., en [www.uclm.es/centro/cesco](http://www.uclm.es/centro/cesco), «El nuevo régimen de los arrendamientos de vivienda tras la Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler». *CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 6, mayo de 2013.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V., «Comentario al art. 10», *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (Dir. CRESPO ALLUÉ, F. y GUILARTE GUTIÉRREZ, V.), Lex Nova, Valladolid, 2014.

- «Comentario al art. 11», *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (Dir. CRESPO ALLUÉ, F. y GUILARTE GUTIÉRREZ, V.), Lex Nova, Valladolid, 2014.

- «Comentario al art. 13», *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (Dir. CRESPO ALLUÉ, F. y GUILARTE GUTIÉRREZ, V.), Lex Nova, Valladolid, 2014.

- «Comentario al art. 14», *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (Dir. CRESPO ALLUÉ, F. y GUILARTE GUTIÉRREZ, V.), Lex Nova, Valladolid, 2014.

LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos Urbanos. Legislación y Comentarios*, 8ª ed. Sepín, Madrid, 2013.

MARTÍN CONTRERAS, L., *Ley de Arrendamientos Urbanos*, 2ª ed., Bosh, Barcelona, 2013.

MATEO SANZ, J. B., «Comentario al art. 24», *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (Dir. CRESPO ALLUÉ, F. y GUILARTE GUTIÉRREZ, V.), Lex Nova, Valladolid, 2014.

MERINO ESCARTÍN, J. F., «Resumen de la reforma de la Ley de arrendamientos urbanos». Registrador de la Propiedad de Fuenlabrada (Madrid). [www.notariosyregistradores.com](http://www.notariosyregistradores.com)., 21 de junio de 2013.

O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Compendio de Derecho Civil. Derechos Reales e Hipotecario. Tomo III*, 6ª ed., Dijusa, Madrid, 2011.

ORDÁS ALONSO, M., «Comentario al art. 4.2», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.), 6ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2013.

- «Comentario al art. 4.5», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.), 6ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2013.

PÉREZ CONESA, C., *Arrendamientos de vivienda y desahucios: su reforma. Estudio de las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013 de 4 de junio*, Aranzadi, Pamplona, 2013.

- «De nuevo con los alquileres y el desahucio. Modificaciones propuestas por el Anteproyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas a la LAU y a la LEC». *Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 5/2012, Pamplona, 2012.

PÉREZ HERESA, J., «Arrendamientos, hipotecas y registro de la propiedad». *El Notario*, núm. 51, publicado el 22 octubre 2013.

QUICIOS MOLINA, S., «La reforma de los arrendamientos urbanos, según el Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, de 31 de agosto de 2012». *Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 8/2012, Pamplona, 2012.

RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «Comentario al art. 27», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.), 6ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2013.

VALLADARES RASCÓN, E., «Comentario al art.4.2» en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.), 4ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2005.

## JURISPRUDENCIA

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil). Sentencia de 21 de marzo 1985. (RJ 1985\1193).

Tribunal Supremo, (Sala de lo Civil). Sentencia de 14 de julio 1988. (RJ 1988\5689).

Tribunal Supremo, (Sala de lo Civil, Sección 1ª). Sentencia núm. 388/2004 de 20 de mayo.

Tribunal Supremo, (Sala de lo Civil, Sección 1ª). Sentencia núm. 1143/2004 de 07 diciembre.

Tribunal Supremo, (Sala de lo Civil, Sección 1ª). Sentencia núm. 182/2009 de 05 de marzo.

Tribunal Supremo, (Sala de lo Civil, Sección 1ª). Sentencia núm. 582/2009 de 09 de septiembre.

Tribunal Supremo, (Sala de lo Civil, Sección 1ª). Sentencia núm. 692/2009 de 06 de noviembre.

Tribunal Supremo, (Sala de lo Civil, Sección 1ª). Sentencia núm. 125/2010 de 24 de marzo.

Tribunal Supremo, (Sala de lo Civil, Sección 1ª). Sentencia núm. 681/2010 de 10 de noviembre.

Tribunal Supremo, (Sala de lo Civil, Sección 1ª). Sentencia núm. 703/2012 de 14 de noviembre.

Tribunal Supremo, (Sala de lo Civil, Sección 1ª). Sentencia núm. 246/2013 de 16 de abril.

Tribunal Supremo, (Sala de lo Civil, Sección 1ª). Sentencia núm. 571/2013 de 27 de septiembre.

Tribunal Superior de Justicia de Cantabria (Sala de lo Civil y Penal). Sentencia núm. 2/2012 de 08 de mayo.

Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (Sala de lo Civil y Penal, Sección 1ª). Auto de 07 de enero de 2013 (RJ 2013, 3056).

Audiencia Provincial de Vizcaya (Sección 4ª). Sentencia núm. 373/2005 de 17 de mayo.



Audiencia Provincial de Málaga (Sección 5ª). Sentencia núm. 186/2007 de 29 de marzo.

Audiencia Provincial de Córdoba (Sección 1ª). Sentencia núm. 260/2009 de 31 de julio.

Audiencia Provincial de Madrid (Sección 20ª). Sentencia núm. 407/2012 de 17 de septiembre.

Audiencia Provincial de Madrid (Sección 21ª). Auto núm. 29/2008 de 22 de enero.

Audiencia Provincial de Madrid (Sección 10ª). Auto núm. 353/2010 de 14 de julio.

Audiencia Provincial de Madrid (Sección 21ª). Auto núm. 287/2010 de 09 de diciembre.

Audiencia Provincial de Madrid (Sección 10ª). Auto núm. 344/2010 de 15 de diciembre.

Audiencia Provincial de Madrid (Sección 21ª). Auto núm. 204/2011 de 02 de noviembre.