

Ejecución hipotecaria y arrendamiento
de vivienda tras los Reales Decretos Leyes
21/2018 y 7/2019

*Foreclosure and lease of housing after the Royal
Decrees Laws 21/2018 and 7/2019*

por

TERESA ASUNCIÓN JIMÉNEZ PARÍS
*Profesora Contratada Doctora de Derecho civil
Universidad Complutense de Madrid*

RESUMEN: Existen en la actualidad seis regímenes jurídicos especiales distintos en materia de arrendamientos urbanos, aparte del régimen supletorio del Código civil. Si bien tanto la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 como la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 estatúan una excepción a la fe pública registral en beneficio del arrendamiento de vivienda no inscrito y la subsistencia del mismo, incluso producida la resolución del derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución hipotecaria (al menos durante un periodo de vigencia mínima legal), la Ley 4/2013, que reformó la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, sujetó los arrendamientos de vivienda al régimen general de publicidad registral, de manera que en caso de enajenación voluntaria de la vivienda arrendada (art. 14 LAU), el arrendamiento inscrito con anterioridad a la transmisión de la finca era oponible a todo tercero (incluso el tercero hipotecario del artículo 34 de la Ley Hipotecaria) y el arrendamiento no inscrito no perjudicaba a este último. Si bien si el comprador no era tercero hipotecario de los artículos 32 y 34 Ley Hipotecaria debía subrogarse en el arrendamiento no inscrito por el periodo de prórroga legal obligatoria. En cuanto a la resolución del derecho del arrendador consecuencia de una ejecución hipotecaria (art. 13 LAU), determinaba la extinción del arriendo salvo que este constase inscrito antes que la hipoteca. En cuanto al arrendamiento anterior a la hipoteca y no inscrito, la subsistencia o no del mismo dependía de la matización del principio meramente formal de prioridad registral (art. 13 LAU y 17 LH) con el principio material de fe pública registral (arts. 32 y 34 LH). El Real Decreto Ley 21/2018, no convalidado por el Congreso de los Diputados y vigente desde el 19 de diciembre de 2018 hasta el 23 de enero de 2019, no modificó los artículos 13 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, aunque sí amplió el periodo de prórroga legal obligatoria (cinco años, o siete años si el arrendador era persona jurídica) y de prórroga tácita (tres años). El arrendamiento, por lo tanto, continuó sujeto al régimen de publicidad registral general. El Real Decreto Ley 7/2019, que sí fue convalidado por la Diputación Permanente recuperó la excepción a la fe pública registral en los artículos 13 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, de modo que el comprador o el rematante en una ejecución hipotecaria soporta el arrendamiento por el periodo de prórroga legal obligatoria (cinco años, o siete

años si el arrendador es persona jurídica), dotándose así de mayor estabilidad al arrendatario de vivienda no suntuaria.

ABSTRACT: *There are currently six different special legal regimes on urban leases, apart from the supplementary regime of the Civil Code. Although both the Urban Leases Act of 1964, and the Urban Leases Act of 1994 established an exception to the public registry faith for the benefit of unregistered housing leases, and the subsistence of the same, even produced the resolution of the landlord's right as a result of a foreclosure (at least during a period of minimum legal validity), Law 4/2013, which reformed the Urban Leases Act of 1994, subjected housing leases to the general regime of registry advertising, so that, In case of voluntary alienation of the leased housing (art. 14 LAU) the lease registered prior to the transfer of the property was opposable to any third party (including the mortgage third party of article 34 of the Mortgage Law) and the non-registered lease no it hurt the latter. While the buyer was not a third party mortgage of articles 32 and 34 Mortgage Law, should be subrogated in the lease not registered for the period of mandatory legal extension. As for the resolution of the right of the lessor as a result of a foreclosure (art. 13 LAU), it determined the extinction of the lease, unless it was registered before the mortgage. As for the lease prior to the mortgage and not registered, the subsistence or not of the same depended on the qualification of it according to the purely formal principle of registry priority (art. 13 LAU and 17 LH), and the material principle of public registration faith (arts. 32 and 34 LH). The Royal Decree - Law 21/2018, not validated by the Congress of Deputies, and in force from December 19, 2018 until January 23, 2019, did not modify articles 13 and 14 of the Urban Leases Act of 1994, although it extends the period of compulsory legal extension (five years, or seven years if the lessor was a legal person) and of tacit extension (three years). The lease, therefore, remained subject to the general registry advertising regime. The Royal Decree - Law 7/2019 that was validated by the Permanent Delegation recovered the exception to the public faith of the registry in articles 13 and 14 of the Law of Urban Leases of 1994, so that the buyer or the buyer of the foreclosure backs the lease for the period of mandatory legal extension (five years, or seven years if the lessor is a legal person), thus providing greater stability to the lessee of non-luxurious homes.*

PALABRAS CLAVE: Venta de finca arrendada. Resolución del derecho del arrendador. Ejecución hipotecaria. Fe pública registral.

KEY WORDS: *Sale of leased property. Resolution of the landlord's right. Foreclosure. Public registry faith.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. ARRENDAMIENTOS SUJETOS AL CÓDIGO CIVIL.—III. ARRENDAMIENTOS SUJETOS AL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1964, ANTES Y DESPUÉS DEL REAL DECRETO LEY 2/1985, DE 30 DE ABRIL, DE MEDIDAS DE POLÍTICA ECONÓMICA.—IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA EN LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, REGULADORA DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS.—V. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS

ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA TRAS LA LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO, DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS.—VI. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA TRAS EL REAL DECRETO LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER.—VII. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA TRAS EL REAL DECRETO LEY 7/2019, DE 1 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER.—VIII. CONCLUSIONES.—IX. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—X. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

En fechas recientes se han aprobado dos reales decretos leyes de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Concretamente, el Real Decreto Ley 21/2018 de 14 de diciembre, que no fue finalmente convalidado por el Congreso de los Diputados y el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, que fue convalidado por la Diputación Permanente¹. La aprobación de estas normas ha dado lugar a que en la actualidad existan *seis regímenes jurídicos diferentes en materia de arrendamientos urbanos*, aplicables en función de la fecha de celebración del contrato (o de la adaptación del contrato preexistente a un nuevo régimen posterior al mismo, en función de la autonomía de la voluntad y en cuanto no contradiga disposiciones legales imperativas o perjudique a terceros).

A estos regímenes se ha de añadir el régimen supletorio contenido en el Código civil y aplicable a arrendamientos de fincas urbanas excluidas del ámbito de aplicación de las legislaciones especiales arrendaticias (arts. 1 a 6 Ley 24/1994, de 24 de noviembre, reguladora de los arrendamientos urbanos [en adelante LAU] en redacción dada por RD Ley 7/2019). Es el caso de los arrendamientos de plaza de garaje o trastero como finca independiente y no como espacio accesorio de una vivienda arrendada (art. 2.2 LAU), o el caso de los arrendamientos de solares².

Una de las cuestiones afectadas por estas reformas legislativas es precisamente la resolución del derecho del arrendador derivada de ejecución hipotecaria y la posterior subsistencia o no del arrendamiento establecido sobre la vivienda arrendada ejecutada, lo que guarda relación con el régimen aplicable a la enajenación voluntaria de dicha vivienda.

II. ARRENDAMIENTOS SUJETOS AL CÓDIGO CIVIL

La finca arrendada puede estar o no inmatriculada. En caso de estar inmatriculada, el arrendamiento es inscribible en el folio registral de la misma (art. 2.5.º Ley Hipotecaria [en adelante LH]), con lo que adquiere oponibilidad *erga omnes*, o sea, frente a todo tercero que no fue parte en el contrato (art. 1549 CC y 32 LH *a sensu contrario*). Si el contrato de arrendamiento no consta inscrito en el Registro de la Propiedad el comprador de la finca arrendada tiene derecho a la extinción del arriendo, salvo pacto en contrario (art. 1571 CC). Es decir, el Código civil acoge el principio *emptio tollit locatum* (venta quita renta) pero no automáticamente, sino siempre que lo pida el arrendador, *salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria* (art. 1549 CC). Dicho pacto en contrario puede ser un pacto entre vendedor-arrendador y comprador en bene-

ficio de tercero, o sea, en beneficio del arrendatario (art. 1257.2.º CC) o bien un pacto entre arrendatario y comprador por el cual este acepta subrogarse en la posición del vendedor-arrendador^{3, 4}.

Cabe ejercitar el derecho a la extinción del arriendo por la vía del artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC), o mediante un juicio de desahucio (art. 250.1.1.º LEC), sin que sea imprescindible un requerimiento previo⁵.

No cabría ejercitarlo por la vía del artículo 41 LH y 250.1.7.º LEC en la medida en que el arrendatario podría formular oposición basada en la existencia de una relación jurídica arrendaticia con el anterior titular registral (vendedor) (*vid.*, art. 444.2 LEC), lo que daría lugar al cierre del procedimiento sumario *basado en la certificación registral del asiento de dominio sin contradicción alguna, pero no en la expiración del contrato por voluntad del comprador*.

La finca inmatriculada arrendada puede estar hipotecada (arts. 1857, 1874 y 1875 CC y art. 20 LH). Si el arrendamiento consta inscrito antes que la hipoteca y esta se ejecuta, el arrendamiento subsistirá tras la ejecución (arts. 1549 y 1571 CC; 17 LH y 134 LH y 674 LEC *a contrario sensu*). En otro caso, el comprador según PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, tiene derecho a la extinción del arriendo por aplicación del artículo 1571 del Código civil⁶.

Si la finca no constaba inmatriculada, el arrendatario puede instar la inscripción de la propiedad (para la posterior inscripción de su arriendo) por la vía del artículo 7.2 y 203.2, en relación con el artículo 6.c), todos de la Ley Hipotecaria. De este modo puede lograr la oponibilidad del arriendo a terceros (también al posterior acreedor hipotecario y, en su caso, comprador en subasta).

Si la finca no consta inmatriculada, no cabe hipotecarla dado que la inscripción de hipoteca es constitutiva, pero sí podría sufrir un embargo. La anotación de embargo accedería al Registro por la vía del artículo 629.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil mediante anotación preventiva de suspensión de la anotación de embargo, obteniéndose la presentación de los títulos para la inmatriculación (art. 205 LH) a instancia del propio ejecutado, o bien obteniéndose la inmatriculación a instancia del ejecutante por la vía del artículo 203.2 de la Ley Hipotecaria.

III. ARRENDAMIENTOS SUJETOS AL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE 1964, ANTES Y DESPUÉS DEL REAL DECRETO LEY 2/1985, DE 30 DE ABRIL, DE MEDIDAS DE POLÍTICA ECONÓMICA

El Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 disponía en su artículo 57 que «cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, este se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario *aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones*. Se aplicará igual norma en los casos de extinción de usufructo, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 114 causa 12.ª». Norma esta que preveía que si el usufructuario hubiese pactado con un tercero un arrendamiento urbano de vivienda o local de negocio *en condiciones notoriamente gravosas para la propiedad*, extinguido el usufructo, dicho arrendamiento, que continuaba pese a tal extinción, podría resolverse en dicho caso a instancia del titular dominical subrogado en el mismo.

De estos preceptos legales (arts. 57 y 114 LAU 1964) cabía concluir que el arrendamiento de vivienda continuaba aun cuando el comprador de la vivienda fuese un tercero hipotecario amparado por la fe pública registral (arts. 32 y 34 LH), ya adquiriese el bien por enajenación voluntaria, ya por enajenación forzosa en un procedimiento de ejecución hipotecaria, pues el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 *no señalaba como causa de extinción del arriendo la resolución del derecho del arrendador como consecuencia de la realización de la garantía hipotecaria*.

El Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, de medidas de política económica, eliminó la prórroga forzosa como contenido legal imperativo del contrato de arrendamiento urbano. *Esta supresión no tuvo efectos retroactivos por lo que el artículo 57 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 siguió aplicándose para los arrendamientos concertados antes de la entrada en vigor de dicho Real Decreto Ley, o sea, antes del 9 de mayo de 1985*. Esta situación se prolongó incluso tras la aprobación de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 *pues esta no derogó en su disposición transitoria segunda el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 para los arrendamientos de vivienda que fuesen anteriores al 9 de mayo de 1985, los cuales se indicaba que seguirían rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964*⁷.

Señala PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS que en relación con la resolución del derecho del arrendador «siguen hoy pendientes las cuestiones que plantean los arrendamientos urbanos regidos todavía por la [Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964] ... Cabría entender que también, conforme a esta legislación especial, la efectividad de la hipoteca anterior implicaba la resolución de los arrendamientos constituidos con posterioridad, pues no es lógico que un derecho personal (el arrendamiento) constituido por propietario en cuya propiedad pesa ya la hipoteca [en la que *in nuce* está ya la enajenación], tenga, frente a la efectividad de esa hipoteca anterior, más fuerza que la que tendrían los derechos reales (p.e., derecho de usufructo) constituidos por ese mismo propietario en cuya propiedad pesa ya la hipoteca. Ahora bien, los términos con que la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos [de 1964] protege la persistencia del arrendamiento constituido por el usufructuario a pesar de la resolución del derecho del arrendador (cfr. art. 114-12.^a LAU 1964) han hecho pensar que respecto de los arrendamientos sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 *no procede la purga por ejecución de la hipoteca anterior (ejecución que por sí constituye también, un caso de resolución del derecho del arrendador); sin perjuicio de que pueda proceder la resolución por aplicación analógica (cfr. art. 8 LAU 1964) de lo dispuesto para el arrendamiento pactado por el usufructuario de la finca hipotecada en condiciones notoriamente gravosas para la propiedad (cfr. art. 114-12.^a LAU)*. De la idea de que no procede la purga de los arrendamientos posteriores parte el artículo 219-2.^o del Reglamento Hipotecario, que, a su vez, y por ello mismo, es un argumento más en favor de tal tesis. Aunque se admitiera la tesis de que no procede la purga de los arrendamientos posteriores a la hipoteca que se ejecuta si es que están sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, debería... regir [en opinión del autor] la doctrina de la resolución respecto de los arrendamientos concertados tras el Real Decreto Ley de 30 de abril de 1985 (puesto que se pudo convenir el arrendamiento sin esa pervivencia *posterior* a la resolución del derecho del arrendador)». La jurisprudencia ha sido vacilante en cuanto a los arrendamientos sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos 1964. Pero en todo caso ha hecho excepción a la continuación del arriendo en caso de simulación, fraude o grave

perjuicio económico del acreedor hipotecario (capitalizando la renta al 6%; *cfr.* art. 219.2.º RH)⁸.

IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA EN LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, REGULADORA DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 diferenciaba en su inicial redacción entre arrendamiento de vivienda y arrendamiento para uso diverso de vivienda (arts. 1 a 3); y en relación con el arrendamiento de vivienda, distinguía la vivienda suntuaria de la no suntuaria para darles un régimen jurídico diverso (art. 4.2).

Si bien todos los arrendamientos regulados en la Ley se sometían de forma imperativa (y por ello, en primer término) a lo dispuesto en los títulos I, IV y V de la misma (art. 4.1), para las viviendas suntuarias (o sea, aquellas cuya superficie era superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual) se aplicaba la autonomía de la voluntad (art. 1255 CC) antes que el título II de la ley; en defecto de pacto, dicho título II y, supletoriamente, en última instancia, el Código civil. En cambio, en las viviendas no suntuarias el contrato debía respetar las disposiciones semiimperativas del título II, de modo que no cabía pacto contra las mismas en perjuicio del arrendatario (arts. 4.2.1.º y 6 LAU).

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 proporcionó una estabilidad *al arrendatario de vivienda no suntuaria durante un periodo de cinco años* (pues en el caso de vivienda suntuaria, por pacto, podía excluirse la prórroga legal). Si bien la duración del contrato podía pactarse libremente, siempre que fuera inferior a cinco años, llegado el día de vencimiento del contrato, este se prorrogaba obligatoriamente para el arrendador por plazos anuales hasta completar una duración mínima de cinco años (art. 9.1 LAU). Transcurrida dicha vigencia mínima obligatoria y a falta de voluntad contraria a la renovación de una u otra parte, el contrato se prorrogaba tácitamente y obligatoriamente para el arrendador por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, siendo aplicable al contrato prorrogado el régimen legal y convencional al que estuviera sometido (art. 10 LAU). El artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 1994 (relativo a la enajenación de la vivienda arrendada) estableció una excepción a la fe pública registral en beneficio del arrendamiento no inscrito, regulando un supuesto de oponibilidad legal del mismo al tercero hipotecario de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria, *por el periodo de prórroga obligatoria de 5 años*. Por lo tanto, tratándose de finca inmatriculada y aunque el comprador de la misma reuniese los requisitos para ser protegido por la fe pública registral frente al arrendamiento no inscrito (arts. 32 y 34 LH), el adquirente quedaba subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato. Ahora bien, si pactada una duración superior a los cinco años, el adquirente reuniese los requisitos para ser considerado tercero hipotecario, entonces el arrendamiento no inscrito solo le perjudicaba por el periodo de prórroga legal obligatoria (5 años). En este caso, el enajenante debería indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato, que excediendo del plazo citado de cinco años, restase por cumplir. Si las partes hubiesen estipulado en el contrato

(lo que sería un pacto *contra legem*, nulo de pleno derecho, en cuanto contrario al art. 9.1 y 14.1 LAU 1994, pero válido en cuanto desplazase simplemente el art. 14.2 LAU 1994), que la enajenación de la vivienda arrendada extinguirá automáticamente el arrendamiento, el adquirente *solo deberá soportar el arrendamiento durante el periodo que reste para el transcurso de cinco años, aunque no sea tercero hipotecario y el arrendamiento estuviese pactado por duración superior a 5 años* (art. 1258 CC y art. 14.3 LAU 1994). *Tratándose de finca no inmatriculada y de enajenación voluntaria*, de acuerdo con los artículos 9.1 y 14.1 y 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, el comprador se subrogaba en el contrato de arrendamiento, continuando este durante el periodo de prórroga legal obligatoria o durante toda la duración pactada (si era superior), no aplicándose el artículo 1571 Código civil, *al estar desplazado por la regulación de la ley especial*. Si las partes hubiesen estipulado que la enajenación de la vivienda arrendada extinguiría el arrendamiento, se aplicaría analógicamente el artículo 14.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994⁹.

En cuanto a la resolución del derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución hipotecaria, el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 disponía que si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto como consecuencia de una ejecución hipotecaria, *el arrendatario tendría derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumpliesen cinco años*. Esto es, el arrendamiento, inscrito o no, debía ser soportado por el acreedor adjudicatario o por el rematante durante el periodo de prórroga legal obligatoria, subrogándose en la posición del hipotecante arrendador. Si la duración del contrato era superior a cinco años y la resolución del derecho del arrendador por ejecución hipotecaria se produjese transcurridos los cinco primeros años de vigencia del mismo, *el arrendamiento quedaría extinguido, salvo que hubiese accedido al Registro de la Propiedad antes que la hipoteca*. En este caso, *continuaría el arrendamiento por la duración pactada* (art. 17 LH y art. 13.2 LAU 1994).

En cuanto al artículo 13.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 regulaba el supuesto de que *el arrendamiento hubiera sido concertado por un no dueño, esto es, el arrendamiento de cosa ajena*. En este sentido se disponía que si el arrendamiento se había concertado por el arrendatario de buena fe, bien ignorando la inexactitud del Registro de la Propiedad (*arg. ex* art. 34.2 LH) en caso de que el no dueño apareciese en los libros del Registro como propietario, o bien sobre la base de un estado de cosas cuya creación fuese imputable al verdadero propietario (esto es, el *verus dominus* es conocedor de la posesión de hecho en concepto de dueño por un tercero y negligentemente no la interrumpe reclamando la restitución de la cosa *ex* artículos 348, 433, 448, 1950 y 1945 a 1947 CC), *el arrendamiento tendrá ex lege una duración de cinco años en beneficio del arrendatario, que adquiere así por ministerio de la ley un arrendamiento sobre cosa ajena*. De manera que si el verdadero dueño demostrase la inexactitud del Registro (arts. 1.3, 38.2 y 40 LH) o recuperase la posesión como hecho, quedaría subrogado por dicho plazo en el arrendamiento concertado por el no dueño. Si el no dueño hubiese hipotecado la finca (adquiriendo a *non domino* el acreedor hipotecario el derecho real de hipoteca *ex* art. 34 LH) y se realizase la garantía, el acreedor adjudicatario o el comprador en subasta de la misma, también quedaría subrogado en el arrendamiento concertado por el no dueño, durante los cinco años de prórroga legal obligatoria, *siempre que la ejecución hipotecaria tuviera lugar durante los primeros cinco años de vigencia del contrato*. En otro caso, quedaría extinguido el arrendamiento (*arg. ex* art. 13.1 y 13.3 LAU 1994).

Tratándose de viviendas suntuarias, como es posible que en el contrato se hubiese pactado la exclusión de la prórroga legal obligatoria, si tal se hubiere hecho, no serían aplicables los artículos 13 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 que habrían sido *indirectamente excluidos*. Tampoco se aplicarían estos preceptos si se hubiese pactado que la enajenación de la vivienda arrendada extinguiría el arriendo (en cuyo caso habría un desplazamiento *expreso* de tales artículos *ex art.* 6.3 CC y 4.2 y 6 LAU 1994).

V. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA TRAS LA LEY 4/2013, DE 4 DE JUNIO, DE MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 fue objeto de reforma por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Con esta reforma, que entró en vigor el 6 de junio de 2013, el legislador sometió la oponibilidad del arrendamiento frente a tercero hipotecario a los principios del sistema de publicidad registral inmobiliaria (arts. 13, 32 y 34 LH), eliminando la excepción a la fe pública registral (y la oponibilidad legal) establecida por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, en su inicial redacción, en beneficio del arrendatario de vivienda. De manera que siendo la inscripción del arrendamiento voluntaria (como en términos generales es la inscripción en el ordenamiento jurídico español), el arrendatario tendría la *carga de inscribir* al poderse derivar efectos desfavorables para el mismo del hecho de la no inscripción.

Si la finca no estuviese inmatriculada, el arrendatario podía hacer uso del artículo 312 del Reglamento Hipotecario (previsto para la inscripción de derechos reales sobre fincas no inscritas, pero aplicable por analogía) y, *desde la entrada en vigor el 1 de noviembre de 2015*, de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, del artículo 203.2 de la Ley Hipotecaria¹⁰.

Así, de acuerdo con el artículo 7.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en su nueva redacción, «en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho [o *a fortiori*, *no lo hayan hecho*], dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad». Este nuevo artículo 7.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 estaría haciendo referencia al efecto de afección de lo inscrito a terceros adquirentes de que habla ROCA SASTRE y sentaría el mismo principio que el artículo 1549 del Código civil establece para los arrendamientos sujetos al mismo¹¹.

De acuerdo, pues, con la disposición transitoria primera de la Ley 4/2013, el nuevo régimen de *sometimiento a la publicidad registral* para los arrendamientos de vivienda es aplicable a los arrendamientos concertados *a partir del 6 de junio de 2013*, subsistiendo el régimen jurídico anterior (de excepción a la fe pública registral), para los arrendamientos concertados antes de dicha fecha¹².

La Ley 4/2013 reduce de cinco a tres años la prórroga legal obligatoria, y de tres años a un año, la prórroga tácita y elimina el régimen jurídico especial de los arrendamientos de vivienda suntuaria, para los cuales, por lo tanto, rige el régimen jurídico general de los arrendamientos de vivienda (título II de la LAU). Complementando el nuevo artículo 7.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos

de 1994, el artículo 10.2 en su nueva redacción establece que *una vez inscrito el contrato de arrendamiento, la prórroga legal de tres años (art. 9) y la prórroga tácita (art. 10), se impondrán respecto de cualquier tercer adquirente, incluso aquellos que reúnan los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.*

Y el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 1994, en su nueva redacción, señala que *el adquirente de una finca inmatriculada, arrendada como vivienda, que reúna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no se verá afectado por el arrendamiento no inscrito y sí por el inscrito. El tercero, pues, que reúne los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, si el arrendamiento no consta inscrito, puede desconocerlo (art. 32 LH); pero si el tercer adquirente lo fuese a título gratuito o no ostentase buena fe o no hubiese adquirido de titular registral, o no hubiera inscrito su título de compraventa, quedará subrogado en el arrendamiento incluso aunque no constase inscrito (art. 14 a sensu contrario y arg. ex art. 29 LAU), por el tiempo indicado en el artículo 9.1 LAU. Igualmente se subrogará en el arrendamiento el heredero del arrendador*¹³.

*Si la finca no estuviese inmatriculada se aplicará lo dispuesto en el artículo 1571 del Código civil (art. 14.2 LAU) Y si el comprador usare del derecho a pedir la extinción del arriendo, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar en la vivienda durante tres meses desde que el adquirente le notifique fehacientemente su voluntad favorable a la extinción del arriendo, durante los cuales deberá satisfacer al nuevo propietario la renta y demás cantidades que se devenguen (como el recibo de la comunidad de propietarios por los gastos generales o el recibo del IBI, de acuerdo con el art. 20.1 LAU). A su vez, el arrendador-vendedor deberá indemnizar al arrendatario los daños y perjuicios que la enajenación de la vivienda le haya causado (p.e., gastos de mudanza). Para MAS BADÍA, la indemnización de que habla el artículo 14.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en su nueva redacción es «la misma que contempla el propio artículo 1571 del Código civil en su número 2, in fine»*¹⁴.

Como señala LUCAS FERNÁNDEZ, el arrendatario debe ejercitar este derecho frente al arrendador-vendedor aunque el comprador tuviese noticia de la existencia del arriendo. Esta indemnización tendría su origen en el quebrantamiento de la obligación del artículo 1554.3.º Código civil de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada por todo el tiempo de duración del contrato. En todo caso, en el juicio correspondiente diverso del juicio de desahucio seguido por el comprador frente al arrendatario para ejercitar su derecho a la terminación del arriendo, el arrendatario deberá probar los daños que se le han causado pues podría darse el caso de que el incumplimiento de la obligación del artículo 1554.3.º de Código civil carecería de consecuencias perjudiciales¹⁵.

Como señala GUDÍN RODRÍGUEZ-MAGARIÑOS, lo que parece desprenderse de la nueva regulación introducida en los artículos 7.2, 9, 10, 13 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos es que la regla subyacente, aunque residual, sigue siendo la subrogación del comprador en la posición del arrendador¹⁶.

Tratándose de finca inmatriculada y de realización de la garantía hipotecaria, el arrendamiento quedará extinguido a diferencia del texto del antiguo artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. Dicha extinción es automática sin necesidad de ser instada por el acreedor adjudicatario o el rematante en la subasta. Pero si el arrendamiento constase inscrito antes que la hipoteca, entonces perdura por la duración indicada en el artículo 10.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (por todo el plazo pactado, o por el periodo de prórroga legal y, en su caso, por el periodo de prórroga tácita, si esta ya está en curso o no

estándolo, es posteriormente admitida por el acreedor adjudicatario o rematante en la subasta).

De lo expuesto parece desprenderse que el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en redacción dada por Ley 4/2013 aplica un criterio de estricta prioridad registral en la determinación de la subsistencia o no del arriendo tras la ejecución hipotecaria (art. 17 LH). Sin embargo, teniendo presente el principio de fe pública registral, que puede jugar o no en favor del adquirente de la hipoteca en relación con arrendamientos no inscritos (constituidos con anterioridad), dicho criterio inicial entiendo que debe ser matizado.

En efecto, en relación con la hipoteca, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, en su nueva redacción, la adquisición del rematante o del acreedor adjudicatario en el procedimiento de ejecución hipotecaria *trae causa del derecho real de hipoteca del acreedor hipotecario en el estado en que la hipoteca fue adquirida por este*, razón por la que si operó el principio de fe pública registral a favor del acreedor hipotecario (arts. 32 y 34 LH), su derecho real purificado por el juego de la fe pública registral de los derechos anteriores no inscritos (en este caso, arrendamientos no inscritos) *es el que da origen al derecho de propiedad libre de cargas del rematante o del acreedor adjudicatario*.

Sentado este principio, habría que indicar que al rematante o al adjudicatario no le pueden perjudicar arrendamientos posteriores a la hipoteca al ser inoponibles al acreedor hipotecario (arts. 7.2 y 10.2 LAU y 32 y 34 LH). Aplicando simples reglas de Derecho Civil puro, resuelto el derecho del que da (propietario hipotecante) por la ejecución de la hipoteca, quedan resueltos los derechos concedidos, o sea, el arrendamiento posterior a la hipoteca. *Es claro, pues, que el arrendamiento constituido e inscrito (o no inscrito) en el Registro de la Propiedad después de la constitución de la hipoteca queda extinguido como consecuencia de la realización de la hipoteca por las razones expuestas, pues no puede ser de mejor condición el arrendamiento posterior no inscrito que el inscrito (arts. 13 LAU, 134 LH y 674 LEC)*.

Igualmente es claro que el arrendamiento constituido e inscrito antes que la hipoteca, subsiste tras la realización de esta durante todo el plazo pactado o durante el periodo de prórroga legal, o el periodo de prórroga tácita que estuviese ya iniciado antes de verificarse la adquisición en la ejecución hipotecaria (arts. 7 y 10.2 y 13.1 LAU).

Ahora bien, *en cuanto al arrendamiento constituido antes de la inscripción de la hipoteca e inscrito después que esta es evidente que caben tres alternativas*. Primera, aplicar un criterio de estricta prioridad registral (arts. 17 y 134 LH y 674 LEC), lo que conduciría en todo caso a la extinción del derecho de arrendamiento por haber sido inscrito después que la hipoteca. *Esta solución no la encontramos acertada por su carácter estrictamente formalista, al no tener en cuenta la buena o mala fe que pudo haber concurrido en su día en el acreedor hipotecario*. Segunda, atender a la posición del rematante o acreedor adjudicatario *autónomamente*, respecto de la posición del acreedor hipotecario al adquirir con la inscripción su hipoteca, midiendo respecto de aquellos la buena o la mala fe concurrente. De manera que, inscrito el arrendamiento antes de su adquisición, el rematante o adjudicatario tendrían siempre mala fe (derivada de la afección de la inscripción) y deberían soportar dicho arrendamiento. Y no inscrito el arrendamiento, pero conocido por el rematante o el acreedor adjudicatario, perjudicaría a estos aunque en su día, al adquirir e inscribir la hipoteca, el acreedor hipotecario hubiera sido tercero hipotecario de los artículos 32 y 34 LH en relación con el arrendamiento. Tercera, entender que el rematante o el acreedor adjudicatario pueden resultar

protegidos indirectamente por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, si en su día fue protegido en su adquisición por dicho precepto el acreedor hipotecario. *Por lo que si operó la fe pública registral (arts. 32 y 34 LH y 7.2 y 10 y 14 LAU) en beneficio del acreedor hipotecario, el arrendamiento constituido con anterioridad a la hipoteca e inscrito (o no) después que esta, no perjudicará al rematante o al propio acreedor adjudicatario, al traer su adquisición causa de la que verificó en su día el acreedor hipotecario. Por el contrario, si el acreedor hipotecario tuvo mala fe en su adquisición (art. 10.2 LAU a sensu contrario, según el cual el arrendamiento no inscrito es oponible a terceros adquirentes que no reúnan los requisitos del art. 34 LH y arg. ex art. 14 LAU), ese arrendamiento inscrito con posterioridad a la hipoteca perjudicará al rematante o al propio acreedor adjudicatario ya que no operó la fe pública registral a favor del acreedor hipotecario ni tampoco puede operar en favor de aquellos por impedirlo la inscripción. Si el arrendamiento constituido con anterioridad a la hipoteca no hubiese sido inscrito, no reuniendo el acreedor hipotecario la condición de tercero hipotecario, habría que tener en cuenta entonces, autónomamente, si el rematante es tercero hipotecario en relación con el mismo (arts. 10.2 LAU y 32 y 34 LH).*

Esta posición tiene la ventaja de matizar la prioridad registral que se expresa en la purga de cargas posteriores a la hipoteca (art. 17 LH) con el principio de fe pública registral y la buena fe (arts. 32 y 34 LH)¹⁷.

En conclusión, en relación con la venta forzosa derivada del *ius distrahendi* del acreedor hipotecario, producida la resolución del derecho del arrendador por la ejecución de la hipoteca, *el arrendamiento constituido e inscrito con posterioridad deberá quedar purgado y cancelado, pudiendo subsistir el arrendamiento si fuese anterior a la hipoteca en función de los casos¹⁸.*

VI. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA TRAS EL REAL DECRETO LEY 21/2018, DE 14 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

El Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler modificó de nuevo la Ley de Arrendamientos Urbanos 1994, estableciendo un régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de vivienda concertados entre el 19 de diciembre de 2018 (fecha de la entrada en vigor del Real Decreto Ley de acuerdo con su disposición final tercera) y el 23 de enero de 2019, pues no habiendo sido convalidado el Real Decreto Ley por el Congreso de los Diputados, estuvo vigente hasta la publicación del acuerdo de derogación en el Boletín Oficial del Estado, lo que se produjo el 24 de enero de 2019¹⁹.

Por lo tanto, los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 19 de diciembre de 2018 se rigen por la normativa anteriormente estudiada, salvo que las partes hubiesen estipulado durante este periodo de vigencia del Real Decreto Ley 21/2018 su adaptación al nuevo régimen jurídico introducido por este; cosa posible, por ejemplo, en relación con un contrato de arrendamiento sujeto a la Ley 4/2013, de acuerdo con la disposición transitoria primera de dicho Real Decreto Ley y el artículo 6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, ya que el nuevo Real Decreto Ley aumenta en duración la prórroga legal y la prórroga tácita, lo que permite contradecir por nuevo pacto las disposiciones semiimperativas del régimen jurídico anterior²⁰.

En relación con el arrendamiento de vivienda, nuevamente se introduce la diferenciación entre vivienda suntuaria y no suntuaria, determinando el artícu-

lo 4.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 1994, en su nueva redacción, que los *arrendamientos de la totalidad de la vivienda* cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional anual se regirán en primer lugar por la voluntad de las partes; en su defecto, por el título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos y supletoriamente por el Código civil. Es decir, para estos arrendamientos el título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos no es semiimperativo (art. 6) sino derecho dispositivo (art. 1255 y 6.3 CC)²¹.

De acuerdo con la nueva redacción dada al artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 1994, la duración del arrendamiento será la libremente pactada por las partes, pero si esta fuera inferior a cinco años (o siete, si el arrendador fuera persona jurídica), el arrendamiento se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y a favor del arrendatario (que adquiere así una mayor estabilidad en la vivienda) hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o siete si el arrendador es persona jurídica, salvo que el arrendatario manifestase en plazo su voluntad de no renovación (arts. 9.1 y 9.4 LAU). Si la vivienda fuese suntuaria, las partes podrían pactar la inexistencia de esta prórroga forzosa a favor del arrendatario²².

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas ninguna de las partes hubiese notificado a la otra con al menos treinta días de antelación su voluntad de no renovación, el contrato se prorrogará obligatoriamente durante tres años más. Se trata de una prórroga tácita, más amplia que la prevista por la Ley 4/2013 (art. 10.1 LAU).

Si el arrendamiento se inscribe en el Registro de la Propiedad, el derecho de prórroga forzosa del artículo 9.1 y el de prórroga tácita del artículo 10.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, en su nueva redacción, que esté en curso, perjudicará a todo tercero comprador de la vivienda, esto es, el arrendamiento lo será oponible (arts. 7.2 y 10.2 LAU y 32 LH *a sensu contrario*) debiendo subrogarse en el mismo.

Si el arrendamiento no se inscribe en el Registro de la Propiedad y se trata de finca inmatriculada, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 1994 (que no se modifica en el tenor que le dio la Ley 4/2013), el comprador que reúna los requisitos de los artículos 32 y 34 Ley Hipotecaria no se verá perjudicado por el arrendamiento no inscrito, que quedará automáticamente extinguido desde la inscripción del comprador. Es decir, se aplica el principio de fe pública registral en beneficio del comprador, lo que anula en buena medida el efecto buscado por la ampliación de la prórroga legal y de la prórroga tácita. Si el arrendamiento constase inscrito, perjudicará al tercero hipotecario debiendo subrogarse en la posición del arrendador. Si el arrendamiento no constase inscrito y el adquirente no fuese tercero hipotecario (arts. 32 y 34 LH), se verá afectado por el arrendamiento no inscrito como hemos explicado antes (*arg. ex art. 14 LAU a contrario sensu* y *ex art. 29 LAU relativo al arrendamiento de local de negocio*). Si bien existen opiniones doctrinales que consideran que bastaría la inscripción del dominio con buena fe para que el arrendamiento no inscrito no perjudicase al adquirente de la vivienda arrendada (p.e., donatario o comprador que no contrata con el titular registral; *arg. ex art. 7.2 LAU y 32 LH* interpretados aisladamente del art. 14 LAU y 34 LH)²³.

Dado que el Real Decreto Ley deja inalterados los artículos 13 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y solo modifica en lo preciso el artículo 9.4, las consideraciones que hemos hecho antes sobre la enajenación voluntaria y forzosa derivada de ejecución hipotecaria para los arrendamientos sujetos a la

Ley 4/2013 son trasladables a los arrendamientos verificados bajo la vigencia del Real Decreto Ley 21/2018²⁴.

Pese a que en su Preámbulo el Real Decreto Ley 21/2018 señala que «la reforma liberalizadora de 2013, además de no dar los resultados esperados en lo relativo al incremento de la oferta de vivienda y la moderación de los precios, *ha situado al arrendatario de una vivienda como residencia habitual en una posición de debilidad que no responde a las condiciones mínimas de estabilidad y seguridad con las que se debe dotar al inquilino de una vivienda en posesión de justo título*», el mantenimiento de los artículos 13 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos sin modificación no soluciona este problema que el Real Decreto Ley pretendería afrontar «equilibrando la posición jurídica del propietario y el inquilino en la relación arrendaticia», equilibrio que no se alcanza²⁵.

Consecuencia de la publicación en el Boletín Oficial del Estado de 24 de enero de 2019 del acuerdo de derogación del Real Decreto Ley 21/2018 es que a los contratos de arrendamiento celebrados a partir de dicha fecha les resultará aplicable «el régimen legal de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, con el redactado de las últimas reformas de 2013 (Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas y de 2015 (Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española)», es decir, la prórroga legal de tres años y la tácita de un año, también para los arrendamientos de vivienda suntuaria (art. 4.2 LAU)²⁶.

VII. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA TRAS EL REAL DECRETO LEY 7/2019, DE 1 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA Y ALQUILER

El 5 de marzo de 2019 se publicó de nuevo en el Boletín Oficial del Estado otro Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, dando nueva redacción a diversos preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos 1994. Esta nueva redacción de la norma es aplicable a aquellos contratos de arrendamiento de vivienda que se celebren tras su entrada en vigor, producida el 6 de marzo de 2019, de acuerdo con la disposición final tercera del Real Decreto Ley 7/2019. Por lo tanto, los contratos celebrados desde el 24 de enero de 2019 hasta el 5 de marzo de 2019 se registrarán por la redacción dada a la Ley de Arrendamientos Urbanos por la Ley 4/2013 (como hemos indicado antes), dado que la reforma operada por este Real Decreto Ley 7/2019 no tiene efectos retroactivos de acuerdo con su disposición transitoria primera. No obstante, cabe con arreglo a este precepto legal, que los contratos celebrados con anterioridad al 6 de marzo de 2019 se adapten al nuevo régimen jurídico siempre que ello no resulte contrario a previsiones legales, teniendo presente que el título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos contiene normas semiimperativas que se pueden excluir por pacto en beneficio del arrendatario siempre que el cambio de régimen jurídico no perjudique a tercero (p.e., al acreedor hipotecario *ex art. 6.3 CC*)²⁷.

Siempre que se trate de arrendamiento de vivienda no suntuaria (*arg. ex art. 4.2 LAU 1994*), el arrendatario tendrá un derecho de prórroga legal forzosa (obligatoria para el arrendador) de hasta 5 años, o 7 años si el arrendador es persona jurídica. En ambos casos se establece una prórroga tácita posterior de hasta 3 años (arts. 4.2, 9.1 y 10 LAU 1994). Si la vivienda es suntuaria, al regirse el arrendamiento en primer lugar por la voluntad de las partes, en su defecto, por

el título II de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, y supletoriamente por el Código civil, las partes pueden pactar la inexistencia de prórroga forzosa, así como que la venta voluntaria de la vivienda arrendada o la resolución del derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución hipotecaria extinguirá *ipso iure* el arrendamiento. Esto es, cabría desplazar por voluntad de las partes los artículos 13 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 en su nueva redacción (no así el efecto de la inscripción del arriendo antes que la hipoteca, pues la oponibilidad registral a terceros del arriendo inscrito [arts. 1549 CC y 32 LH] constituiría una norma de orden público)²⁸.

El Real Decreto Ley 7/2019 modifica los artículos 4.2 y 5.e) de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 en el mismo sentido que lo hizo el Real Decreto Ley 21/2018. El artículo 7 se modifica para suprimir su párrafo segundo e igualmente se modifica el artículo 10.2 y con ello la sujeción a la publicidad registral para la oponibilidad *erga omnes* del arrendamiento. No obstante, restan el artículo 1549 del Código civil y el artículo 32 de la Ley Hipotecaria que establecen dicho principio de afección de lo inscrito a terceros (terceros hipotecarios y meros terceros adquirentes). Con ello la nueva redacción de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 quiere remarcar *la no necesidad de la inscripción registral para que el arrendamiento afecte incluso al tercero hipotecario, o sea el retorno a la excepción legal al principio de fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria*²⁹.

El artículo 9.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, *relativo al arrendamiento de finca ajena no inmatriculada*, es también suprimido y sustituido por un tercer párrafo que se añade al artículo 13 y que señala:

«Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el artículo 9.1, salvo que el referido propietario sea persona jurídica, en cuyo caso durarán siete años».

Al eliminarse las referencias a la venta por el no dueño de la vivienda ajena arrendada o al vencimiento en juicio por el *verus dominus* (a que hacía mención la redacción dada al artículo 9.4 por Ley 4/2013 y mantenida por el Real Decreto Ley 21/2018), casos en que procedía aplicar el artículo 1571 Código civil; hay que entender que incluso en tales supuestos existe derecho a una prórroga legal en favor del arrendatario, debiendo subrogarse el comprador, o en su caso el dueño, en dicho arrendamiento. Lo que supone un adquisición *a non domino* por obra de la Ley de Arrendamientos Urbanos del derecho de arrendamiento, lo que favorece la estabilidad del inquilino³⁰.

Para el caso de enajenación voluntaria de la vivienda arrendada, el Real Decreto Ley 7/2019 recupera en el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 la excepción a la fe pública registral en favor del arrendamiento no inscrito durante el periodo de prórroga obligatoria de cinco o siete años, de manera que al tercero de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria *el arrendamiento no inscrito le perjudicará por dicho plazo, debiendo el comprador subrogarse en la posición del arrendador, hasta que el arrendatario haya disfrutado la posesión de la vivienda durante un periodo igual a cinco o siete años*.

Si el contrato tuviese duración superior a cinco o siete años y el comprador fuese tercero hipotecario, solo deberá soportar el arriendo por dicho plazo de vigencia mínima legal, debiendo el arrendador indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año

del contrato que excediendo del plazo citado de cinco, o siete años si el arrendador es persona jurídica, restase por cumplir. Si el comprador no fuese tercero hipotecario de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria deberá subrogarse por la totalidad de la duración pactada *incluso aunque el arrendamiento no constase inscrito* (art. 14.2 LAU).

No obstante, si el contrato figurase inscrito, también será oponible *erga omnes* (y por lo tanto al comprador) como consecuencia de la inscripción y del efecto de afección a terceros de la publicidad registral, perjudicando a todo tercer adquirente que deberá subrogarse por la totalidad de la duración pactada (art. 1549 CC y 32 LH). Esta inscripción puede ser útil si el arriendo durase más de cinco años, o siete años en el caso de arrendador persona jurídica, y así evitar la limitación a la oponibilidad legal del arriendo por el surgimiento de un tercero hipotecario (art. 14.2 LAU 1994).

Si las partes hubiesen pactado que la enajenación de la vivienda arrendada extinguirá el arrendamiento, el adquirente solo deberá soportar el arrendamiento durante el plazo de prórroga legal de cinco años, o de siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica. De manera que si la venta se produce en periodo de prórroga tácita, la venta extinguiría automáticamente el arriendo (como condición resolutoria pactada al amparo del art. 6 y 14.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 1994 y del art. 1255 CC, no aplicándose el art. 1571 CC)³¹.

En relación con la resolución del derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución hipotecaria, el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, en su nueva redacción, establece también una oponibilidad legal del arrendamiento en perjuicio incluso de tercero hipotecario.

Así, si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuera persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto como consecuencia de una ejecución hipotecaria, el arrendamiento que conste inscrito en el Registro antes que la hipoteca, ya sea anterior a la hipoteca y fuese o no tercero hipotecario el acreedor hipotecario en relación con dicho arrendamiento (arts. 32 y 34 LH), ya sea posterior a la hipoteca y conste inscrito o no, *continuará en perjuicio del acreedor adjudicatario o del rematante en la subasta (aunque este pudiera ostentar autónomamente la condición de tercero del artículo 34 LH protegido por la fe pública registral), hasta que se cumpla el plazo de prórroga legal*.

De tal manera que el acreedor adjudicatario o el rematante en la subasta quedará subrogado en la posición del arrendador hasta cumplirse el plazo de vigencia mínima de cinco años, o siete años si el arrendador era persona jurídica. La posición de tercero protegido por la fe pública registral del acreedor hipotecario (o en su caso, autónomamente, del rematante), *se ve exceptuada por la oponibilidad legal del arrendamiento durante el periodo de vigencia mínima*.

Si el contrato tuviese una duración superior a los cinco años, o siete años en el caso de arrendador persona jurídica, y transcurrido el periodo de duración mínima legal el derecho del arrendador quedara resuelto como consecuencia de una ejecución hipotecaria, el arrendamiento quedará extinguido, salvo el supuesto en que el arrendamiento hubiese accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a la hipoteca en cuyo caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.

Surge en este caso la duda de si la solución del artículo 13.1.2.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en redacción dada por el Real Decreto Ley 7/2019, no debería ser matizada para el arrendamiento no inscrito anterior a la hipoteca en función de la buena o mala fe del acreedor hipotecario al adquirir la hipoteca

(arts. 32 y 34 LH y 14.2 LAU), o en función de la posición autónoma que en relación con dicho arrendamiento tuviese el rematante en la subasta.

Si el arrendamiento y la hipoteca hubieran sido constituidos por un titular registral no dueño (art. 13.3 LAU 1994, en redacción dada por RD Ley 7/2019), verificando el acreedor hipotecario por su inscripción con los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria una adquisición *a non domino* de su derecho real, también en este caso, producida la ejecución hipotecaria, el arrendatario tendría derecho a permanecer en la vivienda ejecutada por el plazo de prórroga legal de cinco, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica. Ahora bien, si la ejecución se produjese transcurrido dicho plazo de cinco o siete años referido; y el arriendo (aunque el plazo pactado para el arrendamiento fuera superior a la vigencia legal mínima e incluso aunque tal arrendamiento con dicho plazo figurase inscrito antes que la hipoteca) *no tendría título para permanecer en el inmueble*, pues la ley solo le asegura la adquisición *a non domino por ministerio de ley* (art. 13.3 LAU) del arriendo por el período de cinco o siete años referido; y el arriendo, si bien es un derecho personal *poseíble*, al ser susceptible de ejercicio reiterado, no es susceptible de ser adquirido por usucapión (art. 1930 CC y 35 LH) ni de adquirirse *a non domino* como efecto de la publicidad registral (art. 34 LH).

En relación con el tanteo y retracto arrendaticio, el Real Decreto Ley modifica el artículo 25.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 *en los mismos términos que lo hizo el Real Decreto Ley 21/2018*³².

El Real Decreto Ley 7/2019 modifica también la Disposición Adicional tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, incorporando un párrafo segundo del siguiente tenor:

«Con objeto de favorecer la transparencia y facilitar el intercambio de información para el ejercicio de políticas públicas, la normativa que regule el depósito de fianza a que se refiere el apartado anterior *determinará los datos que deberán aportarse por parte del arrendador, entre los que figurará, como mínimo:* a) Los datos identificativos de las partes arrendadora y arrendataria, incluyendo domicilios a efectos de notificaciones. b) Los datos *identificativos de la finca*, incluyendo la dirección postal, *año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética.* c) *Las características del contrato de arrendamiento, incluyendo la renta anual, el plazo temporal establecido, el sistema de actualización, el importe de la fianza y, en su caso, garantías adicionales, el tipo de acuerdo para el pago de los suministros básicos, y si se arrienda amueblada.*».

Se crea así un tercer tipo de Registro que viene a sumarse al Registro de la Propiedad y al Catastro y que tendría una naturaleza administrativa y un ámbito territorial autonómico, para el desarrollo de políticas públicas de vivienda como promoción de vivienda en alquiler social o asequible (*vid.*, Disposición adicional primera y disposición adicional segunda del Real Decreto Ley 21/2019) con información sobre las fincas arrendadas y *características de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los mismos*. Esta medida, como dice PERARNAU MOYA, no se preveía en el Real Decreto Ley 21/2018, y es por ello una novedad³³.

VIII. CONCLUSIONES

I. El Real Decreto Ley 21/2018, que no fue finalmente convalidado por el Congreso de los Diputados, si bien amplió la prórroga legal y la prórroga tácita para el arrendamiento de vivienda no suntuaria, no logró dotar al arrendatario de

la necesaria estabilidad en la misma al mantener inalterados los artículos 7.2, 13 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, o sea, la necesidad de inscripción registral para la *oponibilidad* del arrendamiento frente a terceros adquirentes y la sujeción del arrendamiento a los principios del sistema de publicidad registral.

II. El Real Decreto Ley 7/2019, que fue convalidado por la Diputación Permanente, sí que ha conseguido dotar al arrendatario de una mayor estabilidad en la vivienda no suentaria al recuperar la excepción a la fe pública registral en los artículos 13 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, en beneficio del arrendamiento no inscrito y por el plazo de vigencia mínima legal del contrato.

IX. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STC de 2 de octubre de 1997
- STS de 5 de febrero de 1945
- STS de 22 de diciembre de 1945
- STS de 22 de mayo de 1963
- STS de 31 de octubre de 1986
- STS de 23 de diciembre de 1988
- STS de 17 de noviembre de 1989
- STS de 23 de febrero de 1991
- STS de 6 de mayo de 1991
- STS de 9 de mayo de 1996
- STS de 30 de enero de 2018
- STS de 26 de junio de 2018
- STS de 12 de julio de 2018
- STS de 17 de enero de 2019
- SAP de Sevilla de 5 de febrero de 1992

X. BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO, M. (2011). *Derecho Civil II. Derecho de obligaciones*. Madrid, Edisofer.
- FUENTES-LOJO RIUS, A. (2018). El Real Decreto Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: aspectos de propiedad horizontal, arrendaticios y viviendas de uso turístico. *Diario La Ley*, Sección Tribuna, 18 de diciembre de 2018, 1-9 (formato PDF).
- (2019). La reforma fallida de la LAU: panorama actual y perspectivas de futuro. *Diario La Ley*, 1 de febrero de 2019, 1-8 (formato PDF).
- GUDÍN RODRÍGUEZ-MAGARIÑOS, A. E. (2013). La subsistencia del arrendamiento tras la realización en pública subasta de la finca arrendada. *Diario La Ley*, núm. 8130, 1-9 (formato PDF).
- JIMÉNEZ PARÍS, T.A. (2015). Ejecución hipotecaria y arrendamiento tras la Ley 4/2013, de 4 de junio. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 749, 1643-1664.
- LUCAS FERNÁNDEZ, F. (1997). Comentario a los artículos 1571 y 1572 del Código civil. En M. Albaladejo y S. Díaz Alabart (dir.). *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*. Tomo XX. Vol. 1.º B. Madrid, Edersa, 1347-1409.

- MARTÍNEZ DE SANTOS, A. (2019). Tres interrogantes sobre el Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. *Diario La Ley*, núm., 9341, 1-7 (formato PDF).
- (2019). La derogación del decreto ley y el precipicio a que nos conduce un legislador provisional. *Diario La Ley*, núm., 9355, 1-5 (formato PDF).
- (2019). De nuevo sobre las medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler: el Real Decreto ley 7/2019 de 1 de marzo. *Diario La Ley*, núm., 9382, 1-8 (formato PDF).
- MAS BADÍA, M.^a. D. (2014). 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. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 746, 3049-3108.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (2001). *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*. Tomo II. Derechos reales de garantía. Registro de la Propiedad. Madrid, Centro de Estudios Registrales.
- PERARNAU MOYA, J. (2019). Los arrendamientos de viviendas tras las reformas de los Decretos Ley 21/2018 y 7/2019. *Diario La Ley*, núm., 9395, 1-10 (formato PDF).
- ROCA SASTRE, R. M.^a y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (1995). *Derecho Hipotecario*. Tomo I. Fundamentos de la publicidad registral. Barcelona: Bosch.
- SÁNCHEZ CALERO, F. J y SÁNCHEZ CALERO ARRIBAS, B. (2019). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. Valencia, Tirant lo Blanch.
- SEPÍN e ICAM. (2019). *Guía práctica sobre la reforma del alquiler de viviendas*. Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo. Doctrina, Cuadros comparativos, Esquemas, Formularios y Legislación. Madrid, Editorial Jurídica Sepín e ICAM.
- DE VERDA Y BEAMONTE, J.R. y CHAPARRO MATAMOROS, P. (2015). Lección 16. El arrendamiento urbano. En J.R. de Verda y Beamonte (coord.). *Derecho Civil II. Obligaciones y contratos*. Valencia, Tirant lo Blanch, 317-349.

NOTAS

¹ Cfr. PERARNAU MOYA, 2019, 4.

² Cfr., DE VERDA Y BEAMONTE y CHAPARRO MATAMOROS, 2015, 320.

³ LUCAS FERNÁNDEZ, 1997, 1348-1350.

⁴ La doctrina señala que este pacto para la subsistencia del arriendo, aparte de configurarse de los modos indicados, podría consistir en una renuncia al ejercicio del derecho conferido por el artículo 1571 del Código civil. Esta renuncia plasmada en el contrato de compraventa implicaría una asunción de la posición arrendadora y de sus derechos y obligaciones, por lo que más que una subrogación en la posición del acreedor, entrañaría una cesión del contrato de arrendamiento, a lo cual debe prestar su anuencia tácita o expresa el arrendatario, pues de lo contrario no estaría obligado a permanecer en el arriendo (LUCAS FERNÁNDEZ, 1997, 1352-1353 y 1356-1357; ALBALDEJO, 2011, 485).

⁵ LUCAS FERNÁNDEZ, 1997, 1348-1350. De acuerdo con el artículo 250.1 LEC «se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes: 1.º. Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca».

⁶ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, 2001, 201.

⁷ MAS BADÍA, 2014, 3067-3068. *Artículo 9 RD Ley 2/1985, de 30 de abril, de medidas de política económica (Decreto Boyer)*: «1. Los contratos de arrendamientos de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto Ley [9 de mayo de 1985] tendrán la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1566 del Código civil. 2. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos». *Disposición transitoria Real Decreto Ley 2/1985*: «Los contratos de arrendamiento de viviendas y locales de negocios, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de este Real Decreto Ley seguirán rigiéndose en su totalidad por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y demás disposiciones vigentes». En relación con la duración de un arrendamiento de local de negocio concertado antes del 9 de mayo de 1985, la reciente STS 34/2019 de 17 de enero de 2019 reitera su jurisprudencia anterior (STS 46/2018, de 30 de enero, STS 439/2018, de 12 de julio y STS 440/2018, de 26 de junio). La STS de 30 de enero de 2018 había indicado que «los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 —como es el caso— subsistirán a voluntad del arrendatario, con sujeción a prórroga, al menos hasta que se produzca la jubilación o el fallecimiento de este (disposición transitoria Tercera B.3 párrafo primero). (...) El arrendatario a todos los efectos era el hoy demandado en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley y, en consecuencia, la norma transitoria se aplica a este y no al inicial arrendatario, siendo así que dicha norma contempla exclusivamente las subrogaciones posteriores a la entrada en vigor de la nueva Ley prescindiendo de las que se hayan podido producir con anterioridad a dicho momento según la legislación entonces vigente. De esta forma el arrendamiento podrá extenderse a toda la vida del arrendatario y, en su caso a la del cónyuge que se subroge, o a un máximo de veinte años desde la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 si la subrogación se produce a favor de un descendiente».

⁸ PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, 2001, 203-205. La STS de 6 de mayo de 1991 destima un recurso de casación planteado por el demandado en un juicio de retracto arrendaticio (se trataba del adjudicatario de la finca arrendada, ejecutada en virtud de hipoteca anterior al contrato de arrendamiento). En instancia y en apelación se había estimado la demanda del arrendatario de local de negocio por la que ejercitaba su derecho de retracto. En casación el adjudicatario discute la preferencia del derecho arrendaticio como título suficiente para el ejercicio del retracto. Así, alega infracción de las reglas 8.^a, 10.^a y 17.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sosteniendo que la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca que ordena la regla 17.^a, incluyó los derechos arrendaticios que han de quedar también extinguidos en virtud de la ejecución hipotecaria, máxime cuando el derecho del arrendatario, que no fue inscrito, se constituyó después de la hipoteca. Citando a este respecto la STS de 31 de octubre de 1986. El Alto Tribunal señala que «el motivo decae al examinar la sentencia que se indica de 31 de octubre de 1986, en la que la extinción del arriendo se declaró fundamentalmente porque se contrató conociendo la extinción previa de la hipoteca y sobre todo con ánimo de perjudicar al acreedor hipotecario, en cuanto fue un contrato concertado entre parientes próximos sobre bienes pertenecientes a la familia y con la idea de que en realidad no salieran de la misma ... Y estas circunstancias no se dan en el caso ahora contemplado, en cuanto nada se alegó en sentido igual o similar y menos se probó ...». El Tribunal Supremo, reiterando la doctrina de la STS de 23 de febrero de 1991, señala que la subsistencia del arriendo (que sustenta el ejercicio del retracto) obedece a que es compatible el arrendamiento con el derecho de dominio de un tercero al transmitir la cosa el propietario arrendador; que no hay fraude, dolo o confabulación entre arrendador y arrendatario; que la regla 17.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria afecta a las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de la hipoteca que se ha realizado, pero de ahí no se deriva que deba afectar a derechos personales que no han tenido acceso al Registro, al no reunir los requisitos que señala el artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria para

su acceso; que si el arrendamiento no subsistiera se daría lugar a una causa de extinción del arrendamiento urbano no incluida en la relación imperativa del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964; *que en el supuesto debatido (arriendo anterior a la vigencia del Real Decreto Ley de 30 de abril de 1985) es aplicable la próroga legal que establece el artículo 57 de la Ley de Arrendamiento Urbanos de 1964, el cual se infringiría si no subsistiese el arriendo tras la ejecución de la hipoteca*; y que esta solución de la litis no es contrapuesta a la que la Sala adoptó en supuestos de cierta similitud pero con diferencias sustanciales. Así en STS de 23 de diciembre de 1988 y 17 de noviembre de 1989, casos en que no se acreditó la existencia del arriendo que fue, en el caso de la primera, totalmente simulado y en el caso de la segunda, concertado fijando una renta contra las prevenciones marcadas en el artículo 219 del Reglamento Hipotecario y con ausencia de buena fe por parte de arrendador y arrendatario; circunstancias que no se ha comprobado concurran en el caso controvertido, procediendo de la desestimación del recurso. Un criterio distinto puede verse en la SAP de Sevilla de 5 de febrero de 1992. Indica esta sentencia en relación con una demanda interpuesta por la arrendataria de local de negocio contra el adjudicatario de la finca en la ejecución hipotecaria: «se plantea en el caso de autos una cuestión, clásica y polémica, sobre la cual la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo ha mantenido una actitud vacilante: decidir si el arrendamiento de un bien inmueble, concertado después de la constitución de una hipoteca sobre el mismo, subsiste o se extingue al ejecutarse esta... Como señala la doctrina científica la hipoteca opera a modo de condición resolutoria que, cumplida, produce la total liberación de cualesquiera cargas o gravámenes que sean posteriores, y provoca la cancelación de las inscripciones de arrendamientos practicadas al amparo del artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria. Este criterio doctrinal encuentra su apoyo jurisprudencial en las SSTs de 5 de febrero de 1945 y 22 de diciembre de 1945... Si la ejecución de la hipoteca extingue, libera o purga totalmente el gravamen, el arrendamiento inscrito o no, debe seguir la misma suerte que los demás gravámenes posteriores. Idéntica conclusión ha de extraerse de las SSTs de 22 de mayo de 1963, 31 de octubre de 1986 —ambas citadas en la sentencia *a quo*—, 23 de diciembre de 1988 y 17 de noviembre de 1989 en el sentido de que el arrendamiento no puede prevalecer sobre una hipoteca anterior que se ejecuta ni puede hacer ineficaz el efecto real de la atribución del dominio del inmueble al acreedor, pues, de una parte, al ejecutarse la hipoteca constituida antes del arrendamiento, se resuelve el derecho del arrendador concedente y se extingue el arrendamiento, y, de otra parte, al cancelarse en el Auto de adjudicación con eficacia *erga omnes* todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de la hipoteca, no debe hacerse de mejor condición un mero derecho personal como es el que confiere el contrato de arrendamiento, lo que comporta la extinción del mismo por resolución del derecho del arrendador. Por otra parte, la hipoteca vincula el valor económico de realización de la finca hipotecada, a la vista del estado de la misma al constituirse aquel derecho real de garantía, y el acreedor hipotecario confía y cuenta con la seguridad de que ese valor no sufrirá disminución por cargas o gravámenes ulteriores, inoperantes en la ejecución ... No cabe, finalmente olvidar que la venta judicial no puede identificarse plenamente con la compraventa ordinaria, pues aquella no constituye sino un mecanismo legal por el que se opera el pleno desarrollo y consumación funcional del derecho de hipoteca; *el adjudicatario en subasta adquiere el derecho del ejecutado en la situación que tenía no al producirse la transmisión forzosa sino al constituirse la hipoteca*. Ciertamente es que nuestro Tribunal Supremo, STS de 23 de febrero y 6 de mayo de 1991, parece haber iniciado una orientación favorable a la subsistencia de los arrendamientos (no inscritos) concertados después de la constitución de la hipoteca no obstante la ejecución de esta... [pero] A) Se trata de un criterio jurisprudencial incipiente y no plenamente consolidado... B) Se parte en las sentencias indicadas de inexistencia de fraude, confabulación, dolo o mala fe entre arrendador y arrendatario, en perjuicio, antes, del acreedor hipotecario y, después, del adjudicatario en subasta del inmueble ... pues bien en el caso de autos el contrato arrendatario sobre locales comerciales de 857 metros cuadrados de superficie ubicados en una avenida cordobesa, suscrito el 27 de junio de 1984 (la escritura constitutiva de la hipoteca fue autorizada el 19 de septiembre de 1979), estipula una renta anual no revisable, de 120.000 pesetas que capitalizada al 6 % reglamentario, arroja una cantidad de 2 millones de pesetas, muy inferior no ya a la responsabilidad

total asegurada por la hipoteca (10.725.000 pesetas) sino incluso al principal de 6.500.000 de pesetas, lo que conforme al artículo 219.2 del Reglamento Hipotecario patentizan un ánimo defraudatorio, presunto y no desvirtuado mediante prueba en contrario que enmarcaría la cuestión en los artículos 1291 y ss. (rescisión) del Código civil; C) Si se entiende que la regla 17.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria no afecta a derechos personales que no han accedido al Registro de la Propiedad, resulta que el arrendamiento inscrito es de peor condición que el no inscrito; D) Los argumentos favorables a la extinción del arrendamiento por resolución del derecho del arrendador, no resultan desvirtuados». Sin embargo, la STS de 9 de mayo de 1996 considera que la doctrina sentada fundamentalmente en las SSTs de 9 de junio de 1990, 23 de febrero de 1991 y 6 de mayo de 1991 es *doctrina consolidada* (y no *incipiente*), que en el caso se aplica a unos arrendamientos de vivienda, pudiendo resumirse tal doctrina en que «partiendo de un arrendamiento válidamente constituido, y la compatibilidad del derecho real dominical con el derecho personal arrendaticio sobre una misma cosa, no puede declararse extinguido el segundo, cuando la finca se ha transmitido mediante ejecución hipotecaria», teniendo presentes los artículos 57 y 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, quebrando tal doctrina: A) Cuando se ha declarado la inexistencia por simulación de la relación arrendaticia (STS de 17 de noviembre de 1989); B) Cuando se prueba que ha mediado fraude, dolo o confabulación entre el arrendador y el arrendatario y C) Cuando con el arrendamiento se haya causado un grave perjuicio al acreedor hipotecario, disminuyendo el valor de la garantía o de subasta de la finca hipotecada, para lo cual puede servir como pauta, salvo prueba en contrario, las disposiciones del artículo 219.2.º del Reglamento Hipotecario».

⁹ MÁS BADÍA, 2014, 3068-3072.

¹⁰ Arg. ex disposición transitoria única Ley 13/2015, de 24 de junio. *Procedimientos iniciados bajo la anterior regulación*. «Todos los procedimientos regulados en el título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior: A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad».

¹¹ ROCA SASTRE, 1995, 116-119.

¹² *Disposición transitoria primera Ley 4/2013, de 4 de junio*: «Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación. Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta ley». Hay que señalar que los contratos celebrados antes del 6 de junio de 2013 no pueden adaptarse a los nuevos artículos 13 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en redacción dada por Ley 4/2013, por contradecir preceptos legales semiimperativos del régimen anterior (arts. 6, 9 y 13 y 14 LAU 1994 en su redacción originaria).

¹³ La mención que hace el artículo 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en redacción dada por Ley 4/2013, a que la inscripción del arrendamiento debería ser previa a la transmisión de la finca, para perjudicar al comprador, genera ciertos interrogantes. Si un arrendamiento previamente constituido, no estuviese inscrito al otorgarse la escritura pública de venta, siendo de buena fe en ese momento el comprador, pero accediese luego al Registro, antes que la escritura pública de venta, habría que pensar que perjudicaría al tercero hipotecario cuya buena fe en el momento de la adquisición habría quedado enervada por la inscripción del arrendamiento antes que la inscripción de su título adquisitivo. En este sentido, aunque relativa a una anotación de embargo, puede verse la STS de 7 de abril de 2000, en la que se señala: «De lo anterior, se desprende que la sentencia de instancia ... no ha infringido el artículo 32 de la Ley Hipotecaria: este ... junto con el artículo 34 plasma el llamado principio de fe pública registral ... y cuando dispone que los títulos no inscritos no perjudicarán a tercero, debe recordarse el concepto de tercero, tercero hipotecario o tercero registral, que no es el simple tercero civil el cual no es parte en la relación jurídica, sino el

tercero adquirente que, de buena fe, ha inscrito en el Registro de la Propiedad el derecho que ha adquirido del titular registral. A él no podrá oponérsele lo no inscrito, según el artículo 32 de la Ley Hipotecaria pero no es el caso presente en el que el recurrente adquiere una finca ya embargada y cuando inscribe ya estaba anotado (con el asiento de presentación) el embargo». Distinto sería el supuesto de que la compraventa se formalizase antes en escritura pública, estando la finca sin arrendar, se otorgase después un arrendamiento sobre finca ajena (con apoyo en la apariencia registral) y *accediese al Registro el arrendamiento antes que la compraventa*. Este caso parecería reconducirse al nuevo artículo 9.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que aunque referido a fincas no inmatriculadas, podría aplicarse al supuesto de fincas inmatriculadas. De acuerdo con su primer inciso, la buena fe del arrendatario podría exigir que el arrendamiento durase tres años, sin perjuicio de la facultad de no renovación del artículo 9.1 LAU. Pero la ausencia de buena fe determinaría el decaimiento del arrendamiento (art. 9.4 a contrario sensu). *Artículo 9.4 Ley de Arrendamientos Urbanos, en redacción dada por Ley 4/2013*: «Tratándose de finca no inscrita, también durarán tres años los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietaria en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el apartado 1 de este artículo...».

¹⁴ MAS BADÍA, 2014, 3077.

¹⁵ LUCAS FERNÁNDEZ, 1997, 1358-1361.

¹⁶ GUDÍN RODRÍGUEZ-MAGARIÑOS, 2013, 2.

¹⁷ En relación con la redacción originaria del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 señalaba PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS que el arrendamiento anterior a la hipoteca continúa tras la ejecución hipotecaria (incluso no estando inscrito) hasta completar los cinco primeros años de vigencia del contrato (arts. 13.1 y 14 LAU 1994). El arrendamiento anterior con una duración superior a los cinco años solo afectaba al tercero hipotecario del artículo 34 Ley Hipotecaria por el tiempo que restase hasta completar un periodo de cinco años. En este sentido indicaba: «Cuando se lleve a cabo la ejecución hipotecaria, el arrendamiento anterior a la hipoteca no afectará a quien en la ejecución resulte adjudicatario si el acreedor hipotecario (de quien el adjudicatario trae causa) resultaba ya por sí protegido frente al arrendamiento por el artículo 34 Ley Hipotecaria, y aunque el adjudicatario conozca la existencia del arrendamiento anterior a la hipoteca. También podrá resultar directamente protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria el mismo adjudicatario de la finca arrendada si en él —y no en el acreedor hipotecario— se reúnen los requisitos exigidos por dicho artículo». El arrendamiento anterior a la hipoteca que accedió al Registro antes que esta continuaría durante la duración pactada, tras la ejecución (art. 13.1.2.º LAU 1994, en su redacción originaria). (PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, 2001, 201-203).

¹⁸ El Tribunal Constitucional sentó en una doctrina abandonada que para el desalojo y lanzamiento del arrendatario que estuviese poseyendo el inmueble objeto de realización de la garantía hipotecaria por el procedimiento del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, no bastaban las diligencias judiciales consiguientes al acto de adjudicación del bien sino que era preciso como exigencia constitucional que la cuestión del lanzamiento del arrendatario fuese decidida en un proceso declarativo en el que fuese demandante el adjudicatario y demandado el arrendatario. No bastaba que el arrendatario pudiera iniciar después del lanzamiento un proceso declarativo (art. 132 LH, hoy artículo 698 LEC). Posteriormente, por STC de 2 de octubre de 1997, el Tribunal Constitucional decidió que para el lanzamiento del arrendatario o de otros poseedores bastaba que estos tuviesen conocimiento de la ejecución y tuviesen la posibilidad de aducir la existencia de un derecho que en apariencia pudiese subsistir, correspondiendo al juez decidir si el título exhibido por el poseedor acreditaba o no una situación posesoria que debiese persistir tras la ejecución. Quedando abierta, en todo caso, la posibilidad de acudir al declarativo ordinario del artículo 132 de la Ley Hipotecaria para ventilar la cuestión de tal subsistencia si se produjo el lanzamiento. Esta doctrina, reiterada por el Tribunal Constitucional, fue acogida por la Ley de Enjuiciamiento Civil. Así, en el anuncio de la subasta se expresará con el posible detalle la situación posesoria del inmueble o que por el contrario, el inmueble se encuentra desocupado. A estos efectos

se notificará antes la ejecución a los ocupantes del inmueble para que en el plazo de diez días presenten al tribunal título que justifique su situación. El ejecutante puede pedir que antes de anunciarse la subasta, el tribunal declare en un procedimiento especial sin fuerza de cosa juzgada si los poseedores del inmueble tienen derecho a permanecer en el mismo una vez producida la enajenación forzosa, declaración que se hará constar en el anuncio de la subasta. La petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el artículo 675.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el tribunal realizará tal declaración por medio de auto no recurrible, cuando el ocupante pueda considerarse de mero hecho o sin título suficiente (p.e., se trata de un arrendamiento constituido e inscrito después que la hipoteca que deberá quedar purgado conforme el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en redacción dada por Ley 4/2013). En otro caso, declarará, también sin ulterior recurso, que el ocupante tiene derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquellos. Estas declaraciones se harán constar en la publicidad de la subasta que se realice en el Portal de Subastas, así como en los medios públicos o privados de publicidad que se articulen (art. 661 LEC). Una vez verificada la enajenación del inmueble, el adquirente puede pedir el lanzamiento, que será acordado por el letrado de la administración de justicia cuando el tribunal haya resuelto con arreglo al artículo 661.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que el ocupante no tiene derecho a permanecer en el inmueble. En este caso, los ocupantes desalojados pueden ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio correspondiente. En otro caso, el adquirente puede pedir al tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente. Esta petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario. Transcurrido dicho plazo la pretensión de desalojo solo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda. El tribunal resolverá por medio de auto irrecurable, dejando a salvo los derechos de los interesados que podrán ejercitar en el juicio que corresponda. (Cfr., PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, 2001, 206-208).

¹⁹ PERARNAU MOYA, 2019, 3. «Dada la naturaleza provisional de todo Real Decreto Ley, el mismo debía convalidarse en el plazo máximo de treinta días hábiles por el Congreso de los Diputados desde su publicación en el Boletín Oficial del Estado, en virtud de lo previsto en el artículo 86.2 de la Constitución y del artículo 151 del Reglamento del Congreso de los Diputados. Finalmente... el texto legal no... [obtuvo]... la confianza de la Cámara produciendo el resultado negativo de la votación la inmediata cesación de sus efectos jurídicos, y su desaparición del ordenamiento jurídico. Todo ello sin perjuicio de haber desplegado efectos jurídicos absolutamente plenos hasta dicho momento, por lo que todos los actos realizados a su amparo son válidos. Asimismo, y aun cuando la norma deje de estar en vigor, los contratos de arrendamiento que se hayan celebrado en dicho lapso temporal en que el Real Decreto Ley 21/2018 estaba en vigor continuarán rigiéndose conforme a dicho régimen legal en aras de garantizar la seguridad jurídica». Ahora bien, se generan «dudas en cuanto al cómputo de los efectos de dicho acuerdo de derogación del Real Decreto Ley. Si bien el artículo 151.6 del Reglamento del Congreso prevé la publicación del acuerdo de derogación del Real Decreto Ley, no especifica que sea necesaria su publicación para desplegar sus efectos. Para algunos autores, y dada la naturaleza jurídica *sui generis* del Real Decreto Ley, no se trata propiamente de la «derogación» de una norma jurídica, sino de la cesación de los efectos de una norma que estaba sujeta a una condición resolutoria que se ha cumplido, y por tanto, los efectos del «acuerdo de derogación» se producen de forma automática en el momento en que se cumple dicha condición resolutoria, esto es, en el momento del resultado negativo de la votación en el Congreso de los Diputados y no en el momento de su publicación en el BOE. No obstante, en aras de garantizar la seguridad jurídica, la tesis más acertada parece la de sostener que los efectos jurídicos [del acuerdo de derogación] se producen en el momento de la publicación de dicho acuerdo de derogación en el Boletín Oficial del Estado. Si bien el acuerdo de derogación se tomó el día 22 de enero de 2019, su publicación en el Boletín Oficial del Estado se produjo el día 24 del mismo, por lo que la problemática jurídica planteada sobre el momento de la eficacia del acuerdo de derogación adquiere una gran relevancia si nos preguntamos cuál era el régimen legal aplicable a aquellos contratos que se celebraron el día 23 de enero de 2019. Nos inclinamos

por la tesis más garantista, por lo que entendemos que en dicha fecha aún estaba en vigor el Real Decreto Ley 21/2018, ya que aún no se había publicado en el Boletín Oficial del Estado el acuerdo de derogación de dicho texto legal» (FUENTES-LOJO RIUS, 1 de febrero de 2019, 1-2). «Por su parte dice el Tribunal Constitucional que aprobado por el Gobierno un decreto ley y publicado en el Boletín Oficial del Estado empezaría a surtir efectos en el ordenamiento jurídico en el que provisionalmente se insertaría como una norma dotada con fuerza y valor de ley, debiendo ser sometido inmediatamente a debate y votación por el Congreso de los Diputados en el ineludible plazo del artículo 86.2 Constitución. Una vez convalidado el decreto ley se posibilita el acudir a tramitarlo como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia (art 86.3 CE) lo que supone que el resultado final del procedimiento legislativo sería una ley formal del Parlamento, que sustituiría en el ordenamiento jurídico, tras su publicación, al decreto ley. Ahora bien, en aquellos supuestos en que el Congreso de los Diputados se limita a ejercitar sus competencias fiscalizadoras del artículo 86.2 de la Constitución, sin acudir a la vía del número 3, no puede considerarse que el decreto ley se convierta en ley formal del Parlamento, tras el acuerdo de convalidación, sino únicamente que se ha cumplido con el requisito constitucional del que dependía la pervivencia en el tiempo, con fuerza y valor de ley, de la disposición producto del ejercicio de la potestad normativa extraordinaria que al Gobierno le reconoce la Constitución. En otras palabras, el decreto ley no se transformaría en ley y no cambiaría su naturaleza jurídica». En este caso se ha producido la derogación con efectos *ex nunc* del Real Decreto Ley 21/2018 (MARTÍNEZ DE SANTOS, 11 de febrero de 2019, 2).

²⁰ Cfr., MARTÍNEZ DE SANTOS, 11 de febrero de 2019, 2. *Disposición transitoria primera RD Ley 21/2018, de 14 de diciembre*. «Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de este Real Decreto Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación. Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en este Real Decreto Ley».

²¹ «Desde la anterior reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 2013, a estos arrendamientos se les aplicaba directamente lo dispuesto en el título II de la Ley, siendo objeto de la misma protección que cualquier otra» (FUENTES-LOJO RIUS, 18 de diciembre de 2018, 2).

²² La diferenciación de régimen jurídico para el arrendamiento de vivienda no suentaría en función de si el arrendador es persona física o jurídica responde, según el preámbulo del Real Decreto Ley 21/2018 (II) «a las diferencias que tanto desde el punto de vista del tratamiento fiscal, como de la realidad y características de la relación arrendaticia y del desarrollo de la actividad pueden existir en la práctica». Así «los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica exceptuando aquellos servicios que hayan sido contratados por iniciativa directa del arrendatario» (*vid.*, art. 20.1 *in fine* LAU). Corren de cuenta, pues, del arrendador persona jurídica los gastos de escritura e inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad. La reforma parece favorecer la adquisición de inmuebles por personas jurídicas (privadas o públicas) al dar nueva redacción al apartado 7 del artículo 25 Ley de Arrendamientos Urbanos 1994, relativo a los derechos de tanteo y retracto del inquilino. En efecto, señala dicho precepto que «no habrá lugar a los derechos de tanteo y retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos. Si en el inmueble solo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo». Se pretende favorecer la adquisición por un solo comprador de edificios completos, bien porque se esté pensando en empresas que se dediquen a actividades inmobiliarias, bien porque se esté pensando en que la Administración compre

edificios para destinarlos a vivienda social, bien porque se esté pensando en inversores que pretendan dedicar los edificios al arrendamiento con fines turísticos en edificios del centro de las ciudades. Pero esta concentración de edificios en pocas manos puede condicionar seriamente los precios del alquiler de las viviendas, en detrimento de los propietarios individuales que quieran arrendar sus segundas viviendas. Y por otro lado, problematiza que el inquilino (que en su día recurrió al arrendamiento ante la dificultad de acceder a una vivienda en propiedad) pueda conseguir el objetivo de convertirse en propietario, pues lógicamente es más fácil acceder a la propiedad de la vivienda que se tenía en arriendo que a una vivienda del mercado inmobiliario. Finalmente, esta medida puede contribuir a convertir el casco histórico de las ciudades en parques temáticos al servicio del turismo, con expulsión de la vida ordinaria de la ciudad de tales centros históricos, que quedarían así expropiados de la vida de la comunidad, que por fuerza tendrá que desplazarse hacia barrios de las afueras, despersonalizados y en los que los vecinos se encuentran aislados de la historia secular de su ciudad. O en centros de ciudades ocupados por población no autóctona que acceda a la vivienda de protección oficial. En cuanto a la actividad consistente en el arrendamiento de las viviendas para uso turístico, el Real Decreto Ley 21/2018 suprime la necesidad de que sean comercializadas a través de canales de oferta turística para que se encuentre excluida del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que de acuerdo con el modificado artículo 5.e) de la ley, «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato y *comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística*», quedará excluida del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Por lo tanto, tales arrendamientos «quedarán sujetos a la normativa sectorial específica de la respectiva comunidad autónoma, quedando solamente sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos en defecto de dicha normativa sectorial (art. 5.e) de la LAU)». Con anterioridad (o sea, bajo el imperio de la Ley 4/2013), si la contratación se verificaba directamente entre particulares, sin intervención de una empresa intermediaria, el contrato quedaba sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ahora, se utilicen o no los servicios de esta empresa intermediaria, se aplicará la normativa sectorial turística elaborada por la comunidad autónoma respectiva, y en su defecto, se aplicará la Ley de Arrendamientos Urbanos (Título III). (FUENTES-LOJO RIUS, 18 de diciembre de 2018, 7).

²³ SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, 2019, 73-74, quienes lo afirman en relación con la Ley 4/2013, pero es trasladable a este nuevo régimen jurídico que en nada modifica la sujeción del arriendo a los principios hipotecarios. No parece, sin embargo, que la Ley Hipotecaria deba ser interpretada en función de la Ley de Arrendamientos Urbanos, viendo en ella el reconocimiento por el legislador de un principio de inoponibilidad de lo no inscrito (arrendamiento) a lo inscrito (dominio) en el artículo 7.2 de la ley, cuando tal principio no aparece claramente formulado en la Ley Hipotecaria. Parece más bien que aquella debería ser interpretada con arreglo a esta. Debiendo destacarse también que la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos por Ley 4/2013 solo menciona en el artículo 10.2 y en el artículo 14 al *adquirente que reúna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria*, por lo que el artículo 7.2 LAU debería interpretarse en función de estos preceptos y no de forma aislada de los mismos.

²⁴ Artículo 9.4 Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, en redacción dada por el Real Decreto Ley 21/2018: «Tratándose de finca no inscrita, también durarán cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, los arrendamientos de vivienda que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que parezca ser propietario en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario, sin perjuicio de la facultad de no renovación a que se refiere el apartado 1 de este artículo. Si el arrendador enajenase la vivienda arrendada, se estará a lo dispuesto en el artículo 1571 del Código civil. Si fuere vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el citado artículo 1571 del Código civil, además de que corresponda indemnizar los daños y perjuicios causados».

²⁵ En este sentido señala FUENTES-LOJO RIUS que «incomprensiblemente, se ha suprimido en el último momento la propuesta de reforma de los artículos 7.2, 13 y 14 de

la Ley de Arrendamientos Urbanos que contenía la inicial Proposición de Ley del PSOE [Proposición de Ley de medidas de fomento del alquiler estable registrada por el Grupo Parlamentario Socialista el 23 de marzo de 2018] para garantizar la eficacia frente a terceros de la prórroga legal mínima y que la doctrina ... [consideraba] ... medida imprescindible para terminar con la aplicación del principio de oponibilidad registral (art. 32 LH) en los contratos de arrendamiento de vivienda impuesto por la reforma de 2013 y así volver al principio de publicidad legal» (FUENTES-LOJO RIUS, 18 de diciembre de 2018, 1). Como lo dispuesto en los artículos 7.2, 13 y 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos no ha sido modificado por la reforma introducida por este Real Decreto Ley, continúa en vigor por consiguiente «la normativa relativa a la extinción de los contratos de arrendamiento de vivienda no inscritos en el Registro de la Propiedad en los casos de resolución del derecho del arrendador y enajenación de la vivienda» (FUENTES-LOJO RIUS, 18 de diciembre de 2018, 4; 1 de febrero de 2019, 2). «De poco sirve que se haya extendido la prórroga legal hasta los cinco años, y siete años en caso de arrendador persona jurídica, si no se dota a dicho derecho del arrendatario de las garantías legales necesarias para que sea respetado por terceros (publicidad legal y no registral), dejando dicho derecho a la suerte y vaivenes del mercado, más si tenemos en cuenta que el mercado inmobiliario es un mercado en continuo movimiento donde los activos pasan de unas manos a otras con relativa frecuencia» (FUENTES-LOJO RIUS, 1 de febrero de 2019, 7).

²⁶ FUENTES-LOJO RIUS, 1 de febrero de 2019, 6. PERARNAU MOYA, 2019, 4.

²⁷ Por ejemplo, no cabría, si se constituyó un arrendamiento el 24 de enero de 2019 sujeto a la redacción que dio la Ley 4/2013 a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, e inscrito en el Registro de la Propiedad antes que la hipoteca, adaptar el régimen jurídico de prórroga obligatoria para el arrendador al nuevo texto del Real Decreto Ley 7/2019, pues ello perjudicaría la adquisición que en su día verificó el acreedor hipotecario (aumentando la carga anterior que ha de soportar el acreedor adjudicatario o el rematante tras la subasta, lo que reduce el valor de realización de la finca en relación con el valor que tenía al adquirirse la hipoteca).

²⁸ Como señala el preámbulo del Real Decreto Ley 7/2019 (II), «el título I introduce la necesaria reforma de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, a través de distintas modificaciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos entre las que destaca la extensión de los plazos de la prórroga obligatoria y la prórroga tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda. *Se recuperan los plazos establecidos con anterioridad a la reforma liberalizadora operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. De esta manera, se establece en cinco años el periodo de prórroga obligatoria, salvo en caso de que el arrendador sea persona jurídica, supuesto en que se fija un plazo de siete años, respondiendo así a las diferencias que tanto desde el punto de vista del tratamiento fiscal, como de la realidad y características de la relación arrendaticia y del desarrollo de la actividad, pueden existir en la práctica. En cuanto a la prórroga tácita, se establece que, llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, y una vez transcurrido el periodo de prórroga obligatoria, si no existe comunicación de alguna de las partes en la que se establezca la voluntad de no renovarlo realizada con cuatro meses de antelación a la finalización de los cinco o siete años en el caso del arrendador y con dos meses de antelación en el caso del inquilino, se prorrogará anualmente el contrato durante tres años más, con lo que se dota al inquilino de una mayor estabilidad que deja de estar expuesto a la prórroga anual establecida en 2013. Además, se establecen modificaciones que inciden en el momento de la suscripción de los contratos de arrendamiento. Por un lado, se fija en dos mensualidades de renta la cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza que pueden exigirse al arrendatario, ya sea a través de depósito o aval bancario, y salvo que se trate de contratos de larga duración. Y, por otro lado, se establece por Ley que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador cuando este sea persona jurídica».* Hay que tener presente que de acuerdo con la reforma introducida por la Ley 4/2013 el arrendador, además de la fianza (equivalente a una mensualidad de la renta en vigor), podía exigir otras garantías complementarias *sin límite alguno* (PERARNAU MOYA, 2019, 2). «Las principales novedades en relación con el anterior Decreto Ley radican en que (i) la denuncia del contrato debe efectuarse con *cuatro*

meses de antelación en el caso del arrendador y de *dos meses* en el caso del arrendatario [en el caso del Real Decreto Ley 21/2018, la denuncia debía efectuarse con 30 días de antelación a la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, ya la verificará el arrendador o el arrendatario] (ii) la prórroga [tácita] hasta los tres años será por plazos *anuales*, pudiendo el arrendatario no renovar el contrato comunicándolo 30 días antes de [la] fecha de terminación de cualquiera de las anualidades» [en el caso del Real Decreto Ley 21/2018, parecía que el contrato se prorrogaba necesariamente por tres años más] (PERARNAU MOYA, 2019, 4).

²⁹ Como señala PERARNAU MOYA «la reforma suprime el apartado 2 del artículo 7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y modifica los artículos 13 y 14, por lo que *ya no es necesario que los contratos de arrendamiento se inscriban en el Registro de la Propiedad para que produzcan efectos respecto de terceros durante el período de duración mínima legalmente previsto, volviéndose a la redacción anterior a la Ley 4/2013*. La cuasi necesaria inscripción fue una novedad introducida por la Ley 4/2013, que se ha demostrado totalmente alejada de la realidad. Los contratos de arrendamiento no suelen acceder en la práctica al Registro, siendo la sanción que se preveía por su falta de inscripción [su extinción automática] totalmente desproporcionada y claramente perjudicial para la parte más débil del contrato. Igualmente, si durante los primeros cinco o siete años de duración del contrato, según el arrendador sea persona física o jurídica, se resuelve el derecho de aquel por alguna de las causas recogidas en el artículo 13, el arrendatario podrá continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan los cinco o siete años. *Todo esto no se preveía en el Real Decreto Ley 21/2018 y es, pues, una novedad*» (PERARNAU MOYA, 2019, 6).

³⁰ El precepto recupera básicamente la redacción originaria de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, modificando únicamente el plazo de prórroga legal en caso de arrendamiento concertado por persona jurídica.

³¹ *Artículo 14.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*: «Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente solo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica».

³² *Vid., ut supra* nota 23.

³³ PERARNAU MOYA, 2019, 7. *Disposición adicional segunda Real Decreto Ley 7/2019*: «1. Para garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas, así como para aplicar políticas que incrementen la oferta de vivienda asequible y para facilitar la aplicación de medidas de política fiscal, se crea el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, que se ajustará a las siguientes reglas: a) Se elaborará en el plazo de ocho meses por la Administración General del Estado a través de un procedimiento sujeto a los principios de transparencia y publicidad. La resolución por la que se determine el sistema de índices de referencia se publicará en el Boletín Oficial del Estado. Contra la resolución por la que se apruebe el sistema de índices de referencia podrá interponerse recurso contencioso-administrativo. b) Para la determinación del índice estatal se utilizarán los datos procedentes de la información disponible en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en el Catastro inmobiliario, en el Registro de la Propiedad, en los registros administrativos de depósitos de fianza, y en otras fuentes de información, que sean representativos del mercado del alquiler de vivienda. Anualmente se ofrecerá una relación de valores medios de la renta mensual en euros por metro cuadrado de superficie de la vivienda, agregados por secciones censales, barrios, distritos, municipios, provincias y comunidades autónomas. 2. En sus respectivos ámbitos territoriales, las comunidades autónomas podrán definir de manera específica y adaptada a su territorio, su propio índice de referencia, para el ejercicio de sus competencias y a los efectos de diseñar sus propias políticas y programas públicos de vivienda». PERARNAU MOYA considera que «al igual que la Ley de Arrendamientos Urbanos ha descartado ya regular en ella la vivienda de lujo y la vivienda turística, debería ... diferenciar claramente entre la vivienda *social* y la vivienda *ordinaria* ... [La] Ley de Arrendamientos Urbanos debería regular el arrendamiento *ordinario* o de mercado —lo que no supone excluirlo en absoluto de ciertas limitaciones— mientras que la vivienda *social* debería tener su propia regulación y régimen jurídico» (PERARNAU MOYA, 2019, 9).