

Los contratos de crédito inmobiliario.

5ª Parte. Préstamo hipotecario. Relaciones personales y familiares

25. Acceso al crédito hipotecario en caso de adquisición de vivienda arrendada por un tercero (JOSÉ MANUEL DE TORRES PEREA)

5ª Parte. Préstamo hipotecario. Relaciones personales y familiares

25 Acceso al crédito hipotecario en caso de adquisición de vivienda arrendada por un tercero

JOSÉ MANUEL DE TORRES PEREA

Profesor titular de Derecho civil. Universidad de Malaga

Sumario:

- I. Introducción
- II. Obligación de manifestar el carácter de vivienda habitual o no de la finca hipotecada
- III. El problema del valor de tasación cuando el bien a hipotecar está arrendado
- IV. Interpretación del artículo 14 LAU
 - 1. Adquisición de finca mediando contrato de arrendamiento inscrito
 - 1.1. Introducción
 - 1.2. La fe pública registral como premisa para la protección del adquirente
 - 1.3. Ámbito de aplicación del art. 14 LAU: Supuestos de subrogación en casos de arrendamientos inscritos y no inscritos
 - 1.4. Eficacia del art. 14.1 LAU
 - 2. Adquisición de finca sin inmatricular mediando contrato de arrendamiento
 - 2.1. Supuesto de ejercicio de un derecho potestativo, no del principio «venta quita renta»
 - 2.2. Posición jurídica del arrendatario
 - 2.3. Aspecto procesal
 - 3. Adquisición de finca inmatriculada mediando contrato de arrendamiento no inscrito
 - 3.1. El rol de la buena fe del adquirente en relación con la notoriedad de la posesión

3.2. Planteamientos «registraristas»

3.3. Crítica a los planteamientos «registraristas»

3.4. Conclusión

4. Supuesto de hecho previsto: ¿Enajenación o compraventa?

V. ¿Puede el adquirente hacer uso de lo dispuesto en el artículo 9.3 LAU?

VI. Derecho de adquisición preferente

1. Eficacia de una renuncia al derecho de adquisición preferente realizada en un contrato privado de arrendamiento

2. ¿Es oponible el derecho de adquisición preferente al comprador que inscribe en caso de contrato de arrendamiento no inscrito, cuando el arrendatario no ha renunciado a tal derecho?

VII. Aspecto procesal

VIII. Conclusiones

I. INTRODUCCIÓN

La Ley 4/2013¹⁾ ha cambiado drásticamente el sistema arrendaticio diseñado por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994²⁾ y parece haber dado prevalencia a los principios hipotecarios a costa de sacrificar la protección del arrendatario. De esta forma se culmina el proceso de liberalización del mercado arrendaticio que comenzara el llamado Decreto Boyer³⁾, pues tras suprimirse la prórroga legal forzosa, la Ley 4/2013 ha reducido la duración mínima del contrato de cinco a tres años y además parece que en caso de venta solo protege al arrendatario si ha inscrito su contrato. Esto supone colocar al arrendatario en una situación precaria dado que solo un reducido porcentaje de contratos de arrendamientos acceden al Registro de la Propiedad. Por tanto habrá que distinguir ahora entre contratos celebrados antes y después de la entrada en vigor de dicha Ley pues solo en el caso de los primeros puede resultar efectiva la protección del inquilino frente al adquirente.

Se afirma que la justificación para esta reforma se encuentra en un intento de agilizar el mercado arrendaticio al despojarlo de las trabas que lo lastraban por una supuesta hiperprotección del arrendatario. Objetivo que, sin embargo, quizá no sea tan asequible como el legislador haya podido creer.

La redacción de esta nueva regulación no queda exenta de ambigüedades, incorrecciones y lagunas que obligan a realizar un notable esfuerzo interpretativo, puede afirmarse sin complejos que esta reforma ha dado lugar a un elevado margen de incertidumbre.

Se concluye que la piedra angular del nuevo sistema es la regulación del conflicto de intereses entre el arrendatario y el comprador, que se observa según el arrendamiento se haya inscrito o no, con la especialidad del caso en que la finca no se encuentre inmatriculada.

En todo caso, al menos teóricamente, esta nueva regulación permitiría abrir al mercado hipotecario un nuevo tipo de producto, tal cual sería el de una vivienda arrendada a un tercero, enajenada para ser la vivienda habitual del adquirente, cuando el contrato de arrendamiento no hubiere sido inscrito y por tanto quedase extinguido por la venta. El objeto de este estudio es analizar tal supuesto, y desde un punto de vista práctico diseccionar las distintas posibilidades que puedan plantearse, para concluir si finalmente la

reforma de 2013 ha logrado realmente dar cauce jurídico a esta nueva realidad.

II. OBLIGACIÓN DE MANIFESTAR EL CARÁCTER DE VIVIENDA HABITUAL O NO DE LA FINCA HIPOTECADA

Efectivamente, en teoría ahora, caso de no estar inscrito el arrendamiento, podría el adquirente negociar con una entidad crediticia la obtención de una hipoteca para financiar la adquisición de la finca destinada a ser su vivienda habitual. ¿Pero, puede el notario hacer constar en la escritura de préstamo hipotecario que la finca adquirida lo es para ser vivienda habitual del prestatario tal como establece el art. 21 LH tras la reforma de 2013⁴⁾, cuando a la fecha de adquisición se encuentra arrendada a un tercero cuyo contrato no esté inscrito? ¿Puede el hecho de no haberse inscrito dicho contrato de arrendamiento permitir ignorarlo a efectos de la concesión del préstamo hipotecario? Evidentemente tras la reforma de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, es obligado hacer constar el carácter de vivienda habitual de la finca hipotecada, siendo el medio para garantizar el acceso a las ventajas legales que dicha ley prevé⁵⁾, por lo que la respuesta a esta cuestión resulta ser fundamental. De hecho la RDGRN de 26 de noviembre de 2013⁶⁾ ha establecido como consecuencias jurídicas derivadas de la calificación como vivienda habitual de la finca hipotecada, que viene a determinar el futuro conjunto normativo a aplicar: De esta forma podemos incluir los derechos sobre la vivienda, art. 91 RH en relación con las RRDGRN 27 de junio de 1994⁷⁾, 25 de abril de 2005⁸⁾ y 28 de septiembre de 2010⁹⁾; en supuesto de liquidación de régimen económico matrimonial, art. 90 CC en conexión con la RDGRN de 7 de julio de 2012¹⁰⁾; el embargo y ejecución, así el art. 7.4 Ley 1/2013¹¹⁾ que introduce el apartado 1 bis al art. 575 LEC¹²⁾, o el art. 7.5 que da nueva redacción al art. 579, o el art. 7.10 que reforma el artículo 671, o el 7.13 que reforma el 693 LEC.

Es interesante subrayar que tal como ha establecido la RDGRN de 19 de diciembre de 2013¹³⁾ la protección del deudor hipotecario que otorga la Ley 1/2013 es gradual y triple. Por un lado con carácter universal, independientemente de que se trate de una vivienda habitual o no, la protección alcanza a la nueva regulación del vencimiento anticipado por impago de tres mensualidades del artículo 693.2 LEC, o en el supuesto del límite mínimo del 75% de la tasación del tipo de subasta (art. 682.2.1 LEC). En un segundo nivel de protección contempla que la finca hipotecada sea vivienda habitual con independencia de la razón por la que se haya solicitado el préstamo hipotecario, caso del artículo 21.3 LH o los 575 y 671 de la LEC. Finalmente, el más elevado nivel de protección es aquel que contempla la concesión de un préstamo hipotecario destinado para la adquisición de una vivienda habitual, en cuyo caso se despliega todo un abanico de medidas protectoras, principalmente el límite de los intereses de demora del art. 114.3 LH, la prohibición del pacto de anatocismo o que el plazo de amortización de hipoteca no pueda ser superior a treinta años, a lo que suele añadir la práctica bancaria que el importe principal no pueda exceder en caso de adquisición de vivienda habitual al 80% del valor de tasación.

Finalmente concluye la referida RDGRN de 19 de diciembre de 2013¹⁴⁾ que la exigencia del artículo 21.3 LH se extiende a la inscripción de toda hipoteca constituida por persona física que grave una vivienda, en cuyo caso habrá de hacerse constar si es habitual o no del deudor o hipotecante no deudor, y ello con independencia de que el préstamo tenga como destino la adquisición de vivienda habitual, pues como hemos visto la protección que otorga el nuevo régimen trasciende de dicho supuesto.

Sin embargo, en el supuesto analizado por la RDGRN de 17 de diciembre de 2013 la Dirección General¹⁵⁾ consideró no ser necesario expresar en la constitución de la hipoteca el carácter de vivienda habitual del bien hipotecado cuando se hipotecaba una vivienda perteneciente a una sociedad. Señala que respecto al contraargumento fundado en la

posibilidad de que un deudor persona física tuviera su residencia habitual en la vivienda perteneciente a la sociedad, que en tal caso su título no habría accedido pertinente y previamente al Registro de la Propiedad, por tanto se trataría de un título inoponible frente a tercero que por todo ello no podría tenerse en consideración de cara a la calificación. Concluye la Dirección que no se requiere hacer la referida manifestación expresa cuando una vivienda pertenece a una sociedad mercantil.

En todo caso queda planteada la pregunta inicial, es decir, ¿Puede el notario expresar en la escritura que la compra lo es para vivienda habitual cuando esté arrendada por un tercero que no haya inscrito? Para poder contestar este interrogante debemos analizar con carácter previo las distintas circunstancias que afectan a los intereses aquí en juego, especialmente los del comprador y arrendatario. Razón por la que nos reservamos exponer nuestra postura hasta las conclusiones finales.

III. EL PROBLEMA DEL VALOR DE TASACIÓN CUANDO EL BIEN A HIPOTECAR ESTÁ ARRENDADO

La legislación vigente no impone un deber de tasación del bien a hipotecar salvo casos muy singulares¹⁶⁾. Lo que sí hace la ley es fijar un tipo para que pueda acudir al procedimiento de subasta. A este respecto, la RDGRN de 18 de febrero de 2014¹⁷⁾ señala que es requisito necesario para poder inscribir los pactos de ejecución directa o de venta extrajudicial en escrituras de constitución de hipotecas que quede acreditado ante el registrador, mediante certificación, la tasación de la finca hipotecada realizada conforme a lo previsto por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario¹⁸⁾; así como que el valor o precio en que los interesados tasan la finca para tipo de subasta no sea inferior al setenta y cinco señalado por dicha tasación. Añade la Dirección que se trata de una aplicación de normas imperativas cuya infracción supondrá la nulidad de la contravención, exigencia que debe contemplarse en las escrituras de constitución de hipotecas o en otras posteriores que intenten incluir tales pactos. En todo caso se trata de un precepto de claro carácter procesal¹⁹⁾.

Aclara la resolución que consecuentemente la modificación del artículo 682.2 LEC trata de paliar el riesgo de infravaloración de los bienes hipotecados objeto de ejecución. Evidentemente en el sistema anterior existía un claro margen para la descapitalización del deudor caso de sobretasación del bien dado en garantía, que a la postre se ha visto tan generalizado cuando devienen periodos de crisis económica. Es precisamente para conjurar este peligro que la Ley 1/2013 impone ahora en caso de ejecución hipotecaria que la finca haya sido tasada conforme a la Ley reguladora del Mercado Hipotecario, y que el valor de tasación a efectos de subasta no sea inferior al 75% realizada conforme a dicha ley.

Normativa esta que según las RRDGRN de 22 de enero de 2014²⁰⁾ se aplica en la constitución de garantía hipotecaria a favor de persona física, es decir, se destine la hipoteca o no a una cobertura de créditos hipotecarios, a pesar de que la Ley 1/2013 la circunscribía a las hipotecas concertadas en el ámbito de la Ley del Mercado Hipotecario, por tanto, se aplicará a todas las hipotecas dada la finalidad de la Ley 1/2013. Si bien la posterior reforma de los artículos 682 LEC y 129 LH podría parecer haber descartado esta interpretación al referir que: «la tasación, *que en su caso*, se hubiere realizado en virtud de la Ley del Mercado Hipotecario...». Las posteriores RRDGRN de 7 de octubre de 2015²¹⁾ y 14 de septiembre de 2016²²⁾ han vuelto las aguas a su cauce estableciendo que el límite del 75% es aplicable con independencia del tipo de acreedor y su posible voluntad de emitir títulos hipotecarios.

En todo caso la Ley 1/2013 ha sido criticada por insuficiente al no despejar la vía para una

verdadera «segunda oportunidad» tal como se ha producido en otros ordenamientos. Se propone incluso que deberían tasarse y adjudicarse los bancos por el 100% del valor actualizado de los inmuebles, caso de no mediar postores, pues a fin de cuentas se trata de supuestos de insolvencia no culpable²³⁾. Más aún se ha señalado como con anterioridad a la Ley 1/2013 sí que existía una norma reglamentaria que exigía que el tipo pactado para subasta no pudiera ser inferior al valor atribuido a la finca hipotecada por la entidad de tasación. Se trata del artículo 28.2 del RD 685/1982, de 17 de marzo²⁴⁾ y ahora art. 8.2 del RD 716/2009, de 24 de abril²⁵⁾, previsto para hipotecas de cobertura a operaciones de emisión de bonos, cédulas o participaciones hipotecarias por parte de entidades de crédito²⁶⁾. Si nos fijamos bien según estemos en uno u otro ámbito resultará un tipo del 75% o del 100% lo cual es absolutamente injustificado y abusivo. Se afirma que lo lógico será que caso de no mediar ningún postor el banco se adjudique el inmueble por el 100% del valor de tasación pues a fin de cuentas la subasta no hubiera quedado desierta si hubiese sido a precio de mercado y no a precio de «burbuja». Razón por la que se estima que la reforma de la Ley 1/2013 no hace sino preparar las bases para una nueva burbuja inmobiliaria²⁷⁾. Finalmente debe destacarse que esta cuestión no le pasó desapercibida al legislador, sino que por el contrario «a sabiendas» decidió consagrar la distinción. De hecho, en la tramitación de la Ley se presentó una enmienda que proponía que la reforma de los artículos 682 LEC y 129 LH para que en ninguno de ambos procedimientos ejecutivos el valor de tasación para subasta pudiera ser inferior al de tasación a efectos de la Ley del Mercado Hipotecario²⁸⁾.

Centrándonos en el problema que ahora nos ocupa, es decir, la tasación de una vivienda arrendada cuya adquisición requiere financiarse mediante un préstamo hipotecario, decir en primer lugar que si bien es cierto que la LH no impone un deber de tasación del bien a hipotecar, la práctica bancaria ha impuesto que el importe principal no pueda exceder en caso de adquisición de vivienda habitual al 80% del valor de tasación por lo que el valor que finalmente se fije para la tasación condicionará la cantidad final que pueda obtenerse de la entidad crediticia mediante el préstamo hipotecario.

Las entidades bancarias suelen afirmar que en el caso de adquisición de vivienda habitual no pueden financiar más del 80% por ciento del valor de tasación por imperativo legal, lo cual no es del todo cierto. En realidad, es el Real Decreto 716/2009 de 24 de abril²⁹⁾. El artículo tercero de dicho RD señala que: «se considerarán préstamos y elegibles a efectos de servir de cobertura a las emisiones de bonos hipotecarios, de ser objeto de participaciones hipotecarias o de servir para el cálculo del límite de emisión de las cédulas hipotecarias, los préstamos y créditos hipotecarios concedidos por las entidades a que se refiere el art. 2 que cumplan con los requisitos establecidos en este capítulo». Pues bien, el artículo siguiente comienza diciendo que los préstamos y créditos hipotecarios habrán de estar garantizados, en todo caso, con primera hipoteca sobre el pleno dominio. Por su parte en el artículo quinto se establece el límite del préstamo o crédito al señalar que: «El préstamo o crédito garantizado no podrá exceder del 60% del valor de tasación del bien hipotecado, salvo para la financiación de la construcción, rehabilitación o adquisición de vivienda, en las que podrá alcanzar el 80% de aquel valor...».

Es decir, en realidad el porcentaje máximo de financiación del 80% de la tasación de la vivienda, está previsto por la Ley para que la entidad financiera pueda emitir títulos y bonos hipotecarios que por tanto deberán estar respaldados por garantías hipotecarias, en las que el crédito concedido, caso de adquisición de vivienda, no supere el 80% del valor de tasación. En los periodos en los que la política económica del Banco Central europeo dificulte la liquidez a las entidades financieras, éstas podrán disponer de una fuente de liquidación alternativa mediante la emisión de estos bonos, motivo por el cual procuran que las hipotecas concedidas cumplan estos requisitos a fin de poder respaldar con ellas la emisión de bonos hipotecarios de ser necesario en un futuro siempre incierto. De hecho, se

ha afirmado que una de las razones por la que ha caído en insolvencia una de las grandes entidades financieras españolas ha sido precisamente no haber otorgado hipotecas sujetas a estos límites, lo cual le ha impedido acudir a estas vías de liquidez alternativas.

Por tanto, aunque no medien problemas de liquidez en el momento de concederse la hipoteca, la entidad bancaria tiende a reservarse la posibilidad de poder emitir bonos hipotecarios respaldados por sus hipotecas para conseguir una mayor rentabilidad. Pero es que además este límite parte de la exigencia de que el comprador se comprometa a financiar por vías alternativas el resto de los gastos de la compraventa. Por tanto, teniendo en cuenta dichos gastos e impuestos, puede afirmarse sin error que el futuro adquirente de vivienda habitual ha de partir de un escenario en el que probablemente tenga que financiar por medios propios ajenos al crédito hipotecario entre el 30 y 33% de la cantidad total que va a tener que desembolsar en la adquisición³⁰.

Llegados a este punto resulta aplicable una normativa que suele pasar desapercibida, se trata de los artículos 29, 31 y 33 de la Orden ECO/805/2003³¹, que establece normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles, y de cuya aplicación resulta que la tasación de una vivienda sujeta a un contrato de alquiler sufre una depreciación. De hecho, calculado el valor de tasación o de mercado, se deberán realizar cálculos para estimar la depreciación del valor del inmueble arrendado, en base a las rentas obtenidas a lo largo del tiempo alquilado. En concreto el artículo 29 se refiere al flujo de caja cuando el inmueble a valorar esté arrendado, el artículo 31 recoge el valor de reversión, o valor previsible al final del contrato y finalmente el artículo 33 recoge la fórmula del cálculo del valor por actualización. Finalmente, el arrendamiento determinará una reducción, que puede ser significativa, del valor de tasación de la finca. Teniendo en cuenta que, tal como hemos indicado antes, la práctica bancaria impone que el importe principal no pueda exceder en caso de adquisición de vivienda habitual al 80% del valor de tasación, y teniendo en cuenta que dicha cantidad no cubrirá impuestos y gastos de la operación, resultará además que de estar alquilada la vivienda nos encontraremos con el obstáculo añadido que supone una disminución considerable del valor de la tasación respecto al precio de mercado, por lo que muy probablemente el porcentaje que deba asumir el comprador con fondos ajenos al préstamo hipotecario sea muy superior al 20% del real precio de venta, pudiendo fácilmente llegar al 40% o 50% de la total cantidad a desembolsar. Evidentemente esta realidad puede hacer ilusoria la materialización de la adquisición para un gran sector de la población.

IV. INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 14 LAU

1. ADQUISICIÓN DE FINCA MEDIANDO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INSCRITO

1.1. Introducción

El párrafo primero del artículo 14 LAU³² refiere que el adquirente de una finca inmatriculada (el texto dice «inscrita») en el Registro de la Propiedad³³, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 LH (parte de la doctrina afirma que debería referirse al artículo 32 LH³⁴), sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca. Por tanto, vamos a estudiar aquí un conflicto entre un adquirente que ha inscrito su derecho real y un arrendatario que ha inscrito su contrato de arrendamiento.

En este caso el adquirente se colocaría por tanto en la posición crediticia y obligacional que correspondería al transmitente en el contrato de arrendamiento. El adquirente se convierte por tanto en el nuevo acreedor de los derechos y deudor de las obligaciones nacidas del arrendamiento³⁵.

1.2. La fe pública registral como premisa para la protección del adquirente

Ya se ha señalado que parte de la doctrina considera que en este punto la LAU parece confundir el concepto de tercero hipotecario recogido por el artículo 34 LH con el principio de publicidad registral negativa previsto por los artículos 606 CC y 32 LH, pues afirman que el artículo 14 LAU realmente se refiere al principio registral de inoponibilidad y no al de fe pública registral³⁶. Señalan que la exigencia de que reúna los requisitos del artículo 34 LH supone hacer uso, para saber cuándo el arrendamiento no es oponible a tercero, de criterios establecidos por la LH para resolver un conjunto de situaciones alejadas al problema de la oponibilidad, por lo que la remisión al artículo 34 LH resultaría inapropiada³⁷.

En esta línea se mantiene que desde un punto de vista sustantivo o material el principio hipotecario de publicidad produciría efectos defensivos, en tanto que se presume que lo inscrito es verdad -principio de legitimación-; y efectos ofensivos respecto a terceros adquirentes. Estos efectos ofensivos podrían ser negativos o positivos. Negativos, en tanto que o no inscrito no perjudica al adquirente que adquiere (artículos 32 LH y 606 CC) y positivos en tanto crean la fe pública registral de que lo inscrito es verdad (art. 34 LH), efectos que solo afectan al adquirente que reúna los requisitos previstos en dicho artículo. Por lo que los artículos 32 y 34 LH pertenecerían a dos sistemas distintos de protección, siendo distinto tercero hipotecario del artículo 34 y el tercero civil del artículo 32 LH. Evidentemente estos autores defienden dicha distinción a partir de la teoría dualista³⁸.

No es éste sitio para entrar en el debate doctrinal entre dualistas y monistas, no obstante quisiera hacer algunas puntualizaciones. Como ha señalado GARCÍA VILA³⁹ mientras se mantenga la idea de que los derechos reales se adquieren y transmiten (con las consabidas excepciones) al margen del Registro, no hay modo de evitar considerar que el problema es el de la pérdida del derecho de propiedad, y tenemos que preguntarnos si hay verdaderamente, a la luz de los principios sentados por el dualismo, causa justificativa para su pérdida. Es decir, la fe pública registral está precisamente para atender las situaciones de anormalidad en las que la titularidad publicada no coincida con la real y es por ello que solo está protegido el tercero que reúna los requisitos del artículo 34 LH. Los dualistas parten de la idea de que quien no inscribe pudiendo hacerlo es negligente, si bien olvidan que en nuestro sistema, salvo excepciones, no existe un deber jurídico de inscribir, y que buena fe y diligencia son conceptos distintos. Es decir la inmatriculación sirve cuando el Registro es incompleto, pero no puede servir para crear un poder de disposición en el transmitente, ni una especial confianza en el adquirente, el silencio del Registro ni mantiene, ni crea lo inexistente⁴⁰. Es por todo ello que entendemos más correcto contemplar el art. 32 como un supuesto de aplicación del art. 34 LH tratándose del mismo tercero, el único que merece protección, en tanto a situación absolutamente excepcional, por tanto prima el principio de fe pública registral, quedando la inoponibilidad del 32 LH como una simple manifestación del mismo. Incluso la renombrada STS de 7 de septiembre de 2007⁴¹, que se suele citar como ejemplo de aplicación de las tesis dualistas, reconoce que en realidad en la primera venta se había producido la transmisión y la segunda suponía un supuesto de adquisición *a non domino*⁴². En palabras de Pau Pedrón⁴³ existen razones sistemáticas e históricas para interpretar el art. 606 CC (y el correlativo 32 LH) considerando necesaria para su aplicación la concurrencia de una previa situación registral. Y ello porque la adquisición *a non domino* se produce como una consecuencia de la seguridad del tráfico, que a su vez deriva siempre de la publicidad; porque carece de

fundamento que una inscripción aislada –inmatriculación de un inmueble– pueda consolidar la adquisición del adquirente *a non domino* y hacer ineficaz la adquisición del verdadero adquirente, para ello sería necesario un efecto mágico, desligado de los principios generales, que nuestro ordenamiento no prevé; porque no hay razón convincente para que siendo los artículos 32 y 34 LH aplicaciones concretas de un mismo principio, exijan de distintos requisitos; porque la Exposición de Motivos de la Ley de reforma de 1944 sienta en principio de unidad de tercero, que define como causahabiente del titular registral por vía onerosa, y porque los artículos 69 y 40 LH consagran que la protección de tercero queda vinculada a su adquisición de un titular registral⁴⁴). A mayor abundamiento Miquel González recuerda que el art. 36 LH es la piedra angular a favor de la teoría monista al exigir al tercero que cumplan los requisitos del art. 34 LH⁴⁵).

1.3. Ámbito de aplicación del art. 14 LAU: Supuestos de subrogación en casos de arrendamientos inscritos y no inscritos

Otro problema interpretativo derivado de la redacción del art. 14 LAU proviene de la literalidad de su primer párrafo cuando refiere que «el adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca». Efectivamente, una interpretación literal de esta norma podría colisionar frontalmente con el principio de la autonomía de la voluntad. Decir que «sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito» es tanto como negar la posibilidad de que las partes acuerden lo contrario, lo cual podría parecer una extralimitación de la ley que injustificadamente anularía la autonomía de la voluntad de las partes. Más acorde con el sentir general de la norma y con lo dispuesto en el párrafo segundo del referido artículo 14 LAU sería que en su párrafo primero se refiriese: «sólo quedará «necesariamente» subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito». Dado la incorrección terminológica detectada en el texto del artículo 14 LAU, queremos pensar que aquí concurre otra más, y que la verdadera y correcta interpretación de esta norma debería ser la referida, quedando en este punto como dispositiva la norma a falta de pacto en contrario entre las partes. Éstas deberían siempre poder dar por válido el contrato de arrendamiento preexistente y permitir su continuación, aunque no hubiese sido inscrito en el Registro de la Propiedad. Sería una interpretación integradora, respetuosa con el principio de la autonomía de la voluntad, conforme con la realidad social, con su contexto, coordinada con el párrafo segundo de dicho artículo, con sus antecedentes legislativos y muy especialmente con el espíritu de la ley.

No obstante, sería posible defender dos interpretaciones distintas del párrafo primero del artículo 14 LAU, una literal y otra integradora, lo cual vuelve a convertir a esta norma en perfecto caldo de cultivo de posible litigiosidad. Este distinto matiz interpretativo, según se opte por una u otra opción, no es baladí y puede conllevar graves consecuencias jurídicas.

Si estando la finca inmatriculada se defiende que la venta produce la automática extinción del contrato de arrendamiento no inscrito, desde ese momento quedaría el inquilino en precario y por tanto sería posible ejercitar un juicio verbal para su desahucio. Entendemos más lógico defender lo contrario y plantearnos que el artículo 14.1 LAU opera de forma similar al artículo 1571 CC, otorgando un derecho potestativo al comprador que podría o no dar por extinguido el contrato de arrendamiento⁴⁶).

En todo caso, si el comprador no dirige comunicación alguna al arrendatario, y acepta reiteradamente los pagos del arrendamiento, deberá entenderse que no puede ir contra sus

propios actos y que el referido derecho potestativo ha caducado.

1.4. Eficacia del art. 14.1 LAU

En lo que ahora nos interesa, decir que será oponible el contrato de arrendamiento inscrito que se hubiese pactado por un periodo inferior tres años, en tal caso el arrendatario podría hacer uso de las prórrogas legales forzosas hasta completar dicho periodo y el arrendador deberá comunicarle su oposición a la continuación del contrato con un mes de antelación al termino de dicho periodo para evitar el juego de la prórroga prevista por el artículo 10 LAU. En el caso de haberse pactado un periodo más largo, deberá ser respetado.

Por último, no se nos escapa que es al arrendatario a quien corresponde hacerse cargo de los gastos de la inscripción del contrato, lo cual en la práctica implica que la mayoría de los supuestos estos contratos queden sin inscribir, por lo que el margen de protección que aún otorga la LAU al arrendatario es en realidad menor de lo que podría preverse⁴⁷⁾. No obstante, no debe obviarse que el arrendatario no inscrito puede quedar igualmente protegido por el juego que la publicidad de su posesión en relación con la buena fe que se exige al adquirente, por lo que en última instancia la inscripción del arrendamiento puede resultar no ser tan determinante ni necesaria, como pronto veremos.

2. ADQUISICIÓN DE FINCA SIN INMATRICULAR MEDIANDO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1. Supuesto de ejercicio de un derecho potestativo, no del principio «venta quita renta»

Caso distinto será aquel en el que la finca arrendada no esté inmatriculada. En este caso la desprotección del arrendatario puede parecer evidente pues suele afirmarse que no dispone de la opción de poder inscribir su contrato⁴⁸⁾. No obstante, nos planteamos si en este supuesto se podría aplicar al arrendatario el procedimiento regulado por el artículo 203.2 LH, que si bien está referido a titulares de derechos reales, nos parece que podría ser adecuado para que el arrendatario que tuviera título inscribible, escritura pública⁴⁹⁾, pudiera ejercitarlo. Razones de justicia y de protección del interés legítimo del arrendatario en inmatricular la finca, al igual que cualquier otro titular de un derecho real, podrían justificar la aplicación analógica de esta norma⁵⁰⁾.

En este supuesto sería de aplicación el párrafo segundo del artículo 14 LAU que nos remite directamente al artículo 1571 CC⁵¹⁾. No se trata exactamente de una aplicación directa del principio «emptio tollit locatio», o «venta quita renta», pues no es un proceso automático⁵²⁾. Más bien se le otorga un derecho al adquirente que podrá ejercitar o no, por lo que el mero hecho de la venta no implica la inmediata extinción del arrendamiento⁵³⁾. Téngase en cuenta que el artículo 1571 comienza diciendo: «El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta...» para continuar en su párrafo segundo: «Si el arrendador usare de este derecho...», con lo que queda claro el carácter potestativo del derecho reconocido⁵⁴⁾.

Pero, es más, la remisión al 1571 CC es condicionada pues la LAU otorga un plazo de tres meses desde la notificación hecha por el arrendador en los que el arrendamiento continuará, previendo la Ley igualmente que puedan exigirse los daños y perjuicios que la extinción del contrato causen. Se afirma que en realidad el artículo 1571 CC se refiere al arrendamiento rústico, razón por la que otorga al arrendatario el derecho a recoger los frutos junto con la indemnización de los daños sufridos y que el artículo 14.2 LAU lo que ha hecho ha sido sustituir ese derecho a favor del arrendatario de recoger los frutos por el derecho a permanecer en la vivienda arrendada durante tres meses⁵⁵⁾.

2.2. Posición jurídica del arrendatario

La cuestión que no aclara la ley es si la no inscripción del contrato y no inmatriculación del inmueble son condiciones absolutas que privan de toda protección al arrendatario, o si por el contrario se admiten excepciones. Se trata de determinar si una interpretación literal de la ley implica que en caso de finca no inmatriculada todo arrendamiento es inoponible. El artículo 1571 CC se limita a decir que «El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria...».

Por parte de una corriente doctrinal se ha señalado que: «... la norma rinde automáticamente operativo el art. 1571 CC que como sabemos, no precisa de buena fe alguna por parte del adquirente, es decir desconocimiento de la existencia del arriendo...»⁵⁶). Sin embargo, otra corriente doctrinal mantiene la posición contraria al considerar que el conocimiento por parte del adquirente de la existencia del arrendamiento, le impediría ignorarlo, quedando vinculado a él⁵⁷.

El planteamiento de GUILARTE GUTIÉRREZ, puede resultar excesivamente «registrarista». El derecho, las estructuras e instituciones de todo tipo, incluidas las jurídicas son para las personas, y no al revés. Es claro que el derecho de hipoteca necesita del registro, pero los derechos que conllevan posesión tienen la notoriedad. Lo contrario sería darle carácter constitutivo a la inscripción que es lo que parece hacer cierta doctrina registral para conseguir lo que nuestra legislación no prevé y poder aplicar aquí soluciones del derecho alemán donde la inscripción sí es constitutiva. El Registro protege porque recoge la verdad, pero cuando no es así y la realidad quiebra se acude a la norma excepcional de cierre que supone el artículo 34 LH. Norma excepcional para supuestos excepcionalísimos. Se protege al tercero no porque exista un principio general de protección de la apariencia, sino porque adquiere de quien figura inscrito concurriendo en él una buena fe subjetiva consistente en el desconocimiento de una inexactitud registral⁵⁸). Es por ello que el art. 32 LH no puede comprender otro tipo de buena fe que no sea la prevista en propio art. 34 LH.

Debemos concluir que ni ética, ni jurídicamente puede protegerse a quien conoce la realidad de las cosas por mucho que el registro no las publique, que en todo caso el art. 1571 CC se remite a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y que la cláusula general de la buena fe prevista en el art. 7 del Título Preliminar del Código Civil ha de ser siempre tenida en cuenta.

2.3. Aspecto procesal

Otra cuestión que debemos plantearnos viene referida a la posible falta de conformidad del arrendatario con la terminación de su contrato de arrendamiento por causa de la compraventa. Al no tratarse de un efecto automático de la venta, sino de un derecho potestativo que puede o no ejercitar el comprador, puede entenderse que hecha la venta y la notificación del comprador de dar por terminado el contrato de arrendamiento, el arrendatario no quedará automáticamente en situación de precario⁵⁹). En otras palabras, que no nos encontraríamos en el supuesto del art. 250.1.1 que habilita el juicio verbal de desahucio por falta de pago de rentas o expiración del plazo. De hecho, en todos los supuestos en los que se discute sobre la pertinencia del ejercicio de un derecho potestativo, como en el caso de la acción rescisoria por lesión, o del fraude de acreedores el procedimiento previsto para encauzar la disputa es el del juicio declarativo que corresponda, normalmente el ordinario.

Sin embargo, tradicionalmente el Tribunal Supremo ha mantenido que el «juicio de desahucio» es el adecuado para que los compradores demanden en los tribunales la

terminación del contrato de arrendamiento como consecuencia de la venta, no obstante también se ha señalado que sin embargo dicho cauce no sería adecuado para reclamar la indemnización que la ley concede al arrendatario en tal caso⁶⁰⁾.

La cuestión puede resultar ser más difícil de resolver de lo que podría parecer. Es cierto que el juicio de desahucio está previsto para la expiración del plazo del contrato de arrendamiento, también es cierto que el artículo 14 LAU puede ser interpretado en el sentido de que la venta produce la terminación legal del contrato de arrendamiento. Sin embargo, dicho derecho a poner fin a dicho contrato ha de venir vinculado a la concurrencia de buena fe en el adquirente, ya se enfoque su posición a través del 34 LH. Sin dicho requisito el derecho del comprador decae. Esto implica que de intentar ejercitarse un juicio verbal de desahucio contra el inquilino, éste muy probablemente solicitará por excepción la inadecuación de procedimiento a fin de poder disponer de un juicio ordinario en el que poder probar adecuadamente el previo conocimiento por parte del comprador de la existencia del arrendamiento.

En todo caso, si analizamos la STS de 30 de noviembre de 2011, que desestimó un recurso extraordinario por infracción procesal presentado por el demandado, comprobamos que en esta ocasión y en aplicación del artículo 1571 CC se decidió la terminación de un contrato de arrendamiento de negocio por la enajenación de la finca, al no estar inscrito el correspondiente contrato de arrendamiento, siguiéndose los cauces del juicio ordinario y no los del verbal⁶¹⁾. Consecuentemente no se trata ésta de una cuestión pacífica, y no puede afirmarse categóricamente que la aplicación del artículo 1571 CC conlleve el ejercicio de un juicio verbal de desahucio, sino que por el contrario encontramos argumentos para sostener lo contrario⁶²⁾.

En la práctica esto implica que de estar arrendada la finca vendida y habiendo transcurrido ya parte del periodo de arrendamiento, posiblemente uno o dos años, podría ser aconsejable para la dirección letrada del comprador esperar que transcurran los tres primeros años del contrato para poder ejercitar con garantías el juicio de desahucio contra el arrendatario, antes que iniciar un procedimiento que puede devenir en un declarativo ordinario que por razones de duración, y costes resultará muy desaconsejable.

Finalmente, parece que la acción prevista por la ley a favor del comprador en el párrafo segundo del artículo 14 LAU solo resultaría plenamente efectiva en los supuestos que se haya pactado un contrato de arrendamiento de larga duración, pero no cuando, como cuando ocurre en la mayoría de los supuestos, es de corta duración, es decir, de menos de tres años⁶³⁾.

3. ADQUISICIÓN DE FINCA INMATRICULADA MEDIANDO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO INSCRITO

3.1. El rol de la buena fe del adquirente en relación con la notoriedad de la posesión

Debemos enfocar ahora el conflicto entre un adquirente que inscribe su título y un inquilino que no ha inscrito su contrato de arrendamiento pudiendo haberlo hecho por encontrarse inmatriculada la finca. Ya se ha señalado el contenido del art. 14 LAU: «El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca». *A sensu contrario* cabe entender que no estando inscrito el contrato de arrendamiento y cumpliendo el comprador con los requisitos

previstos, no habrá lugar a la subrogación del mismo en los derechos y obligaciones del arrendador⁶⁴.

Partimos pues del artículo 7.2 LAU que recoge la regla de la inoponibilidad de lo no inscrito: «En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad». La contundencia de esta norma podría llevarnos a la conclusión de que «*in claris no fit interpretatio*». Es decir, que no estando inscrito el contrato, procedería no contemplarlo por ser esta la voluntad de la ley. Se trataría de una aplicación del principio contenido en los artículos 606 y 1549 CC.

Sin embargo, el artículo 7.2 LAU debe ser interpretado de la mano del art. 14 LAU y este artículo remite al 34 LH. Por otro lado, el artículo 606 CC queda sujeto a la regulación hipotecaria ex art. 608 CC. El propio artículo 1473 CC, en tanto que puede englobar el supuesto de venta de cosa ajena tal como la doctrina jurisprudencial ha señalado, debe ser interpretado conforme al artículo 34 LH siguiendo criterios monistas, de lo contrario podría concluirse que la simple inscripción tendría efectos constitutivos, regulando tanto la doble venta como la venta de cosa ajena, pero siempre bajo el prisma de la fe pública registral⁶⁵.

Esto nos lleva al problema clave que subyace, esto es el hecho de que no pueda ser desconocida por el comprador la apariencia de la posesión, más aún si tenemos en cuenta que la inscripción es meramente declarativa y no constitutiva. Por mucho que el artículo 7 LAU establezca que el arrendamiento no inscrito no es oponible, sin exigir ningún requisito añadido, es claro que si en la escritura de compraventa se ha plasmado la existencia del arrendamiento el comprador queda vinculado, por mucho que el contrato de arrendamiento no esté inscrito.

Esto nos lleva a plantearnos la efectividad de esta norma pues la posesión es el auténtico caballo de Troya, o talón de Aquiles de la regulación registral dada su «evidencia cegadora» capaz de diluir la buena fe. Se llega a afirmar que no habrá buena fe cuando se conozca la realidad no publicada en el Registro, o no se haya empleado la diligencia necesaria en su actuación⁶⁶. Lo cual podría implicar que en la práctica sería harto difícil demostrar la buena fe cuando la finca esté poseída, por ejemplo, por el arrendatario. Buena fe, que ha de entenderse como buena fe subjetiva, es decir como parte de un supuesto de hecho normativo delimitado por el legislador, por ejemplo, la ignorancia de la verdadera titularidad de una cosa (art. 34 LH), y no como contenido material de un principio del que surgirán normas en sentido técnico, reglas de conducta, como por ejemplo el deber de informar a la otra parte contratante de ciertas circunstancias (art. 1258 CC)⁶⁷.

3.2. Planteamientos «registralistas»

No obstante, desde otros posicionamientos doctrinales, eminentemente «registralistas» se combate dicha postura pues se afirma que podría llevar al sin sentido de hacer prácticamente inaplicables los artículos 7 y 14 LAU. Así se aduce que la existencia de un revitalizado art. 1571 CC podría dar cobertura a una interpretación distinta⁶⁸. Desde estos planteamientos se afirma que debería alterarse el concepto de buena fe para hacerlo compatible con dichas normas, considerando que «la buena fe del adquirente se agota en la comprobación de la inexistencia de arrendamiento alguno inscrito y, por tanto, oponible a su adquisición». De lo contrario, se afirma, las previsiones y objetivos de la reforma al habilitar la inscripción de los arrendamientos «se habrán desvanecido por resultar innecesario ante la inviabilidad de que aparezca un tercero hipotecario que pueda desconocer la natural oponibilidad del arriendo...»⁶⁹.

Desde esta perspectiva se mantiene que habría bastado con lo dispuesto por el segundo

párrafo del artículo 7 LAU, inscripción en el registro del contrato de arrendamiento para hacerlo oponible y no inscripción para automáticamente convertirlo en inoponible, a fin de regular el supuesto de subrogación del adquirente que inscribe, previsto por el artículo 14 LAU, y por tanto este último artículo sería prescindible por limitarse a repetir lo dispuesto por el anterior. Reforzaría esta interpretación el propio art. 1549 CC⁷⁰). Concluye Guilarte Gutierrez afirmando que cree que el arrendamiento no inscrito no es inoponible, sea cual sea la condición del adquirente, con el único requerimiento de que este último haya inscrito su derecho⁷¹).

Lo cierto es que desde estas mismas posiciones se reconoce que esta conceptualización formal de buena fe difícilmente sea asumida por nuestra jurisprudencia cuando llegue el momento de pronunciarse sobre la aplicación de estas normas, y más bien prevalecerá el concepto de buena fe predicado respecto al artículo 32 LH, esto es el desconocimiento de la realidad jurídica no inscrita; lo cual *a sensu contrario* implica que se podría probar la existencia del arrendamiento por muy diversas formas, volviendo al punto de partida, es decir, la «evidencia cegadora» de la posesión.

Es por ello que desde las posiciones más críticas se manifieste que la vigente redacción de los artículos 7 y 14 LAU da lugar a todo tipo de equívocos y que la única forma de terminar con esta confusión hubiera sido vincular normativamente la inscripción del arrendamiento directamente al principio venta quita renta, de forma que si el arrendatario inscribe se beneficiaría de la publicidad de su inscripción, obviando el requisito de la buena fe, pues la buena fe del adquirente sería caso contrario, siempre cuestionada⁷²).

3.3. Crítica a los planteamientos «registraristas»

Estos posicionamientos «registraristas» desvirtúan el carácter meramente declarativo de la inscripción, que convierten en constitutiva. Reiteramos aquí lo ya dicho al comentar el artículo 1571 CC (Vid. «IV.2.2.2. Posición jurídica del arrendatario»). Por mucho que el artículo 7.2 LAU establezca que el contrato no inscrito no es oponible, si en el contrato de compraventa se ha plasmado la existencia del contrato de arrendamiento, el adquirente quedará vinculado por él y en todo caso la notoriedad de la posesión le afectará. Es por ello que gran parte de la doctrina supedita dicha inoponibilidad a la buena fe del adquirente, entendida como la buena fe prevista por el art. 34 LH, o ausencia de conocimiento de la realidad jurídica, presupuesto que se adquiere de titular inscrito⁷³). Tampoco la DGRN es ajena a esta controversia y si bien mantiene la inoponibilidad del título no inscrito, la supedita a lo dispuesto por el art. 32 LH, que como ya hemos referido comprende el requisito de la buena fe del art. 34 LH⁷⁴). Lo contrario sería tanto como dar carácter constitutivo a la inscripción y aplicar soluciones propias del derecho alemán, no procede proteger a quien conoce la realidad de las cosas, por mucho que esta realidad no haya accedido al registro, ni procede entender que una mera inmatriculación pueda consolidar la adquisición del adquirente *a non domino* y hacer ineficaz la adquisición del verdadero adquirente.

3.4. Conclusión

La conclusión a la que podemos llegar es que en la práctica será muy difícil la aplicación del derecho a dar por terminado el contrato de arrendamiento previsto en el párrafo primero del art. 14, salvo que se trate de contratos de larga duración, y en tal caso normalmente se tratará de contratos inscritos por lo que estarán protegidos. Efectivamente, si el contrato de arrendamiento tiene una duración que no excede de tres años es muy probable que cuando se produzca la venta el plazo pendiente sea mínimo. En tales circunstancias seguramente sea más acertado esperar a que el plazo del contrato de arrendamiento

termine para poder ejercitar un juicio verbal de desahucio con plenas garantías, que intentar dar por terminado el contrato ejercitando la acción prevista en el artículo 14.1 LAU cuando su cauce procesal de esta acción no es claro, y puede dar lugar a todo tipo de complicaciones procesales. Téngase en cuenta que, tal como ya hemos referido al tratar el art. 1571 CC, el primer problema será determinar el tipo de juicio a seguir. Caso de que se siga un procedimiento verbal de desahucio en virtud de lo dispuesto por el art. 250 LEC por entender que se produce una terminación legal del contrato de arrendamiento ex art. 14 LAU, y si el juez de oficio no lo reconduzca a un juicio declarativo, será muy probable que en la vista del juicio verbal (se asemeja totalmente a un juicio monitorio), el arrendatario interponga la excepción procesal de inadecuación de procedimiento, precisamente por entender que es en dicho tipo de procedimiento en el que procede probar la ausencia de buena fe del adquirente, o su previo conocimiento de la situación arrendaticia. Por lo que la litigiosidad pesará como la espada de Damocles, y las expectativas de tener que ventilar el procedimiento por un juicio declarativo serán determinantes para preferir esperar a que termine el periodo mínimo de tres años a fin de poder ejercitar el juicio verbal por expiración del plazo con todas garantías.

En estas condiciones será muy difícil el acceso al crédito hipotecario para la adquisición de vivienda arrendada por un tercero, pues la entidad bancaria, ante el riesgo de que el arrendatario se oponga a desalojar la vivienda y las complicaciones procesales que se pueden derivar difícilmente lo concederá, más aún si tenemos en cuenta las complicaciones que puedan derivarse del ejercicio del derecho de adquisición preferente, cuestión que estudiamos en otro apartado. Igualmente, el Notario se ceñirá a la realidad, y habiendo sido informado de estar la vivienda arrendada a un tercero difícilmente describirá la compra como de «vivienda habitual», lo cual impedirá acogerse a los beneficios que de dicha calificación se derivan. Razones todas que pueden convertir en ilusoria la posibilidad de obtener un préstamo hipotecario para la compra de una vivienda en estas circunstancias.

Expuesto ya el completo escenario en el que debemos encuadrar la materia que tratamos podemos profundizar en los dos grandes problemas que subyacen a la hora de aplicar los artículos 14 y 25 LAU, problemas en los que han entrado las RRDGRN de 11 de enero de 2016 y 24 de marzo de 2017, como más adelante veremos.

4. SUPUESTO DE HECHO PREVISTO: ¿ENAJENACIÓN O COMPRAVENTA?

La nueva redacción del artículo 14 LAU ha suprimido las palabras «enajenación» y «enajenante» de su texto. Por el contrario, ahora se refiere a «transmisión» y «adquirente», lo cual en principio podría interpretarse en una línea de continuidad de conceptos, si no fuera por el inciso final de su segundo párrafo que añade: «podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen». Por tanto, una interpretación integradora del nuevo texto del artículo parece que obligaría a reducir su ámbito de aplicación notablemente pues es bien distinto enajenar que vender. Es decir, podría plantearse que a partir de la reforma de 2013 el ámbito de aplicación del artículo 14 LAU se habría limitado a regular la situación del adquirente de finca arrendada por virtud de un contrato de compraventa, excluyéndose los otros supuestos que constituyan una «enajenación»⁷⁵⁾. No es esta la posición que creemos deba ser considerada correcta. Teniendo en cuenta la defectuosa redacción de este artículo, y que en todo su contenido repite reiteradamente los conceptos transmisión y adquirente, creemos que se trata de un nuevo error del legislador, y que debería leerse «arrendador» por «vendedor».

A partir de aquí podría plantearse si este artículo sería de aplicación al supuesto en que la enajenación fuese una donación. De hecho, cierta parte de la doctrina afirma que al hablar la ley de enajenación debe entenderse comprendida la transmisión del derecho del arrendador sobre la cosa realizada a título gratuito, por ejemplo, mediante donación⁷⁶⁾.

V. ¿PUEDE EL ADQUIRENTE HACER USO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 9.3 LAU?

Dice el tercer párrafo del artículo 9 de la LAU conforme a la redacción dada por la Ley 4/2013 que no procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, 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. Añade la norma que dicha comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

No obstante, debe observarse que se trata de una excepción a la prórroga forzosa del contrato, de hecho el apartado 9.3 comienza diciendo «No procederá la prórroga obligatoria del contrato...». Esto implica que el ámbito de aplicación de la excepción se limita al supuesto de haberse pactado el contrato de arrendamiento por un plazo de un año o inferior a tres años, y por tanto que entre en juego el mecanismo de las prórrogas forzosas. Caso contrario habrá que respetar el plazo estipulado sin ser observable esta excepción.

En el caso de entenderse que este precepto aprovecha no solo al arrendador originario sino también al adquirente, podría parecer justificada la posibilidad de considerar esta enajenación como un supuesto de adquisición destinada a vivienda habitual cuando por esta vía procediera denegar la prórroga legal del contrato, lo cual permitiría por tanto aplicar la legislación garantista destinada a la adquisición de vivienda habitual por esta vía. Se trataría de una adquisición para vivienda habitual y permanente del propietario por lo que el principal requisito para la aplicación de esta excepción se vería satisfecho. Tradicionalmente nuestra jurisprudencia ha considerado como causa de justificación suficiente para considerar probada la necesidad el «traslado de domicilio»⁷⁷⁾, por lo que dicho supuesto podría encajar con el que ahora tratamos. Sin embargo, si atendemos a la justificación que hace la LAU de 31 de diciembre de 1946⁷⁸⁾ para introducir el derecho de adquisición preferente en nuestro ordenamiento, parece que precisamente uno de los objetivos que quería impedir era que por medio de la venta se pudiera burlar la prórroga legal forzosa impuesta con carácter general para los arrendamientos, razón por la que cabe concluir que mediando venta procede el ejercicio de los derechos de adquisición preferente sin que el nuevo propietario pueda alegar la necesidad de la vivienda para neutralizarlos en el momento de adquisición de la vivienda. No obstante, si el arrendatario no ejercita tales derechos de adquisición y el adquirente decide continuar el contrato, no vemos razón para que el nuevo propietario pasado un periodo de tiempo razonable pueda negar dicha prórroga por causa de necesidad.

Finalmente, queda por dilucidar si desde el punto de vista práctico esta posibilidad viene acompañada de una normativa procesal ágil que de hecho haga factible el acceso a la vivienda al comprador, lo cual lamentablemente no ocurre. Es cierto que el hecho de que se haya suprimido la facultad de recobro a favor del arrendador originario en caso de venta sugiere que este derecho de recuperación de la vivienda ha dejado de ser personalísimo tras la reforma del 2013, pero por las razones antes expuestas y teniendo en cuenta el trámite procesal previsto para conseguir el desalojo del arrendatario, art. 249.1.6 LEC, en este supuesto debemos concluir que difícilmente puede plantearse esta vía para justificar la solicitud de préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda arrendada por un tercero.

VI. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Quizá uno de los mayores obstáculos para obtener un préstamo hipotecario en el supuesto de que la finca a adquirir para vivienda habitual del comprador este arrendada a un tercero, sea el derecho de adquisición preferente a favor de dicho arrendatario.

Muchas son las interrogantes que plantea este derecho. La primera es si el mismo está justificado ante el brevísimo plazo que la Ley otorga ahora al contrato de arrendamiento. Recuérdese que a partir del primer año el arrendador puede reclamar la recuperación de la vivienda caso de necesitarla y que en todo caso el plazo mínimo del arrendamiento se ha reducido ahora a tres años.

Por otro lado, la propia existencia de este derecho de adquisición preferente ha sido discutida por la doctrina desde hace varias décadas. Se ha dicho, no sin razón, que su incursión en la LAU de 31 de diciembre de 1946 supuso que el Estado cargase sobre los particulares contratantes el coste de una política de fomento de viviendas que debería él mismo haber asumido⁷⁹⁾. En un escenario posbélico propio de aquella época podría haber estado justificado, sin embargo, hoy difícilmente puede aceptarse esta limitación al principio de libre contratación y el principio de libre disposición del dominio sobre las cosas⁸⁰⁾. De hecho, tanto el TS como la DGRN han seguido una línea restrictiva a la hora de aplicar este tipo de derechos, línea que se refleja en la reforma de 2013 al limitarse el supuesto al caso de compraventa e incluir algunas de las limitaciones que había señalado la jurisprudencia. A diferencia de lo que ocurría en la LAU de 1964⁸¹⁾, el art. 25 de la LAU de 1994⁸²⁾ solo permite el ejercicio de adquisición preferente en el supuesto de compraventa, lo cual limita nítidamente el ámbito de aplicación de la norma a diferencia de lo que ocurría en el supuesto de hecho del art. 14 LAU.

No obstante, encontramos dos materias cruciales que deben ser analizadas a la hora de estudiar esta cuestión: Determinar si la renuncia al derecho de adquisición preferente realizada en documento privado puede tener trascendencia registral⁸³⁾; o si es oponible al comprador que inscribe el ejercicio del derecho de adquisición preferente, en caso de contrato de arrendamiento no inscrito. Al primero de los problemas ha querido dar respuesta la RDGRN de 11 de enero de 2016⁸⁴⁾ y al segundo la RDGRN de 24 de marzo de 2017⁸⁵⁾, como de seguido veremos.

1. EFICACIA DE UNA RENUNCIA AL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE REALIZADA EN UN CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO

Pasamos pues a estudiar el primer problema. La cuestión planteada resulta ser crucial pues la entidad financiera no será muy proclive a conceder un préstamo hipotecario para financiar una compraventa de vivienda cuando la misma pueda quedar neutralizada por el ejercicio de un derecho de adquisición preferente. No obstante, la Ley 4/2013 aporta un instrumento útil para superar este obstáculo. Esto es la posibilidad de renunciar a los derechos de tanteo y retracto al celebrar el contrato de arrendamiento, posibilidad que ya no se contempla exclusivamente para el supuesto de contratos de duración mayor a cinco años, sino para todo supuesto, sea cual sea el plazo estipulado. Renuncia que igualmente podrá incluirse ahora en contratos celebrado con fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley 4/2013⁸⁶⁾.

En todo caso, nos estamos refiriendo a contratos de arrendamiento no inscritos, es decir, no oponibles, por tanto, tal como hemos referido anteriormente, si el contrato en sí no es oponible y el Registro *prima facie* desconoce su existencia, nos preguntamos cuál será su

incidencia en el ámbito registral.

En el trámite parlamentario correspondiente a la aprobación de la Ley 4/2013 se introdujo un segundo párrafo al apartado 8 del artículo 25 LAU. Dicho artículo en la propuesta inicial decía: «No obstante lo establecido en los apartados anteriores, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente». Sin embargo, fruto de la enmienda 113 se introdujo el segundo párrafo que reza ahora: «En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, 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». Resulta muy interesante atender a la justificación que hizo el Grupo Popular al introducir esta enmienda: «Al regular la posibilidad de que se pacte la renuncia al derecho de adquisición preferente y, como consecuencia de no existir la obligación por parte del arrendador de comunicar la venta al inquilino prevista en los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 25, nos podríamos encontrar en la situación de que el arrendatario se enterase de la venta del inmueble cuando esta ya se hubiese producido, sin tener un plazo mínimo para buscar una nueva vivienda o realizar las gestiones oportunas. Esta situación sería especialmente grave para el inquilino si el contrato de arrendamiento no está inscrito en el Registro y, por tanto, el comprador de la vivienda decide no respetarlo».

Evidentemente de la lectura de la justificación de la enmienda parece deducirse que la no inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro supone que puede ser ignorado por el comprador y excluye la posibilidad del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, muy especialmente si media una renuncia en él al ejercicio de los mismos. Sin embargo, en sede registral puede no resultar tan evidente esta conclusión pues una renuncia realizada en documento privado en principio no tendría trascendencia registral.

La resolución de la DGRN de 11 de enero de 2016⁸⁷ puede sernos útil a la hora de intentar dar respuesta a esta cuestión. El recurso gubernativo interpuesto por el notario contra la calificación registral resolvió sobre los siguientes hechos: En escritura de compraventa la parte vendedora manifiesta que la finca enajenada está sujeta a un contrato privado de arrendamiento y que en dicho contrato se manifestó la renuncia expresa por el arrendatario a los derechos de tanteo y retracto por lo que no era necesario notificar la transmisión al mismo por carecer éste de derecho de adquisición preferente al quedar excluido en el contrato. Dicha manifestación del vendedor quedó huérfana de soporte documental, pues ni se exhibió al notario el mencionado contrato de arrendamiento, ni quedó unida copia del mismo al documento público. El registrador suspendió la inscripción por la falta de certeza de la renuncia alegada. Fundó su negativa en el hecho de que el artículo 25 LAU establece la obligación de hacer constar en la escritura de venta si la finca está arrendada o libre de arrendamientos, y que una vez que se declara que está arrendada, surge el derecho de retracto a favor del arrendatario, derecho que protege la Ley, al ser oponible, aunque el contrato de arrendamiento no figure inscrito⁸⁸. El registrador exigía que o bien se hubiese incorporado copia del documento privado a la escritura pública, o bien haber sido exhibido dicho documento al notario.

Posteriormente el notario autorizó una escritura de «subsanción de otra anterior» por la que «se complementa la escritura de compraventa dicha, haciéndose constar que se me ha exhibido a mí, el Notario, el documento privado al que se ha hecho antes referencia, que se da aquí por reproducido». Seguidamente el Registrador inscribió la compraventa, si bien el Notario recurrió la nota de calificación sustituida argumentando, en primer lugar, el principio de libertad de forma que rige en la contratación arrendaticia, de tal forma que, si el contrato hubiere sido verbal, hubiera sido imposible aportar la documental exigida por el Registro. En segundo lugar, el hecho de que el documento privado no acredita nada a efectos de calificación registral de la exclusión o renuncia del derecho de adquisición

preferente, aunque sea incorporado a la escritura de venta, al no gozar de fe pública registral (art. 143 RN). Por tanto, la exhibición de un documento privado no acredita nada distinto a lo que pueda acreditar una manifestación o declaración del vendedor en escritura pública. Finalmente se argumentaba que si se acepta que el vendedor pueda manifestar bajo su responsabilidad en la escritura de venta que la finca está arrendada, así como que pueda acreditar la identidad del arrendatario, debe admitirse la misma eficacia a la declaración del vendedor para acreditar la fecha del contrato y el pacto de renuncia del derecho de adquisición preferente, pues debe darse un trato unitario a sus manifestaciones. En tal caso, a lo único que quedaría obligado el vendedor en virtud del artículo 25.8 LAU sería comunicar al arrendatario su intención de vender, comunicación que no se exige sea fehaciente. La Dirección General asumió estos argumentos y acordó estimar el recurso presentado por el Notario.

El problema lo resume magistralmente Madrideoj Fernández al señalar que: «Si no hay derecho de adquisición preferente no hay obligación de notificar, y por tanto, la notificación fehaciente en ningún caso puede ser requisito condicionante de la inscripción de la compraventa en tales supuestos. El problema que ineludiblemente se plantea es cómo acreditar que en el contrato de arrendamiento se ha pactado la exclusión del derecho de adquisición preferente»⁸⁹⁾. Autor que pone de manifiesto que el contrato privado de arrendamiento carecerá de eficacia fehaciente en el ámbito extrajudicial, por lo que acompañarlo a la escritura o incorporarlo como testimonio a instancia de una de las partes firmantes estaría fuera de todo lugar, por mucho que en numerosas ocasiones se haya exigido dicha incorporación por el Registrador.

Al final todo se reconduce a la manifestación del vendedor, y en todo caso no puede depender la compraventa de un reconocimiento del arrendatario no exigido por la ley.

El correcto enfoque, siguiendo a Madrideoj, será admitir que la Ley de Arrendamientos Urbanos ha consagrado que la necesidad de realizar la notificación prevista para posibilitar el ejercicio de adquisición preferente dependerá de la manifestación del vendedor, quién podrá afirmar que la finca se encuentra o no arrendada y que podrá afirmar que el arrendatario ha renunciado a su derecho de adquisición preferente; manifestaciones que en todo caso se harán bajo pena de falsedad en documento público⁹⁰⁾. Puede decirse que muy especialmente tras la reforma de 2013, la Ley al compatibilizar la agilidad del tráfico con la protección del arrendatario, se decanta por fomentar lo primero en detrimento de lo segundo.

Lo que resultaría absurdo sería que la Ley diera por suficiente la manifestación del vendedor para acreditar la existencia del arrendamiento celebrado en documento privado y la identidad del arrendatario; y sin embargo, no considerase válida dicha manifestación para entender por renunciado el derecho de adquisición preferente. Si se confía en lo uno, ha de confiarse en lo otro.

Por tanto, creo que igual que el contrato de arrendamiento se manifiesta al comprador por el vendedor y el Registrador se fía de esa manifestación, tampoco puede pedir nada más para la existencia o no del derecho de tanteo y retracto. Es decir, o todos moros o todos cristianos, podremos darle valor al contrato de arrendamiento en la forma en que esté o no dársele, pero lo que no puede ser es que lo que valga para algunas cosas, no valga para otras.

Ahora bien, a partir de 2013 la Ley exige notificar fehacientemente al arrendatario la voluntad de vender y las condiciones de la venta con treinta días de antelación a la misma, tal como indica el artículo 25.8 LAU⁹¹⁾, y con independencia de que tenga o no derecho de adquisición preferente⁹²⁾. Por tanto, puede afirmarse que hecha dicha notificación quedaría suficientemente salvaguardado el interés del arrendatario, pues si tras la misma guarda

silencio, pudiendo haber solicitado que se tuviera en cuenta su derecho de adquisición preferente, entendemos que la manifestación realizada por el vendedor en el sentido de que el arrendador ha renunciado a dicho derecho en el contrato privado de arrendamiento quedará refrendada por el silencio del arrendatario. Sin embargo, esta notificación prevista en el artículo 25.8 LAU no debe ser considerada como un requisito imprescindible para la eficacia de la compra y la inscripción de la escritura. Aun faltando, no creemos que pudiera invalidar la compraventa, y en todo caso su ausencia no haría exigible la notificación del 25.5 LAU en caso de haberse renunciado al derecho de adquisición preferente, pues como hemos indicado anteriormente, la misma confianza que genera la primera manifestación del vendedor (sobre la existencia del arrendamiento) debe generar la segunda (sobre la renuncia del arrendatario).

No obstante, una vez expuesta mi postura, decir que siempre quedará un margen de riesgo de que la renuncia hecha en documento privado resulte ignorada por el Registrador y se deniegue la inscripción, lo cual no debe descartarse. La paradoja está en que, en la práctica, ante tal riesgo, el acceso al crédito hipotecario puede resultar inviable.

2. ¿ES OPONIBLE EL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE AL COMPRADOR QUE INSCRIBE EN CASO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO INSCRITO, CUANDO EL ARRENDATARIO NO HA RENUNCIADO A TAL DERECHO?

La RDGRN de 24 de marzo de 2017⁹³⁾ ha querido dar respuesta a esta cuestión al resolver sobre un supuesto en el que el registrador había suspendido la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria por no haberse realizados las notificaciones previstas en el artículo 25 LAU. La Dirección General consideró que, no existiendo un arrendamiento inscrito, en virtud de lo dispuesto por los artículos 7 y 14 LAU, no era necesario realizar las notificaciones alegadas, y por tanto que procedía la inscripción.

Esta resolución reitera gran parte de los argumentos esgrimidos en la anterior, si bien trata sobre un problema distinto. La cuestión no es dilucidar la validez que pueda darse a una renuncia al derecho de adquisición preferente realizado en documento privado, sino directamente si el mero hecho de no haberse inscrito el contrato de arrendamiento impide el ejercicio de adquisición preferente y por tanto exime de realizar las notificaciones previstas en el art. 25.5 LAU⁹⁴⁾. Se trata de una materia analizada ocasionalmente con anterioridad por nuestros tribunales respecto al arrendamiento para uso distinto de vivienda, pareciendo defender la inoponibilidad del contrato no inscrito⁹⁵⁾.

En concreto la calificación negativa del Registrador de la Propiedad núm. 9 de Málaga suspendió la inscripción del decreto referido por observarse que la finca estaba ocupada por terceras personas al no constar que se hubieran hecho las notificaciones previstas en el art. 25.5 LAU. En primer lugar, decir, que es doctrina consolidada que en el caso de ventas forzosas como es el caso de las hechas en subastas judiciales resulta de aplicación el retracto arrendaticio previsto en el párrafo quinto del artículo 25 LAU⁹⁶⁾, por lo que nos encontramos en el supuesto de hecho objeto de nuestro estudio.

El Centro Directivo en la resolución que comentamos fundamentó que «respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto, si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca».

Justifica dicha afirmación en la aplicación conjunta de los artículos 7 y 13 LAU⁹⁷⁾. El

primero, que recoge el principio de inoponibilidad de lo no inscrito, ya ha sido objeto de nuestro comentario, el segundo nos merece una sopesada reflexión. Dice dicha norma que «Si durante la duración del derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento». Añadiendo que «Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada».

Puntualiza la resolución de 24 de marzo de 2017 tras referir ambos artículos que de una interpretación conjunta de ambos resulta la extinción del contrato de arrendamiento salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho, en el supuesto concreto la hipoteca que se ejecuta, y que, añade, determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él de sus derechos accesorios como el de retrato, concluyendo que si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad «lógicamente» no habrá lugar a derecho alguno.

No podemos compartir las conclusiones de esta resolución por distintos motivos. En primer lugar, debido a que el contrato era anterior a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, razón por la que parece muy difícil que se pueda aplicar retroactivamente dicha norma a este supuesto. Por otro lado, existe una realidad extraregistrarial que la Resolución ignora. En esa realidad extraregistrarial hay derechos y obligaciones establecidos por la ley cuya publicidad viene dada precisamente por la ley sin necesidad de inscripción a tal efecto. Además, la conclusión del Centro Directivo al afirmar que el arrendamiento no inscrito no dará lugar a derecho alguno implica tanto como otorgar naturaleza constitutiva a la inscripción del mismo, cosa que en absoluto establece la ley, que no prevé una inscripción obligatoria.

Una cuestión es que extinguido el derecho real del arrendador, se extinga el del arrendatario, caso del usufructo, hipoteca anterior al arrendamiento o sustitución fideicomisaria, lo cual es muy lógico debido a los principios registrales en juego puesto que no puede ser el arrendamiento en tanto derecho obligacional y personal de mejor condición que el real, y otra cosa muy distinta es que producida la venta del bien arrendado se produzca automáticamente la terminación del contrato de arrendamiento.

Lo cierto es que en la realidad social la inscripción es residual y por el mero hecho de no estar el arrendamiento inscrito no parece que proceda despojar de toda protección al arrendatario.

La cuestión es, si el adquirente conoce la existencia del arrendatario, ¿Puede desprotegerse a este último por el simple hecho de no haberse inscrito su contrato de arrendamiento? Conforme a todo lo estudiado anteriormente la respuesta ha de ser obviamente negativa. La notoriedad posesoria protege al arrendatario, y el derecho no puede proteger a un adquirente carente de buena fe ya sea vía 34 LH, 32 LH o 7 CC. El artículo 25 LAU establece claramente que para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores (derechos de tanteo y retracto) con los requisitos en ellas exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público. Pues bien, difícilmente podremos cohonestar estos deberes del vendedor para garantizar los derechos del arrendatario con una interpretación tan radical que defienda que lo no inscrito no perjudica

a terceros, aunque conozca la existencia del arrendamiento. Con este panorama difícilmente creemos que pueda el juez dejar desamparado al arrendatario no inscrito del derecho de adquisición preferente, solo por unos pronunciamientos registrales hechos obviando la realidad social donde la inscripción de los arrendamientos es residual.

Pero demos por válida la hipótesis de que al adquirente no le perjudica lo no inscrito independientemente de su buena o mala fe. ¿En tal caso que ocurriría con el derecho de tanteo? El derecho de retracto solo surge cuando no se ha realizado la previa notificación del propietario al arrendatario anunciando las condiciones de una futura venta, o porque se haya realizado la transmisión en condiciones diferentes a las anunciadas. Es un derecho que ya tiene adquirido el arrendatario cuando la venta se produce⁹⁸. Por ello la notificación del art. 25.5 LAU ha de hacerse treinta días antes de celebrar la compraventa. Podemos defender que de la venta puede derivar la extinción del contrato si el comprador decide no continuarlo, y que desde ese momento el contrato de arrendamiento quedará ineficaz, pero los efectos que haya producido anteriormente, sin embargo, no quedarán afectados por esa ineficacia, que no será retroactiva a fecha anterior a la venta. Por tanto, si el arrendatario no hubiera renunciado a los derechos de adquisición preferente, debería quedar protegido por el artículo 25 de la LAU en tanto prevé el ejercicio del derecho de tanteo, sin que pueda deducirse que dicha protección quede supeditada a una inscripción constitutiva de su derecho, derecho que ya la propia ley le reconoce.

Por tanto, podemos resumir que si bien compartimos los argumentos y conclusiones de la RDGRN de 11 de enero de 2016, pues la misma confianza que el registrador pone en la manifestación del vendedor sobre la existencia del contrato de arrendamiento y la identidad del arrendatario ha de depositarse también en su manifestación que realiza en el sentido de que se ha renunciado al derecho de adquisición preferente; sin embargo no podemos compartir los argumentos y conclusiones de la RDGRN de 24 de marzo de 2017, que pretende otorgar carácter obligatorio a una inscripción de un derecho que ya viene establecido por una ley imperativa provista de suficiente publicación. Un derecho que ya ha adquirido el arrendatario antes de producirse la venta. No debe olvidarse que existe una realidad extraregstral amparada por la ley⁹⁹.

Finalmente y volviendo al tema central de nuestro estudio, en este apartado podemos concluir que en caso de renuncia al derecho de adquisición preferente en documento privado, si bien desde la perspectiva teórica podría considerarse cuestión resuelta, y no serían necesarias las notificaciones previstas en el art. 25.5 LAU, pues no existiría tal derecho; sin embargo, desde la perspectiva práctica puede resultar arriesgado no realizar tales notificaciones pues es posible que en determinados registros se deniegue la inscripción sin dicho requisito. Lo cual puede generar una situación de la que el inquilino, de forma injusta, trate de sacar provecho.

Peor aún si no se ha renunciado, pues a pesar de lo dispuesto por la DGRN concurren argumentos de peso para admitir la continuidad del arrendamiento. Esta incertidumbre, que no debería obviarse, puede determinar que la entidad crediticia se niegue a conceder el crédito hipotecario en tales condiciones y por tanto puede suponer un nuevo y grave obstáculo a tomar en consideración.

VII. ASPECTO PROCESAL

Finalmente debe analizarse cuáles serán los cauces procesales que en caso de conflicto entre adquirente y arrendatario deban seguirse. Esta cuestión es clave y será tenida en cuenta por la entidad financiera a la hora de aprobar un préstamo hipotecario. Es decir, será determinante para que se conceda dicho crédito hipotecario el que en caso conflicto,

de no colaborar u oponerse el arrendatario a su desalojo, se disponga de un cauce procesal ágil y rápido para lograr su desahucio.

Ya se ha referido que en los juicios de desahucio corresponde la competencia objetiva a los Juzgados de 1ª Instancia (art. 45 LEC) y la territorial, a los Tribunales del lugar donde radique la finca (art. 52.1.7.º LEC). Se trata de procedimientos verbales determinados por la materia y no por la cuantía, siendo preceptiva la intervención de abogado y procurador tras la reforma de la LEC por la Ley 42/2015, de 5 de octubre (salvo que el arrendatario se limite a enervar la acción). La acción por desahucio lo será normalmente por falta de pago o expiración legal o contractual del plazo y *podrá* acumularse con la acción de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, tramitación que se hará por los cauces del juicio verbal.

En todo caso, no será posible acumular la acción de desahucio con la de resolución del contrato, pues debiendo ventilarse en juicios distintos queda vetada dicha posibilidad (art. 73.1.2.º LEC) y las acciones previstas en los artículos 27 y 35 LAU deben sustanciarse por los trámites de juicio declarativo ordinario (art. 249.1.6.º LEC).

Por lo demás la LEC establece que se resuelven en juicio ordinario todas las cuestiones relativas a los arrendamientos, excepto aquellas que se refieran al desahucio por falta de pago o por extinción del plazo del contrato, que tal como hemos visto siguen el juicio verbal con independencia de la cuantía (art. 250.1 LEC). En los otros supuestos, cuando se reclame la entrega de la posesión, es posición mayoritaria entender que la cuantía ha de fijarse por el valor del inmueble arrendado a razón de lo estipulado por el artículo 251.2a¹⁰⁰). En definitiva, se ha impuesto el principio generalista de la LEC 1/2000 que ha implicado suprimir un sin número de procesos especiales antes vigentes. Si bien es cierto que ello incide en el principio garantista, también lo es que implica condenar a las partes a sufrir los rigores de procedimientos nada ágiles ni expeditos, así por ejemplo en el caso del ejercicio de una acción de retracto¹⁰¹), o los casos controvertidos que ya se han referido al estudiar los artículos 1571 CC y 14 LAU.

La cuestión clave será determinar si puede considerarse como terminación del plazo del contrato de arrendamiento el derecho concedido al comprador por el artículo 14 LAU. Habrá quien mantenga que se trata de un supuesto de expiración legal, no obstante, el hecho de que se sustancie como un auténtico derecho potestativo y que entre en juego la apreciación de la buena fe del adquirente puede implicar que el juez no lo aprecie así. En todo caso, si el juez no aprecia de oficio que haya de seguirse un juicio declarativo y de iniciarse un juicio verbal de desahucio, que seguirá un cauce similar al del monitorio, en la vista podrá oponer el arrendatario la excepción de falta de adecuación del procedimiento, a fin de poder debatir la presencia o ausencia de buena fe en el comprador en un juicio declarativo.

Se concluye que los derechos que otorga la LAU al comprador pueden ser quiméricos si en caso de negarse el arrendatario a abandonar el inmueble, por venta del inmueble o por necesitar la vivienda para sí el comprador, o bien cuando el arrendador pretenda ejercitar un derecho de adquisición preferente ha de seguirse contra el arrendatario un juicio ordinario previsto en los artículos 399 a 436 LEC, que será normalmente de cuantía elevada, lo cual puede dar lugar a alargar y encarecer el procedimiento hasta el punto de hacerlo inviable y el derecho reconocido ilusorio, especialmente cuando el periodo de tiempo pendiente para cumplir el plazo del contrato o su prórrogas legales sea mínimo.

Por otro lado, también puede resultar quimérica la posibilidad de obtener un crédito hipotecario para financiar la adquisición de una vivienda si se hace constar en la escritura de compraventa que la vivienda se encuentra arrendada en el momento de la venta, por muy legitimado que resulte el comprador para poner fin a dicho contrato de arrendamiento.

Ya sabemos que la ley obliga a manifestar la situación arrendaticia del inmueble objeto de venta. En todo caso si en la escritura de hipoteca se manifiesta que está libre de cargas, dicha manifestación no comprenderá la de los arrendamientos según lo dispuesto por el artículo 25.5 LAU. Ahora bien la omisión de esta declaración debe ser considerada como un defecto subsanable por tratarse de un requisito formal¹⁰²⁾.

De hecho, en tal supuesto el banco se negará a otorgar dicho préstamo hipotecario debido al juego de los artículos 661¹⁰³⁾ y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil¹⁰⁴⁾. Resultará que si se ha hecho constar la existencia del arrendamiento, se considerará que el arrendatario tiene «justo título» para permanecer en la vivienda subastada, y por tanto no procederá el inmediato lanzamiento del inquilino según lo establecido por el artículo 675 LEC¹⁰⁵⁾, sino que por el contrario éste tendrá derecho a permanecer en la vivienda y solo podrá ser desalojado mediante un nuevo juicio que se sustanciará por los cauces del juicio ordinario. Razón suficiente para que la entidad crediticia se niegue a conceder el préstamo hipotecario cuando se haga constar en la escritura la existencia de dicho arrendamiento, debido al riesgo que asume de ser necesaria la ejecución de la hipoteca.

La situación podría ser distinta caso de no haberse hecho constar la existencia del contrato de arrendamiento en la escritura. En tal caso en sede judicial puede considerarse que se carece de título suficiente, especialmente si el arrendamiento carece de fecha cierta. Quizá si se hubiese presentado en un registro oficial con fecha anterior al otorgamiento de la escritura, cabría plantearse si podría haberse alcanzado un conocimiento razonable de la constancia del contrato. Si bien, como sabemos la ley obliga a informar del estado posesorio de la vivienda en el otorgamiento de la escritura.

En todo caso no debe obviarse que el procedimiento de ejecución hipotecaria está siendo diezmado y desnaturalizado por las sentencias del Tribunal de Justicia Europeo. A título de ejemplo, el banco ya no puede demandar al fiador en la ejecución hipotecaria, cosa que evidentemente sí puede hacer en la ordinaria. Además, como sabemos, en la ejecución hipotecaria solo puede actuarse frente al bien hipotecado, razones que nos llevan a plantearnos que en ocasiones a los bancos pueda interesarles más una ejecución ordinaria que hipotecaria.

VIII. CONCLUSIONES

En este trabajo hemos estudiado la posibilidad de obtener un crédito hipotecario para la financiación de la compra de una vivienda habitual cuando ésta esté arrendada por un tercero, partiendo de un caso real¹⁰⁶⁾. Para lograr este objetivo ha sido clave el estudio de los artículos 14 y 25 LAU, pues nos dan la clave para entender las consecuencias de una compra de vivienda con arrendatario.

El primer problema con el que nos enfrentamos es que el estudio del artículo 14 LAU, que debe ser el punto de partida de este trabajo, es que puede dar lugar a graves problemas interpretativos. Dicho artículo señala que el comprador de finca «inscrita» que inscribe su derecho y que reúna los requisitos del artículo 34 LH, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito. Al respecto debemos decir que por un lado, no hace uso de la expresión «finca inmatriculada» sino de «finca inscrita».

Por otro lado, si bien desde posturas que hemos llamado «registraristas» se mantiene que hay que poner este artículo en relación con los artículos 7 LAU y 606 CC concluyendo que si no está inscrito no produce ningún efecto, no creemos defendibles tales argumentos que equivaldrían a dar carácter constitutivo a la inscripción y en definitiva a la aplicación de

unas reglas propias del derecho alemán, pero no previstas por el nuestro. Esto implica que la buena fe del adquirente ha de desplegar un papel relevante y no puede reducirse al mero hecho de comprobar que en el registro no se haya inscrito el arrendamiento. De hecho, si en la escritura de compraventa se plasma la existencia del arrendamiento, el comprador queda vinculado, sin poder alegar su desconocimiento. Además de la notoriedad que conlleva la posesión. Esta buena fe es subjetiva y se corresponde con la de quien reúne los requisitos del art. 34 LH pues entendemos que existe un solo tercero registral siempre amparado por la fe pública registral, sin que sea posible, repetimos, admitir inscripciones constitutivas en nuestro sistema, salvo en supuestos excepcionales. Por tanto, no podemos compartir las críticas que se han hecho por cierta parte de la doctrina en el sentido de que el art. 14 LAU debería referirse al art. 32 LH y no al 34 LH.

Igualmente, en el último párrafo del artículo 14 LAU se hace uso del término vendedor cuando debería decir arrendador. Por otro lado, cuando señala que el comprador «solo quedará subrogado...» debería decir «solo quedará obligatoriamente subrogado». Igualmente y por recoger el ejercicio de un derecho potestativo sería aconsejable que incluyese un plazo de caducidad para su ejercicio. Por todo ello la redacción de este artículo se nos presenta como un perfecto caldo de cultivo de litigiosidad necesitando de una pronta y expedita reforma.

Concluimos que el artículo 14 LAU adolece de una redacción muy mejorable, que no recoge el principio «venta quita renta» sino que otorga al comprador la posibilidad de ejercer un derecho potestativo, que queda muy mediatizado por la posesión del arrendatario y las consecuencias que de ella pueden derivar respecto a la buena fe del comprador, que difícilmente podrá alegar ignorar la existencia del contrato, razón por la que la aplicación de esta norma resultará en la práctica muy complicada y discutida por su falta de precisión terminológica, coordinación con la normativa procesal y dificultad de que se dé su supuesto de hecho. Todo lo cual la convierte en una norma de aplicación peligrosa dado el alto riesgo de litigiosidad que puede conllevar.

Pero es que, por otro lado, en la práctica esta norma puede llevar a la ilusión de creer que no estando inscrito el arrendamiento o habiendo renunciado a los derechos de adquisición preferente el arrendatario en documento privado, queda expedita la posibilidad de conseguir un crédito hipotecario para la adquisición de vivienda habitual del comprador, pudiendo desalojar inmediatamente al arrendatario. La realidad es que en caso de oponerse éste, es discutible que se pueda seguir un juicio verbal de desahucio contra él, y habrá quien interprete que procede un ordinario declarativo, lo cual supondrá que muy probablemente resulte más razonable esperar a que se cumplan los tres años de duración del contrato de arrendamiento para poder ejercitar el juicio de verbal de desahucio, por lo que finalmente el derecho otorgado por el artículo 14 LAU resulta vacío de toda posible aplicación práctica, un auténtico brindis al sol, salvo en el caso de que se trate de arrendamientos de larga duración, pero en tal caso dichos arrendamientos normalmente estarán inscritos. Podemos por tanto contestar ahora la pregunta que nos planteábamos al iniciar de este trabajo respecto a si el notario podía en la escritura de préstamo hipotecario reflejar que se concedía para vivienda habitual del comprador cuando fuese objeto de contrato de arrendamiento no inscrito. El notario debe limitarse a los hechos reales concurrentes en el momento del otorgamiento y no a una hipótesis que puede quedar frustrada, por lo menos durante bastante tiempo, de no colaborar el arrendatario.

Por otro lado, respecto al artículo 25 LAU, que supone la otra pieza clave en este estudio, decir que dicha norma permite el ejercicio del derecho de adquisición preferente al arrendatario, permitiendo tras la reforma de 2013 que dicho derecho pueda ser renunciado en documento privado con independencia de la duración del contrato. La paradoja que la práctica pone en evidencia es el hecho de que en muchos registros, una vez que el

vendedor ha manifestado en la escritura de compraventa que la vivienda enajenada esta arrendada, si bien el arrendatario ha renunciado en contrato privado al derecho de adquisición preferente, el registrador exige realizar las notificaciones previstas en el artículo 25 LAU, por no considerar registralmente oponible una renuncia hecha en un contrato privado. De esta forma se da certeza a la manifestación realizada por el vendedor respecto a la existencia del contrato de arrendamiento e identidad del arrendatario, pero no a la manifestación de que éste ha renunciado a su derecho de adquisición preferente, lo cual es incoherente. Si bien, la DGRN ya ha señalado que en tal caso debería otorgarse la misma certeza a unas y otras manifestaciones, lo cierto es que en muchos registros siguen sin compartir tal posición.

Ya hemos señalado que una vez actuado el derecho potestativo que pone fin a la eficacia del contrato de arrendamiento, dicha ineficacia no se podrá retrotraer más allá del momento de la venta. Dicho esto, puede entenderse la crítica que hacemos de la RDGRN de 24 de marzo de 2017 cuando afirma que no estando inscrito el contrato de arrendamiento, puede ser totalmente ignorado, negando al arrendatario la posibilidad de ejercitar el derecho de adquisición preferente. No podemos compartir tal planteamiento pues, independientemente del espinoso asunto de la buena fe del adquirente, que no puede obviarse, el arrendatario tiene un derecho adquirido nacido antes de la venta a poder ejercitar su derecho de adquisición preferente que no podemos obviar, y que le viene dado por una ley imperativa dotada de suficiente publicidad, sin necesidad de inscripción alguna. Lo contrario sería tanto como pretender que la inscripción del contrato de arrendamiento fuera obligatoria o constitutiva.

Existe una realidad extrarregistral que no debemos desdeñar y la ineficacia del contrato de arrendamiento se producirá tras la venta, pero nunca antes. Debemos pues distinguir la realidad registral de la extrarregistral que juegan en planos distintos y se superponen. Lo que no puede pretenderse es que la inscripción del arrendamiento sea obligatoria o constitutiva, la ley en ningún momento exige tal requisito.

En estas circunstancias con todos los problemas interpretativos que pueden presentar los artículos 14 y 25 LAU, la dificultad que puede entrañar considerar provisto de la buena fe del art. 34 LH a quien adquiere conociendo la existencia del arrendamiento (buena fe subjetiva consistente precisamente en el desconocimiento de una inexactitud registral), partiendo del hecho de que en nuestro Derecho la inscripción, salvo supuestos excepcionales, no es constitutiva, teniendo en cuenta que la oposición del arrendatario a desalojar la vivienda puede dar lugar a juicio declarativo ordinario, y que en todo caso este será el cauce si se considera que pueda ejercer el derecho de adquisición preferente, puede deducirse la dificultad para ejercer el derecho contenido en el art. 14 LAU y la renuencia de las entidades financieras y de crédito a conceder cualquier tipo de crédito hipotecario cuando la vivienda soporte un arrendamiento a favor de un tercero.

Finalmente, queda aún otro obstáculo importante a considerar. Nos referimos a los artículos 661 y 675 LEC. Resultará que, si en la escritura de venta y subsiguiente hipoteca se ha manifestado que la vivienda enajenada está arrendada, el inquilino no podrá ser considerado ocupante de mero hecho o sin título suficiente, lo cual tiene consecuencias en la ejecución hipotecaria, pues no procederá el inmediato lanzamiento, sino que necesariamente deberá seguirse un procedimiento ordinario. Esto será determinante para que la entidad crediticia establezca en sus protocolos como regla su negativa a conceder créditos hipotecarios cuando conste en escritura que la vivienda esta arrendada a un tercero en el momento de la venta, aunque dicho arrendamiento no esté inscrito.

Con estos niveles de incertidumbre interpretativa y de dificultad procesal, la posibilidad de obtener un crédito hipotecario para la adquisición de vivienda habitual arrendada a un

tercero, al día de hoy se antoja irreal, un auténtico espejismo, un despropósito, negado por la práctica bancaria. Por ello, de plantearse este supuesto ante un despacho profesional, debería reflexionarse detenidamente sobre cada una de las cuestiones planteadas antes de emitir cualquier tipo de opinión. Por nuestra parte, concluimos con dos reflexiones, la primera la grave inseguridad jurídica a la que puede llevar las múltiples interpretaciones de las normas estudiadas, que deberían ser mejoradas para dotarles de mayor claridad, especialmente el artículo 14 de la LAU; y la segunda, la necesidad de coordinar el derecho sustantivo con el procesal en esta materia.

NOTAS AL PIE DE PÁGINA

1

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. RCL 2013, 841.

2

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. RCL 1994, 3272.

3

Real Decreto-Ley de 30 de abril de 1985, sobre medidas de política económica, aprobado por resolución de 16 de mayo de 1985. RCL 1985, 1170.

4

Párrafo final de dicho artículo 21 de la Ley Hipotecaria, Decreto de 8 de febrero de 1946, RCL 1946, 886. Artículo modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, RCL 2013, 718: «En las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución».

5

Beneficios de muy diversa índole, especialmente poder oponer al procedimiento hipotecario de la vivienda habitual la abusividad de la cláusula en la que se funde la ejecución tal como ordenó la STJUE de 14 de marzo de 2013, en el asunto que resuelve la cuestión prejudicial presentada por le Juzgado de lo Mercantil n.º3 de Barcelona respecto a la interpretación de la Directiva 93/1993/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993. Pero también, la fijación el precio mínimo de adjudicación de subasta; artículo 114.3 LH: que los intereses de demora de los préstamos

hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y solo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago; Artículo 575 LEC: que en caso de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva; las limitaciones del artículo 579 LEC para cuando el precio de adjudicación sea inferior al de la deuda; necesidad de que medien tres cuotas o meses sin pago para poder ejecutar...

6

RDGRN de 26 de noviembre de 2013, núm. 13375/2013 de 26 de noviembre. JUR 2014, 23829.

7

RDGRN de 27 de junio de 1994, RJ 1994, 4921.

8

RDGRN de 25 de abril de 2005, núm. 2/2005, RJ 2005, 5576.

9

RDGRN de 28 de septiembre de 2010, RJ 2010, 5143.

10

RDGRN de 7 de julio de 2012, núm. 11809, RJ 2012, 8841.

11

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, RCL 2013, 718.

12

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, RCL 200034.

13

RDGRN de 19 de diciembre de 2013, núm. 1002/2014, RJ 2013, 8378.

14

RDGRN de 19 de diciembre de 2013, núm. 1002/2014, RJ 2013, 8378.

15

RDGRN de 17 de diciembre de 2013, núm. 1114/2014, RJ 2014, 1540.

16

Supuesto de los artículos 7 y 5 de la Ley 2/1981 del Mercado Hipotecario. Señalar que la Directiva 2014/17/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014 sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial (LCEur 2014, 313), incluye la tasación de la garantía dentro de las competencias y requisitos mínimos exigibles a los prestamistas o intermediarios del crédito. En concreto contiene una regulación detallada sobre la tasación de bienes en su artículo 19. Sin embargo, el Proyecto de Ley 121/000012 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 17 de noviembre de 2017, n.º 21-1, pp. 1-41), parece haber obviado la tasación hipotecaria y solo se refiere a la tasación tangencialmente en su artículo 11. Artículo que se limita a decir: «Tasación de los bienes inmuebles. Los inmuebles utilizados como garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por una sociedad de tasación, o un servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, de conformidad con lo establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras».

17

RDGRN de 18 de febrero de 2014, núm. 3338/2014 de 18 de febrero, RJ 2014, 1787.

18

Ley 2/1981, de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario, RCL 1981, 900.

19

El artículo 682 LEC exige como presupuesto procesal para el despacho de la ejecución hipotecaria que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en el que se tasa la finca o bien a hipotecar por los interesados, a fin de que sirva de tipo de subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario. De hecho, este requisito es calificado por MONTERO AROCA, Juan, como presupuesto de la posibilidad de acudir al procedimiento especial de ejecución, si bien considera que su omisión no supondría un defecto que impidiese la eficacia de la hipoteca ni su inscripción en el registro, *Ejecución de la hipoteca inmobiliaria*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2012, pp. 352-356.

20

RRDGRN de 22 de enero de 2014, RJ 2014, 1547 y RJ 2014, 1548.

21

RDGRN de 7 de octubre de 2015, núm. 11622/2015, RJ 2015, 6552.

22

RDGRN de 14 de septiembre de 2016, núm. 9152/2016, de 14 de septiembre, RJ 2016, 4645. No obstante, esta última resolución mantiene que entre particulares la tasación puede ser realizada por un técnico y por tanto no sería necesario que fuera realizada por entidad homologada conforme a la Ley del Mercado Hipotecario. Esto nos permitiría dejar fuera aquellas tasaciones en las que no hace falta, como la que se realiza a favor de la Agencia Tributaria y para modular las realizadas entre particulares. Dice la RDGRN expresamente que: «Por lo tanto, en los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas pudiendo ser realizadas por entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasar».

23

RODRIGUEZ LÓPEZ, Julio, «Ejecuciones hipotecarias. Un año de la Ley 1/2013», publicado el 16 de junio de 2014. *Notarios y Registradores, versión anterior: Revista de Derecho Civil vol. 1*, octubre-diciembre 2014, <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2014-ejecuciones-hipotecarias.htm>

24

RD 685/1982, de 17 de marzo, que desarrolla algunos aspectos de la Ley del Mercado Hipotecario, RCL 1982, 902.

25

RD 716/2009, de 24 de abril, que desarrolla determinados aspectos de la Ley 2/1981, de regulación del Mercado Hipotecario, RCL 2009, 930.

26

GONZÁLEZ-MENESES, Manuel, «La Legitimación de una cláusula abusiva por la Ley 1/2013, de protección de los deudores hipotecarios», *Notario del siglo XXI, Revista 50*, publicado el 11 de julio de 2013. <http://www.elnotario.es/index.php/revista-50/opinion/opinion/52-la-legitimacion-de->

27

CUENA CASAS, Matilde, «Tasaciones de inmuebles y (des)protección del deudor hipotecario. Hacia una nueva «burbuja inmobiliaria» *Hay Derecho*, publicado el 11 de febrero de 2015. <http://hayderecho.com/2015/02/11/tasaciones-de-inmuebles-y-desproteccion-del-deudor-hipotecario-hacia-una-nueva-burbuja-inmobiliaria/>

28

Enmienda que fue presentada por el grupo socialista frente al texto del PP que proponía el límite del 75% que finalmente prosperó. ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, Segismundo, ¿Al fin una reforma útil para los deudores hipotecarios? *Notario del Siglo XXI*, n.º 48, marzo-abril 2013. <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-48/opinion/opinion/148-al-fin-una-reforma-util-para-los-deudores-hipotecarios-0-36485384718035707>

29

RD 716/2009, de 24 de abril, que desarrolla determinados aspectos de la Ley 2/1981, de regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema financiero, RCL 2009, 930.

30

No obstante, actualmente no todas las entidades financieras limitan los créditos hipotecarios a los límites referidos, pues de por sí solo afectan a la posibilidad de emitir bonos hipotecarios, no a la de conceder hipotecas. De hecho, en ocasiones se aplican los porcentajes sobre el valor de venta, no el de tasación, o no se observan en absoluto. Sin embargo, al día de hoy, se trata éstos de supuestos excepcionales, pues la mayor parte de las entidades bancarias aplican los límites del Real Decreto 716/2009.

31

Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. BOE n.85 de 9 de abril de 2003. RCL 2003, 986.

32

Artículo 14 LAU redactado conforme a la Ley 4/2013, de 4 de julio:

1. El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase

inscrita, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca.

2. Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se causen.

33

Obsérvese que aquí el adquirente lo puede ser de un derecho real sobre la finca, en tanto propietario del derecho real, lo cual puede extender ampliamente el ámbito de aplicación de la norma.

34

Evidentemente se trata de posiciones dualistas que defienden que el tercero del artículo 32 y 34 LH son distintos. Así BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, Rodrigo, afirma que una interpretación literal del artículo limitaría la excepción al tercero hipotecario y por tanto no comprendería al tercero que inscribe por primera vez en el Registro, ni a cualquier tercero que no reuniese los requisitos del artículo 34 LH. No obstante, considera que esa limitación «...no nos permite rectificar el tenor literal de la Ley, e interpretarla como si el precepto aplicable fuese ese artículo 32 LH». Aplicamos aquí lo que refiere en el Comentario al artículo 29 LAU en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, 5ª ed., Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2010, p. 498 (p. 842).

De igual forma el artículo 10.2 LAU dice que una vez inscrito el contrato de arrendamiento, el derecho de prórroga establecido en el artículo 9, así como la prórroga de un año prevista en el 10.1, se impondrán en relación a terceros adquirentes que reúnan las condiciones del «artículo 34» de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, desde una perspectiva monista tanto el artículo 32 como el 34 LH se refieren a un mismo tercero, y recogen, aunque en distinto grado, el principio de fe pública registral, con un único concepto de tercero hipotecario, el que reúne las condiciones del artículo 34 LH. Según esta posición el tercero hipotecario debe reunir los presupuestos que recoge el artículo 34 LH para tener protección frente a lo no inscrito, (artículo 32 LH) y frente a lo inscrito (artículo 34 LH). En lo que a nosotros importa, es claro que el adquirente ha de ser de buena fe para poder quedar protegido por el artículo 14 LAU, frente a determinadas posturas «hipotecaristas» que reconocen a la publicidad registral carácter constitutivo de la eficacia plena del derecho real.

35

En esta línea, MARÍN LÓPEZ, Juan José y COLÁS ESCANDÓN, Ana María, en «Enajenación de la vivienda arrendada», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, 6ª ed., Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2013, p. 498, (pp. 493-515), que se refieren a la

cesión de la posición contractual del arrendador.

36

Por todos, MARÍN LÓPEZ, Juan José y COLÁS ESCANDÓN, Ana María, en «Enajenación de la vivienda...», pp. 500 y 511 (pp. 493-515). Por el contrario, FERNÁNDEZ GIL, Cristina, en *Arrendamientos urbanos. Análisis práctico de los cuatro regímenes vigentes*, Ed. Tecnos, Madrid, 2014, p. 243, considera aplicable aquí el artículo 34 LH.

Por el contrario, PARRA LUCAN, María Ángeles, RAGEL SÁNCHEZ, Luis Felipe y DE LA PEÑA VELASCO, Gaspar, en «El contrato...», p. 107, no aprecian esta contradicción y afirman que para que el adquirente no se subrogue debe serlo a título oneroso, de buen fe y el arrendamiento no figurar inscrito en el momento de la transmisión. De inmediato observan la contradicción a la que lleva dicha interpretación literal de la ley pues afirman que «En el caso de adquirentes particulares será rara la buena fe si la vivienda está ocupada», y por ello proponen reducir el ámbito de aplicación de dicha norma al supuesto de adquisición por fondo inmobiliario.

37

MARÍN LÓPEZ, Juan José y COLÁS ESCANDÓN, Ana María, en «Enajenación de la vivienda arrendada», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Coord. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo, 5ª ed., Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2010, p. 402. Se alega que la aplicación del artículo 34 LH excluye la posibilidad de utilizar esta facultad, que no sería otra que la prevista en el artículo 1571 CC a una amplia gama de supuestos como los que son a título gratuito, los que adquieren una finca no inmatriculada, quien adquiere de persona distinta a la inscrita en el Registro de la Propiedad.

38

Ver RODRÍGUEZ OTERO, Lino, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Primera parte, 2ª ed. Hospitalet de Llobregat, 2012, pp. 139-181.

39

GARCÍA VILA, José Antonio, «Dualismo hipotecario y pérdida del dominio. Estudio de causas justificativas», *Revista de Derecho Civil*, vol I, núm. 4 (octubre-diciembre 2014), pp. 205-230 (p. 219).

40

GARCÍA VILA, José Antonio, «Dualismo hipotecario...», p. 222. Quien señala que los autores dualistas han centrado siempre el fundamento de su protección de un tercero del artículo 32 LH independientemente del tercero del artículo 34 LH en la necesidad de proteger al inmatriculante, dando una ventaja sustantiva al pionero registral, olvidando que si alguien quiere comprar con seguridad, debe comprar a quien tenga inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, porque

entonces será comprador protegido si inscribe. Lamentablemente el Proyecto de Ley sobre reforma de la Ley Hipotecaria parece adoptar una posición tendente a la «inscripción virtualmente constitutiva» (ver autor citado, p. 226). Lo cual, señala, no se corresponde con nuestra regulación vigente, ni con nuestro sistema registral y justifica una privación dominical que puede atentar a la libertad civil.

41

STS de 7 de septiembre de 2007 (Sección Pleno), RJ 2007, 5303, Ponente: Excmo. Sr. Francisco MARÍN CASTÁN. Vid. MURGA FERNÁNDEZ, Juan Pablo, «La doble venta judicial y el artículo 34 de la Ley Hipotecaria: Recepción de la doctrina uniforme sentada en 2007», en *RCDI*, año 88, n.º 732, 2012, pp. 1969-2044.

42

Resulta apropiado recoger aquí las palabras de RUBIO GARRIDO, Tomás, en *La doble venta y la doble disposición* J.M. Bosch, Barcelona, 1994, p. 159, no es que el vendedor siga siendo, frente a terceros, titular, y por ende, conserva su facultad de disposición... El segundo comprador prevalece no porque el contrato anterior fuera defectuoso o porque la transmisión anterior no se hubiera producido... Este tercero prevalece no porque la ley finja que nada de lo anterior, para él, ha acontecido, sino porque pese a que ha acontecido para todos, le concede una verdadera y no fingida adquisición» (la de quien reúne los requisitos del artículo 34 LH).

43

PAU PEDRÓN, Antonio, Comentario al artículo 606 del CC, en *Comentarios al Código Civil* del Ministerio de Justicia, Madrid, 1993, Tomo I, pp. 1533-1534.

44

En la misma línea DOMÍNGUEZ DUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Lex Nova-Thomson Reuters, Valladolid, 2013, artículo 32, p. 331.

45

MIQUEL GONZÁLEZ, José María, «El Registro Inmobiliario y la adquisición de la propiedad» *RdPat*, n.º 1, 1998, pp. 59 y ss.

46

Ejercido dicho derecho potestativo quedaría extinguido el contrato de arrendamiento. No se trataría simplemente de un mero supuesto de inoponibilidad como en el supuesto del artículo 1317 CC, sino de extinción de una relación jurídica. De hecho existen otros supuestos previstos por el legislador en los que un tercero que no es parte de una determinada relación jurídica

queda legitimado para ponerle fin y dejarla ineficaz cuando se cumplen los requisitos previstos por la ley a tal fin (vb.gr. artículo 1291.3 CC).

47

Si bien es cierto que se discutió sobre la pertinencia de incluir en Proyecto de 1992 la posibilidad de inscribir arrendamientos realizados en contrato privado o en cualquier forma legal según se solicitó por enmienda del Grupo Parlamentario catalán (n.º 269), finalmente en el RD 297/1996 de 23 de febrero se impusieron las reglas generales del sistema hipotecario, exigiendo por tanto su artículo segundo que el contrato hubiera sido realizado en escritura pública notarial o elevado a documento público para poder proceder a su inscripción, descartándose igualmente su acceso mediante anotación preventiva o nota marginal.

48

Se afirma que en el supuesto de finca no inmatriculada el inquilino quedará privado de la posibilidad de inscribir su contrato y por tanto, de proteger por esa vía su derecho. Igualmente se afirma que el artículo 1554.3 CC al obligar al arrendador a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato, puede interpretarse en el sentido de que aquel pueda exigir a éste la inmatriculación de la finca, si bien difícilmente quedaría legitimado dicho arrendatario para instar la inmatriculación directamente por vía del artículo 6.c LH. Por último, se propone como única opción aconsejable para el arrendatario sea que en estos supuestos incluya una cláusula contractual fijando un derecho indemnizatorio importante para caso de enajenación. MAS BADÍA, María Dolores, «Arrendamiento de vivienda, tutela del inquilino y seguridad del tráfico: en especial, la inoponibilidad del arrendamiento no inscrito tras la Ley 4/2013, de 4 de junio», *RCDI*, año 90, n.º 746, 2014, p. 3074.

49

Por cierto, que respecto al otorgamiento de la escritura del contrato de arrendamiento el artículo 8 del RD 297/1996, establece una reducción del 25 por ciento de los aranceles notariales y registrales. Si se trata de arrendamientos para uso distinto de vivienda quedarán sujetos a IVA y normalmente liquidarán el 1'5 por ciento de AJD sobre la base que comprende todas las rentas.

50

Artículo 203.2 LH que establece que el titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas podrá solicitar la inscripción de aquél con sujeción a las siguientes que señala.

51

Artículo 1571 CC: «El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de

la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor indemnice los daños y perjuicios que se le causen».

52

En este sentido apunta LUCAS FERNÁNDEZ, Francisco, «Comentario al artículo 1571 CC», en *Comentario del Código Civil* del Ministerio de Justicia, Tomo II, Madrid, 1993, pp. 1138-1141. Autor que señala que la regla venta quita renta no debe entenderse en todo su rigor, pues del mero otorgamiento de la compraventa no se produce necesariamente la extinción del contrato de arrendamiento. Añade que dicho artículo ni dice eso, ni lo ha querido decir, sino que atribuye al comprador un derecho a que se extinga, siendo un derecho que podrá ejercitar o no, «Y si no sólo no lo ejercita, sino que de modo expreso o tácito manifiesta una voluntad favorable a la continuación del arriendo, puede el arrendatario continuar en la relación con el nuevo dueño. El propio artículo 1571 CC es muy gráfico al respecto al decir: «si el comprador usare de este derecho...». No obstante, PÉREZ UREÑA, Antonio Alberto, considera que el aforismo «venta quita renta» contempla el supuesto previsto por el 1571 CC. *Consecuencias jurídicas de la enajenación voluntaria de la finca urbana arrendada*, Granada, 2003, pp. 16-17. Nuestra opinión es que ello sería cierto solo de producir la venta el efecto automático de extinguir el arrendamiento. El CC ha optado por una vía alternativa al permitir al comprador decidir sobre la continuidad del contrato. Por tanto, no se trata simplemente de un supuesto en que el contrato termina automáticamente porque el arrendador ha perdido su derecho sobre la cosa arrendada, sino de un supuesto distinto.

53

En este sentido la SAP de Barcelona de 2 de marzo de 2006 (EDJ 262139) al señalar que «De resultas de la venta el contrato de arrendamiento no se extingue de modo ineludible a la finalización del antedicho plazo, sino que confiere al nuevo arrendador la facultad de dar por terminado el arriendo que puede no hacer valer si no lo desea».

54

Hemos dicho derecho potestativo y no derecho subjetivo, pues se trata de un supuesto en el que el ordenamiento permite al comprador dejar ineficaz una relación jurídica por su propia voluntad. Ello implica que en tal caso debería tratarse de un derecho sujeto a plazo de caducidad, el problema estriba en que la ley habría obviado establecer plazo alguno para ejercer este derecho a extinguir un contrato, lo cual sería una anomalía y no podría sino crear inseguridad jurídica. Tratándose pues de una laguna que el legislador debería colmar. En este sentido DE BUEN, *Derecho Civil Común*, I, 3ª ed. Madrid, 1936-1940, p. 149, seguido por Díez-PICAZO, Luis y GULLÓN BALLESTEROS, Antonio, quienes en *Sistema de Derecho Civil*, Vol. III, Tomo 2, 9ª ed. Ed. Tecnos, Madrid, 2016, pp. 220 y ss. afirman que «... los derechos conocidos como de tanteo y retracto confieren a la persona que se encuentra en una determinada situación jurídica (v.gr. arrendatario) la facultad de adquirir una cosa determinada cuando su propietario ha decidido venderla, o cuando la ha enajenado a un tercero, respectivamente. En sí mismos considerados, son simples facultades de adquisición que se integran por imperativo de la Ley en el contenido de la situación jurídica en que se halla su titular. Desde el punto de vista doctrinal, estas facultades se estudian

con autonomía, englobándose en la discutida categoría de los derechos potestativos». LACRUZ BERDEJO, JOSÉ LUIS /SANCHO REBULLIDA, FRANCISCO de ASÍS, *Elementos de Derecho civil III* - Vol. 2.º, 2ª ed. Ed. Dykinson, Madrid, 2004, pp. 327-328 refieren la posición referida de DIEZ-PICAZO Y GULLÓN, señalando que afirman que «los derechos de adquisición son simples facultades de adquisición que deben ser incluidas en la categoría de los derechos potestativos». En contra, RODRÍGUEZ MORATA, Federico, ob. cit., p. 64 que los califica de auténticos derechos subjetivos que no gozan de naturaleza real por faltarles el requisito esencial del poder directo e inmediato sobre la cosa retraída. Autor que sin embargo afirma que «los derechos de tanteo y retracto son derechos absolutos que no consisten en el aprovechamiento directo de una cosa ni en la conducta inmediata de un tercero, sino en la posibilidad que tiene el titular del derecho de modificar una determinada relación jurídica preexistente (ob. cit., p. 69).

55

QUICIOS MOLINA, Susana, «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*, n.º 8/2012. Sin embargo, la nueva redacción de la LAU ha obviado incluir reglas para fijar la cuantía de esta indemnización por lo que será obligado probar su existencia y cuantía en cada caso concreto. Esta nueva redacción ha sido bien recibida en tanto suprime un supuesto de pena objetiva que contradecía la naturaleza reparadora de la indemnización. Anteriormente se establecía como criterio indemnizatorio la cuantía de una mensualidad por año pendiente de duración del contrato, sin necesidad de la prueba del perjuicio y sin posibilidad de ampliar la indemnización de probarse un mayor daño. En todo caso y tal como hemos señalado antes, esta indemnización se justificaría en el incumplimiento del deber del arrendador de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa según dispone el artículo 1554.3 CC.

56

GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente, «Comentario al artículo 14 LAU...», p. 343 (336-347).

57

FERNÁNDEZ GIL, Cristina, *en Arrendamientos urbanos. Análisis práctico de los cuatro regímenes vigentes*, Ed. Tecnos, Madrid, 2014, p. 242, siguiendo a SIMÓN MORENO, en «El anteproyecto de ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas: una breve aproximación», *Diario La Ley*, n.º 7922, 13 de septiembre de 2012, Ref. D-316, según los cuales el artículo 1571 CC remite directamente al régimen previsto por el artículo 34 LH, por lo que de probarse el conocimiento por parte del adquirente de la existencia del contrato de arrendamiento con anterioridad a la compraventa, dicho contrato le sería oponible.

58

MIQUEL GONZÁLEZ, José María, Voz «Buena fe», en *Enciclopedia Jurídica Básica*, Tomo I, Civitas, Madrid, 1995, pp. 831 y ss.

Tampoco establece la ley un plazo para la notificación que el adquirente deberá realizar al arrendatario cuando desee su desalojo. Creemos que dicho plazo, que debería ser de caducidad al tratarse del ejercicio de un derecho potestativo, deberá ser razonable según los criterios del artículo 1128 CC y por tanto será la autoridad judicial quien pueda apreciarlo, si bien de no hacerse en un corto periodo de tiempo podría interpretarse que se ha renunciado tácitamente a ejercitar dicho derecho. En todo caso, por razones de seguridad jurídica, sería aconsejable que el legislador fijara el plazo de caducidad correspondiente para el ejercicio de este derecho potestativo.

LUCAS FERNÁNDEZ, Francisco. Comentario al artículo 1571 CC, en *Comentario del Código Civil* del Ministerio de Justicia, Tomo II, Madrid, 1993, pp. 1138-1141.

STS de 30 de noviembre de 2011, Sent. núm. 908/2011, RJ 2012, 3513. Ponente: Excmo. Sr. Juan Antonio Xiol Ríos. Sentencia en la que se lee literalmente: «Cuarto. Subsidiariamente, interesa la parte recurrente se declare la inaplicación del requisito establecido en el artículo 449.1 LEC, por no haberse ventilado el litigio en un proceso de desahucio, únicos juicios sumarios que llevan aparejados el lanzamiento por mandato legal, sino en un juicio ordinario complejo, con diversas alegaciones de hecho y derecho».

Especialmente para quienes defiendan la aplicación del artículo 7.1 CC a este supuesto, es decir que el arrendatario quedaría protegido de probar que el comprador hubiese actuado de mala fe, por haber conocido previamente la existencia del arrendamiento no inscrito, tendría sentido que el cauce adecuado no fuese el juicio verbal de desahucio.

El artículo 9.4 LAU prevé también este supuesto para el caso de arrendamiento de finca no inmatriculada concertado por arrendador aparente, es decir, de arrendamiento de cosa ajena, en cuyo caso mantiene el plazo de duración mínima contractual en tres años, con la aplicación del artículo 1571 CC para el caso de enajenación de la finca y en el caso de que dicho arrendador aparente sea vencido por el verdadero propietario. La doctrina propone aplicar al supuesto del artículo 9.4 LAU la medida antes mencionada prevista en el artículo 14.2 LAU a favor del arrendatario, es decir la posibilidad de continuar en el arrendamiento por tres meses, debido a la identidad de razón entre los supuestos. MAS BADÍA, María Dolores, «Arrendamiento de vivienda...», p. 3084.

Podría plantarse si por analogía cabría aplicar lo dispuesto por el párrafo segundo del artículo 14 LAU, tal como indica parte de la doctrina, MARÍN LÓPEZ, Juan José y COLÁS ESCANDÓN, Ana María, en «Enajenación de la vivienda...», pp. 515 (pp. 493-515). En tal caso quizá podría el arrendatario beneficiarse también en este supuesto del plazo de gracia de tres meses previsto en dicho párrafo, si bien no lo creemos procedente en este caso. No obstante no creemos que proceda tal aplicación analógica.

Ver DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, «Comentarios a la Ley Hipotecaria...», p. 331.

RAGEL SANCHEZ, Luis Felipe, «La resolución extrajudicial por falta de pago del arrendamiento urbano inscrito en el registro de la propiedad». *Rev. Aranzadi Doctrinal* n.º 4 (julio), 2013, pp. 209 y ss.

MIQUEL GONZÁLEZ, José María, Comentario al artículo 7 CC, en *Comentarios al Código Civil* del Ministerio de Justicia, Tomo I, Madrid, 1993, pp. 42-44.

GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente, «Comentario al artículo 7 LAU», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Dir.: Fernando CRESPO ALLUÉ y Vicente GUILARTE GUTIÉRREZ, Thomson Reuters, 1ª ed. 2014, Pamplona, pp. 134-135 (128-160). Autor que considera que el artículo 1571 CC aplica directamente el principio «venta quita renta» sin exigir en absoluto el requisito de la buena fe.

GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente, «Comentario al artículo 7 LAU...», p. 122.

GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente, «Comentario al artículo 14 LAU», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Dir.: Fernando CRESPO ALLUÉ y Vicente GUILARTE GUTIÉRREZ, Thomson Reuters, 1ª ed. 2014, Pamplona, p. 344 (336-347), critica la antinomia que aparentemente crean los artículos 7 y 14.1 LAU al exigir requisitos distintos, en un caso la mera inscripción, en el otro además e «incomprensiblemente» reunir los requisitos del artículo 34 LH. Evidentemente el autor se decanta por criterios absolutamente dualistas.

GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente, «Comentario al artículo 14 LAU...», p. 345.

GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente, «Comentario al artículo 7 LAU...», pp. 134-135 y p. 345. Posición cercana la de MARÍN LÓPEZ, Juan José y COLÁS ESCANDÓN, Ana María, en «Enajenación de la vivienda...», pp. 500 y 511 (pp. 493-515).

Entre ellos, BALLARÍN HERNANDEZ, R. y MAS BADÍA, M^a D., «Arrendamiento de locales para uso distinto de vivienda». En A. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO y M.^a A. CALZADA CONDE (dirs), *Contratos Mercantiles*, Cizur Menor, Navarra, Thomson Reuters Aranzadi, 2013, p. 80; y RAGEL SÁNCHEZ, L. F., «La resolución extrajudicial por falta de pago del arrendamiento urbano inscrito en el registro de la propiedad». *Rev. Aranzadi Doctrinal* n.º 4/2013. Loscertales Fuertes, Daniel, en *Arrendamientos Urbanos. Legislación y Comentarios*, 9^a ed., Sepin, Madrid, 2016 p. 189 refiere que «siempre que la compra se haya hecho con la buena fe que exige el artículo 34 de la LH y en el Registro no conste el arrendamiento, el mismo quedará extinguido y el arrendatario tendrá que abandonar la vivienda, sin ningún tipo de indemnización y sin poder oponerse a la resolución, por mucha necesidad que tenga».

Se ha planteado la posibilidad de aplicar directamente la cláusula general de la buena fe prevista en el artículo 7 CC al supuesto de hecho previsto por el artículo 14.1 LAU, para el caso en que no estando inscrito el contrato de arrendamiento, sin embargo, se haga referencia del mismo en la propia escritura de compraventa. Consecuentemente el adquirente no podría alegar la ignorancia del contrato y éste sí le sería oponible. Así lo afirma FUENTES-LOJO LASTRES, Alejandro, *Ley de Arrendamientos Urbanos*, El Derecho, Madrid, 2013, p. 125.

A título de ejemplo la RDGRN de 17 de diciembre de 2013 la Dirección General, al señalar que cuando el título no ha accedido pertinente y previamente al Registro de la Propiedad, se trata de un título inoponible frente a tercero según lo dispuesto por el artículo 32 LH y concordantes que por tanto no puede tenerse en consideración de cara a la calificación.

Por otro lado, igualmente debemos tener presente el supuesto en el que el adquirente alegase que se le hubiese ocultado la existencia del contrato de arrendamiento habiendo sido objeto de engaño o error excusable inducido por la contraparte, en cuyo caso estaríamos ante un supuesto de ineficacia contractual por vicio del consentimiento. Igualmente, dicha ausencia de información por parte del enajenante podría incurrir en un supuesto de culpa in contrahendo o incluso *aliud pro alio*.

No obstante, MARÍN LÓPEZ, Juan José y COLÁS ESCANDÓN, Ana María, en «Enajenación de la vivienda...», p. 513 (pp. 493-515), parecen considerar que en este punto el artículo 14 debe ser interpretado como si tras la reforma de 2013 siguiese incluyendo en su texto el término «enajenación». Postura que creemos puede ahora cuestionarse.

76

Señalan PARRA LUCÁN, María Ángeles, RAGEL SANCHEZ, Luis Felipe y DE LA PEÑA VELASCO, Gaspar, en «El contrato de arrendamiento urbano», dentro de la obra *Contratos civiles, mercantiles, públicos laborales e internacionales con sus implicaciones tributarias*, Tomo III, dirigido por YZQUIERDO TOLSADA, Mariano, Ed. Aranzadi, Cizur Menor, 2014, p. 108 que al hablar la ley de enajenación debe entenderse comprendida la transmisión del derecho del arrendador sobre la cosa realizada a título gratuito, por ejemplo mediante donación.

77

FUENTES LOJO LASTRES, Alejandro, *Ley de Arrendamientos...*, p. 80.

78

Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946 (BOE 1 de enero de 1947, núm. 1, p. 82). RCL 19473.

79

CARRASCO PERERA, Ángel, «Alquileres e hipotecas: costes y principios de protección. A propósito de la STC 6/1992, de 16 de enero (RTC 1992, 6)», en *DPC*, n.º1, 1993, p. 266, quien afirma que no debe olvidarse que nadie alquila con la voluntad de retraer.

80

RODRÍGUEZ MORATA, Federico, «Comentario al artículo 25 LAU», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Coord. Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Thomson Reuters, 6ª ed. Cizur Menor, 2013 (pp. 809-857), p. 813.

81

Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. RCL 1964, 2885.

82

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. RCL 1994, 3272.

El Tribunal Supremo tiene dicho en sentencia de 4 de marzo de 2015 (Sentencia n.º 113/2015, RJ 2015, 605, Ponente: Exmo. Sr. don Antonio SALAS CARCELLER), que la renuncia del arrendatario a los derechos de adquisición preferente puede manifestarse en el contrato de arrendamiento de forma general, sin que sea necesario que se recoja de forma expresa, cuando puede deducirse de una cláusula redactada con carácter general. En este caso se establecía que se renunciaban a todos los derechos que pudiera dar la ley salvo los referidos a la prórroga forzosa y al traspaso. Por otro lado, esta sentencia refiere que cuando la renuncia se hace antes que el derecho haya nacido, se trata más bien de un supuesto de exclusión de ley aplicable.

RDGRN de 11 de enero de 2016. RJ 2016, 1729.

RDGRN de 24 de marzo de 2017. RJ 3846, 2017.

En esta línea RODRÍGUEZ MORATA, Federico, «Comentario del artículo 25...», p. 854.

RDGRN de 11 de enero de 2016. Resolución n.º 1096/2016 (RJ 2016, 1729).

Artículo 25.4 LAU: «Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda no estuviese arrendada, para sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo pena de falsedad en documento público».

MADRIDEJOS FERNÁNDEZ, Alfonso. «Compraventa de local arrendado con exclusión del derecho de adquisición preferente». *Notario del siglo XXI*, n.º 45, septiembre-octubre 2012, p. 1. Autor que también entra en el caso de que la finca arrendada lo fuera para uso distinto de vivienda. Para tal caso recuerda que la remisión del artículo 31 LAU al 25 LAU debe ser relativizada en tanto que dicho artículo 31 no es una norma imperativa, sino que permite a las partes pactar otra cosa, prevaleciendo la voluntad de las partes. Por tanto, las partes pueden excluir tanto el artículo 31

como el 25 LAU. En realidad, tras la reforma de 2013, el mismo artículo 25.8 también es *de facto* dispositivo en caso de arrendamiento de vivienda, pues permite la renuncia del derecho de adquisición preferente sin condicionarlo a plazo alguno, a diferencia de lo que ocurría antes.

90

Al respecto merece nuestro interés la STS de 8 de noviembre de 2010 que excusa de la obligación de notificar en forma al arrendatario cuando puede probarse que éste ha tenido pleno y exacto conocimiento de la transmisión y de las condiciones de la misma. En todo caso habrá que estar al caso particular y al criterio que el registrador competente pueda tener respecto a esta controvertida cuestión. Señala RODRÍGUEZ MORATA, Federico, en «Comentario al artículo 25...», pp. 855-856, que en el supuesto de arrendamiento no inscrito en el Registro de la Propiedad, caso de no cumplir el arrendador con la obligación prevista por el artículo 25.8 LAU, es decir la comunicación de la futura venta, se podrá producir un grave perjuicio al inquilino. A su entender a este solo le quedará la posibilidad de dar por resuelto el contrato en virtud de lo dispuesto por el artículo 27.2 LAU solicitando la correspondiente indemnización de daños y perjuicios. No obstante, en la práctica, y habiéndose informado de la existencia del arrendamiento en la escritura de compraventa, será muy probable que el Registro niegue la inscripción, según los argumentos ya expuestos. Por su parte FUENTES-LOJO LASTRES, Alejandro, *Ley de arrendamientos...*, p. 240, mantiene la postura contraria. Considera que de no haberse hecho la previa comunicación prevista por el artículo 25.8 LAU la previa renuncia realizada por el arrendatario se convertirá en ineficaz, por operar dicha comunicación como una condición. En tal caso considera que el arrendatario podrá ejercitar el derecho de retracto.

91

Este requisito recogido por el artículo 25.8 LAU ha sido criticado por la doctrina por considerarse como trámite innecesario y sin finalidad, pues si bien es conveniente que el inquilino conozca la venta, sujetar la información a dicho plazo podría llevar a interpretar que sin dicha comunicación la venta no sería válida, conclusión que se rechaza. LOSCERTALES FUERTES, Daniel, *Arrendamientos...*, pp. 263-264.

92

Señalan PARRA LUCÁN, María Ángeles, RAGEL SÁNCHEZ, Luis Felipe y DE LA PEÑA VELASCO, Gaspar, en «El contrato de arrendamiento urbano», dentro de la obra *Contratos civiles, mercantiles, públicos laborales e internacionales con sus implicaciones tributarias*, Tomo III, dirigido por YZQUIERDO TOLSADA, Mariano, Ed. Aranzadi, Cizur Menor, 2014, p. 210, que para los casos en que se haya pactado renuncia, 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; si bien añaden que no se ha establecido en la norma la consecuencia de la omisión de esa comunicación. Consideran que en todo caso el inquilino tendría derecho en todo caso a permanecer en la vivienda un mes desde que tuviera conocimiento de la venta, con independencia de otras consecuencias que se pudieran derivar.

RDGRN de 24 de marzo de 2017, RJ 3846, 2017.

Del estudio de estas dos resoluciones se puede concluir que la DGRN quiere seguir lo dispuesto por el preámbulo de la Ley 4/2013 cuando señala como objetivo prioritario normalizar el tráfico jurídico de arrendamiento de vivienda para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico. El logro de dicho objetivo, añade el preámbulo, solo puede conseguirse sometiendo al arrendamiento de vivienda al régimen general regulador del tráfico inmobiliario, lo cual implica que «los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho». Especificando a continuación que en todo caso el adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito.

En concordancia con ello la Dirección General señala en las resoluciones comentadas que la Ley 4/2013 conlleva un plus de diligencia exigible al arrendatario para que su derecho sea oponible a tercero inscrito (artículos 7 y 14 LAU). Esto implicaría que no podría quien no hubiera inscrito su derecho hacerlo oponible frente a tercero que inscribe y que adquiere confiado en el contenido del Registro. En otras palabras, la Dirección General parece optar por la inoponibilidad del contrato de arrendamiento no inscrito, dando por sentado que la regla general es que la simple falta de inscripción deja desprotegido al arrendatario, quien puede incluso quedar privado del derecho a ejercer el derecho de adquisición preferente, por imponerse las reglas generales registrales bajo el principio de que lo no inscrito no puede perjudicar a tercero.

A título de ejemplo el Auto de la AP de Madrid de 1 de abril de 2000, Secc. 21 (AC 2000, 1764). Ponente: Ilma. Sra. María Almudena Cánovas del Castillo Pascual. Dice dicha sentencia que: «no podemos olvidar la excepción contenida en el inciso final de este artículo 29... en la que se dispone que no se produce esta cesión contractual si el adquirente reúne los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, lo que va a significar que para que no entre en juego la norma general que hemos indicado el arrendador que vende la finca debe ser el titular registral de la misma y que además el contrato de arrendamiento no esté inscrito en el Registro de la Propiedad, cobrando así la inscripción registral del contrato de arrendamiento una excepcional importancia, siendo precisamente por ello lo que la Disposición Adicional Segunda de la LAU de 1994, modificó el artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria a fin de que tuvieran acceso al Registro de la Propiedad todos los contratos de arrendamientos de inmuebles»... «ello supondría que dadas las especiales características de esta adquisición si el contrato de arrendamiento de la finca enajenada no se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad, el nuevo adquirente de la misma, que identificaríamos con el adjudicatario, al ignorar la existencia de aquel contrato de arrendamiento... no vendría obligado a subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendador». Doctrina mantenida por la AP de Madrid en sentencia de 28 de abril de 2015 (sent. núm. 140/2015. Secc.21), PROV 2015, 150141, Ponente: Ilmo. Sr. Ramón Belo González.

En el mismo sentido la SAP de Jaén de 7 de enero de 1998 (sent. núm. 1/1998). Ponente: Ilmo. Sr. José Cáliz Covalada, AC 1998, 3123, que confirmó la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia de Andújar n.º 2 de 30 de junio de 1997.

No obstante, en el caso de la SAP de las Islas Baleares de 12 de abril de 2012 (sent. núm. 175/2012, PROV 2012, 162002, Ponente: Ilmo. Sr. Santiago Oliver Barceló), se recoge una doctrina distinta que se aparta de la anterior, no se considera que la protección del adquirente derive directamente de la falta de inscripción del contrato de arrendamiento, sino que la vinculan con la posibilidad de haber conocido de hecho la existencia del arrendamiento. Considera el magistrado en este caso que al no estar inscrito el arrendamiento el registro resulta inexacto por la no constancia de ese derecho, y, por efecto de la fe pública registral, el adquirente, confiado en dicha inexactitud, será mantenido en su adquisición de reunir el requisito de la buena fe previsto en el artículo 34 LH. Si bien, parece querer decir que en este caso la prueba de la buena fe pueda consistir en comprobar la no inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro.

96

RRDGRN de 5 de noviembre de 1993, 1 de octubre de 1999, 6 de febrero de 2001; STS de 14 de mayo de 2004.

97

Evidentemente cuando el artículo 13 se refiere al «retracto convencional» no se está refiriendo al retracto a favor del inquilino, sino al que pueda ejercitar un tercero, simplemente dicho artículo enumera supuestos en los que puede quedar extinguido el derecho de arrendador, sin que quepa concluir que altere el régimen general establecido para tales supuestos; por lo que su referencia en la resolución que comentamos puede resultar gratuita. Resulta interesante el artículo de SÁNCHEZ-ANDRADE, Jacobo en *Inmueble. Revista del Sector Inmobiliario*. N.º 138, 2014, pp. 34-37, titulado, «La ejecución hipotecaria y los arrendamientos de viviendas tras la reforma de la LAU de 2013». <http://www.revistainmueble.es.uma.debiblio.com/2014/02/01/la-ejecucion-hipotecaria-y-los-arrendamientos-de-vivienda-tras-la-reforma-de-la-lau-de-2013/> en el que comenta el reformado artículo 13 LAU. Autor que considera devastadores los efectos de la reforma de 2013 y que señala que el legislador quizá por presiones o por atender a demandas de ciertos sectores, y con la excusa de preservar lo que él ahora llama «la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario» y que «los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no pueden surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho», modifica radicalmente el citado artículo 13, estableciendo ahora un nuevo esquema por el que el nuevo arrendamiento de vivienda que no fuera inscrito, o inscrito con posterioridad a la hipoteca, quedará resuelto en caso de ejecución hipotecaria. Es decir, cualquier que fuera la duración del arriendo, éste quedará extinguido, tanto si se hubiera inscrito en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la hipoteca, como si directamente no se hubiera inscrito. Si bien dichas afirmaciones son ciertas, no lo son tanto respecto a los artículos 14 y 25 LAU, pues a pesar de la aparente desprotección del arrendatario no inscrito, en la práctica la equívoca redacción de dichos artículos, las sorprendentes alternativas interpretativas que permiten y su falta de coordinación con la ley rituarial, pueden anular en la práctica dichos efectos aparentemente «devastadores».

Ya señala RIAZA MATEOS, Narciso, en *Los retractos. Errores dominantes acerca de la materia*, Madrid, 1919, pp. 72-76 que el derecho de adquisición preferente existe aun antes de que la transmisión onerosa del objeto sobre el que recae le imprima vida, movimiento y actualidad. Posición mantenida por ALBALADEJO, Manuel, en *Derecho Civil III*, Vol. 2.º, 7.ª ed. Ed. José María Bosch, Barcelona, 1991, p. 351, cuando indica que el derecho de adquisición preferente existe sobre la cosa desde que se establece (desde que se constituyó por negocio jurídico o por disposición de ley). Añadiendo que no es que tal derecho surja cuando la cosa se enajena, sino que, existiendo desde antes, permite que se le haga valer cuando tal enajenación se realiza. En la misma línea LACRUZ BERDEJO, José Luis / SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís, *Elementos de Derecho civil III* - Vol. 2.º, 2ª ed. Ed. Dykinson, Madrid, 2004, pp. 327 y ss.

Señala RODRÍGUEZ MORATA, Federico Andrés, *Derechos de tanteo y retracto en la Ley de arrendamientos urbanos de 1994*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1996, p. 26, que los derechos de adquisición preferente son derechos absolutos, es decir, oponibles frente a cualesquiera terceros, y que tienen, por ello mismo, una eficacia universal. Añade que... «se trata de derechos oponibles frente a futuros adquirentes de la cosa sobre las que recaen por el hecho de que son derechos, o mejor, facultades de adquisición derivadas directamente de la Ley, no porque sean de carácter real».

Artículo 251.2.a LEC: «Cuando el objeto del proceso sea la condena de dar bienes muebles o inmuebles, con independencia de que la reclamación se base en derechos reales o personales, se estará al valor de los mismos al tiempo de interponerse la demanda, conforme a los precios corrientes en el mercado o en la contratación de bienes de la misma clase». Regla que confirma el artículo 251.9.a LEC ya en el ámbito específico del arrendamiento de inmuebles.

Ver RODRÍGUEZ MORATA, Federico, «Comentario al artículo 25...», p. 852.

RDGRN de 5 de noviembre de 1993 (RJ 1993, 9113). En la misma línea RODRÍGUEZ MORATA, Federico, «Comentario del artículo 25...», pp. 856-857.

Artículo 661 LEC redactado conforme a la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil:

1.-Cuando, por la manifestación de bienes del ejecutado, por indicación del ejecutante o de cualquier otro modo, conste en el procedimiento la existencia e identidad de personas, distintas del ejecutado, que ocupen el inmueble embargado, se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en el plazo de diez días, presenten ante el Tribunal los títulos que justifiquen su situación. Esta notificación podrá ser practicada por el procurador de la parte ejecutante que así lo solicite o cuando atendiendo a las circunstancias lo acuerde el Secretario judicial.

En la publicación de la subasta que se realice en el Portal de Subastas, así como en los medios públicos o privados en su caso, se expresará, con el posible detalle, la situación posesoria del inmueble o que, por el contrario, se encuentra, desocupado, si se acreditase cumplidamente esta circunstancia al Secretario judicial responsable de la ejecución.

2.-El ejecutante podrá pedir que, antes de anunciarse la subasta, el Tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. La petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 675 y el Tribunal accederá a ella y hará, por medio de auto no recurrible, la declaración solicitada, cuando el ocupantes u ocupantes puedan considerarse de mero hecho o sin título suficiente. En otro caso, declarará, también sin ulterior recurso, que el ocupante u ocupantes tienen derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquéllos.

Las declaraciones a que se refiere el párrafo anterior se harán constar en la publicidad de la subasta.

104

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, RCL 2000, 34.

105

Artículo 675 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, RCL 2000, 34:

1. Si el adquirente lo solicita, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallase ocupado.

2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Secretario judicial acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda.

Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado e del artículo 661, el adquirente podrá pedir al Tribunal la ejecución del lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

1. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el Secretario judicial dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieron sin justa causa.

2. El auto que resolviera sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.

106

Como apunte final deseo terminar este artículo tal cual novela de intriga, revelando su verdadera trama en el último capítulo. En realidad, este artículo doctrinal está inspirado en los mil trabajos, penalidades y sufrimientos que tal como los protagonistas de la obra póstuma de don Miguel de Cervantes, *Persiles y Segismunda*, el autor debió padecer para adquirir la vivienda que dichosamente hoy posee. Sirva también como advertencia para todo posible incauto que, necesitado de soporte financiero, pretenda entregar una señal para adquirir una vivienda, estando esté arrendada a un tercero que haya renunciado a su derecho de adquisición preferente en documento privado. No sea que lo molinos se vuelvan gigantes, y llegado el plazo de elevar a público, las dificultades e intereses sobrevenidos lo impidan y se pueda perder casa, hacienda e incluso cabeza, en beneficio de propios y extraños. Pues como dijo el mejor orador de la cámara de los comunes, ser consciente de la propia ignorancia es un gran paso hacia el saber...

© 2017 [Thomson Reuters (Legal) Limited / Klaus Jochen Albiez Dohrmann, M^a Luisa Moreno-Torres Herrera (Dir.) y

M^a Jesús López-Frías y Belén Casado Casado (Coords.) © Portada: Thomson Reuters (Legal) Limited