



FACULTAD DE DERECHO

PROTECCIÓN ACTUAL DEL ARRENDATARIO BAJO EL ART. 14 LAU FRENTE AL TERCERO REGISTRAL DEL ART. 34 LH

Autor: Leticia Casaus Ortiz

5º E3 Derecho y ADE

Área de Derecho Civil

Tutor: Rosa de Couto Gálvez

Madrid

enero 2024

RESUMEN

El presente trabajo ofrece una visión crítica del conflicto normativo que existe en el ordenamiento jurídico español por la coexistencia de la protección del arrendatario bajo el artículo 14 de la LAU y la protección del tercero registral en virtud del artículo 34 de la LH, conflicto situado en el contexto de la enajenación de la vivienda arrendada. La tensión jurídica provocada por este enfrentamiento, socialmente poco conocido, no se limita a provocar una colisión de intereses entre dos sujetos, sino que presenta un auténtico desafío para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y la eficacia del Registro de la Propiedad, y no debe bajo ninguna circunstancia ser ignorado. A través de la discusión jurídica, se analizarán las controvertidas modificaciones del artículo 14 de la LAU, abarcando desde el régimen jurídico influenciado por la “venta quita renta” hasta el régimen actual aplicable tras la última modificación del artículo 14 de la LAU propulsado por el Real Decreto-ley 7/2019. El análisis se complementará con la interpretación y aplicación al caso concreto de los artículos enfrentados por jueces y tribunales en la resolución de cuestiones litigiosas, con la finalidad de apreciar la dispar trayectoria de las decisiones judiciales según el régimen de protección del arrendatario en el momento concreto. Se busca ofrecer una reflexión crítica sobre las graves consecuencias jurídicas del conflicto entre la LAU y la LH, enfatizando en la posibilidad de que el arrendamiento goce de una naturaleza real encubierta y en la posible decadencia del Registro por la desprotección del tercero registral y la vulneración del artículo 34 LH.

PALBRAS CLAVE

Propiedad, arrendamiento, tercero registral, subrogación, enajenación de la vivienda arrendada, ley hipotecaria (LH), ley de arrendamientos urbanos (LAU), erga omnes, arrendatario, inoponibilidad de lo no inscrito y fe pública registral.

ABSTRACT

This paper offers a critical view of the regulatory conflict that exists in the Spanish legal system due to the coexistence of the protection of the tenant under article 14 of the LAU and the protection of the third party registrar under article 34 of the LH, a conflict situated in the context of the alienation of the rented property. The legal tension caused by this socially little-known confrontation is not limited to causing a collision of interests between two subjects but presents a real challenge for the security of the legal real estate traffic and the efficiency of the Land Registry, and should under no circumstances be ignored. Through legal discussion, the controversial amendments to article 14 of the LAU will be analysed, ranging from the legal regime influenced by the ‘sale at a loss of rent’ to the current regime applicable after the latest amendment of article 14 of the LAU promoted by Royal Decree-Law 7/2019. The analysis will be complemented with the interpretation and application to the specific case of the articles confronted by judges and courts in the resolution of litigious issues, with the aim of appreciating the disparate trajectory of judicial decisions according to the tenant protection regime at the specific time. The aim is to offer a critical reflection on the serious legal consequences of the conflict between the LAU and the LH, emphasizing the possibility the possibility of the lease enjoying a hidden real nature and the possible decadence of the Registry due to the lack of protection of the third party and the violation of article 34 LH.

KEYWORDS

Property, leasing, third party registrar, subrogation, sale of the leased property, mortgage law (LH), law on urban leases (LAU), erga omnes, tenant, unenforceability of the unregistered acts and public faith in the registry.

ÍNDICE

CAPÍTULO I. ABREVIATURAS

CAPÍTULO II. INTRODUCCIÓN

2.1. JUSTIFICACIÓN

2.2. OBJETO Y CONTENIDO

2.3. METODOLOGÍA

CAPÍTULO III. MARCO JURÍDICO DEL CONFLICTO: DERECHO DE PROPIEDAD VS DERECHO ARRENDATICIO

3.1. DERECHO DE PROPIEDAD Y SU PROTECCIÓN COMO DERECHO REAL

3.1.1. Eficacia *erga omnes*: protección en el ordenamiento jurídico español

3.1.2. Alcance del artículo 34 de la Ley Hipotecaria

3.1.2.1. Registro de la Propiedad y principio de fe pública registral

3.1.2.2. El tercero registral del art. 34 LH

3.2. NATURALEZA JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO

3.2.1. Concepto de arrendamiento y naturaleza: ausencia de eficacia *erga omnes*

3.2.2. Artículo 14 LAU: primera aproximación al alcance de su protección

CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN ACTUAL DEL ARRENDATARIO EN EL DERECHO ARRENDATICIO ESPAÑOL Y DESPROTECCIÓN DEL TERCERO REGISTRAL

4.1. EVOLUCIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL ARRENDATARIO: DEL AFORISMO “VENTA QUITA RENTA” A LA PROTECCIÓN ACTUAL

4.1.1. Tradicional “venta quita renta” y relación con la protección del tercero registral del art. 34 LH

4.1.1.1. El aforismo “venta quita renta” en el ordenamiento jurídico español

4.1.1.2. Sentencia aplicando “venta quita renta” tras la Ley 4/2013

4.1.1.3. Sentencia aplicando “venta quita renta” tras la Ley 4/2013

4.1.2. Protección actual y conflicto con protección del tercero registral art. 34 LH

4.1.2.1. Protección del arrendatario frente a tercero que adquiere

4.1.2.2. Sentencias aplicando art. 14 LAU tras RDL 7/2019

CAPÍTULO V. ANÁLISIS DEL CONFLICTO ENTRE EL ART. 14 LAU Y ART. 34 LH ANTE LA ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA

5.1. SITUACIONES DE CONFLICTO: ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA

5.1.1. Compraventa no inscrita: adquirente que no inscribe su título de adquisición en el Registro

5.1.1.1. Arrendamiento inscrito

5.1.1.2. Arrendamiento no inscrito

5.1.2. Compraventa inscrita: adquirente que inscribe su título de adquisición en el Registro

5.1.2.1. Arrendamiento inscrito

5.1.2.2. Arrendamiento no inscrito

CAPÍTULO VI. CONSECUENCIAS JURÍDICAS Y PRÁCTICAS

6.1. CONSECUENCIAS JURÍDICAS EN EL MARCO DEL DERECHO DE PROPIEDAD: QUIEBRA DEL ART. 34 LH ARRENDAMIENTO NO INSCRITO.

6.1.1. Art. 38 LH: Principio de legitimación registral

6.1.2. Art. 32 LH: Fe pública registral: Inoponibilidad de lo no inscrito

6.1.3. Art. 34 LH: Fe pública registral. Tercero Hipotecario

6.1.4. *Prior tempore potior iure*

6.2. EFICACIA *ERGA OMNES* QUE SE DESPLIEGA DE LA PROTECCIÓN ACTUAL DEL DERECHO ARRENDATICIO

6.2.1. Arrendamiento: ¿derecho real, protección real?

6.3. IMPLICACIONES EN EL MARCO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

6.3.1. Inseguridad por la oponibilidad de lo no inscrito

6.3.2. Inseguridad por la vulneración del art. 34 LH

CAPÍTULO VII. CONCLUSIONES

CAPÍTULO VIII. BIBLIOGRAFÍA

“La propiedad es el derecho real por excelencia, el más amplio y el más antiguo de todos los derechos reales. Es la señoría completa y exclusiva de una persona sobre una cosa corporal – plena in re potestas¹.”

Manuel Girard, 1911

¹ GIRARD, P.F., *Manuel élémentaire de droit romain*, A. Rousseau, 7^a ed., París, 1924.

CAPÍTULO I. ABREVIATURAS

Art: Artículo

Arts. Artículos

CC: Código Civil

CE: Constitución Española

DGRN: Dirección General de los Registros y del Notariado

FFJJ: Fundamento Jurídico

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos

LH: Ley Hipotecaria

RDL: Real Decreto-ley

SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial

STS: Sentencia del Tribunal Supremo

STSJ: Sentencia del Tribunal Superior de Justicia

TS: Tribunal Supremo

CAPÍTULO II. INTRODUCCIÓN

2.1. JUSTIFICACIÓN

*“Es preciso normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas para que la protección de los derechos, tanto del arrendador como del arrendatario, no se consiga a costa de la seguridad del tráfico jurídico, como sucede en la actualidad”.*² Así comenzaba el Preámbulo de la derogada Ley 4/2013 por la que se modificaron aspectos esenciales de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994³, posteriormente reformada por el Real Decreto-ley 7/2019⁴.

En las últimas décadas, la regulación sobre la enajenación de la vivienda arrendada bajo el artículo 14 LAU ha sido objeto de controvertidas modificaciones que han tenido un impacto en el tradicionalmente conocido como derecho real pleno por excelencia: la propiedad. Estas modificaciones han generado inseguridad en el tráfico jurídico, tanto por el contenido de la normativa modificada como por la contradicción entre la regulación jurídica de dos derechos tan esenciales, como lo son el derecho de arrendamiento y el derecho de propiedad.

El contexto del conflicto se encuadra en la enajenación de la vivienda sobre la que recae un arrendamiento. Sin embargo, el conflicto no surge de forma aislada en la figura del derecho de arrendamiento o, en sentido contrario, en el derecho de propiedad. El conflicto aparece debido a la falta de un despliegue absoluto de las facultades de ambos derechos de forma simultánea cuando se enajena la vivienda arrendada, es decir, cuando la supervivencia del derecho del arrendatario impide al propietario usar, gozar y disponer de la propiedad tal y como estipular la LH, quedando obligado a la subrogación en la figura del arrendador.

La subrogación forzosa del recién consolidado como propietario a efectos jurídicos, independientemente de ser una obligación discutible o no, no es la cuestión determinante del conflicto, pues la protección del arrendamiento y del propio arrendatario es esencial en un ordenamiento jurídico. El conflicto realmente surge cuando dicho propietario reúne los requisitos para ser considerado tercero registral bajo el art. 34 LH y, sin embargo, se observa que el art. 14 LAU impide el despliegue de la protección contenida en la mencionada LH. Es decir, el conflicto nace por aplicarse la subrogación del art. 14 LAU indistintamente bajo cualquier situación de enajenación.

² Preámbulo II Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas

³ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (BOE de 25 de noviembre de 1994).

⁴ Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (BOE de 5 de marzo de 2019).

Este conflicto de leyes y las consecuencias que se despliegan es especialmente grave a efectos de seguridad jurídica en aquellas situaciones en las que el tercero del art. 34 LH ha adquirido su derecho confiando en la apariencia del Registro y, al no constar el arrendamiento inscrito, le ha sido excluida la posibilidad de su conocimiento.

Ante este caos jurídico en el contexto de la enajenación de la vivienda arrendada surgen las siguientes dudas: ¿continúa siendo el Registro de la Propiedad la máxima garantía de seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario del ordenamiento jurídico español? ¿puede seguir considerándose el derecho de arrendamiento un derecho personal, teniendo en cuenta la protección actual que se le otorga y, por lo tanto, su aparente similitud a los derechos reales?

2.2. OBJETO Y CONTENIDO

Este trabajo llamado “La protección actual del arrendatario bajo el art. 14 LAU y el tercero registral del art. 34 LH” tiene por objeto discutir, desde una perspectiva jurídica, la protección jurídica otorgada al arrendatario a la luz de la redacción actual de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y la posible quiebra que de ello se deriva en la protección del tercero registral... tercero en el que concurren los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Para ello se estudiará, en primer lugar, la naturaleza, eficacia y regulación actual de la propiedad y del arrendamiento, analizando las principales diferencias entre ambos derechos. Asimismo, se desarrollará la evolución de la protección del arrendatario a través de las distintas modificaciones de la LAU. En segundo lugar, se examinará el marco conflictivo entre el art. 14 LAU y el art. 34 LH, analizando las distintas situaciones jurídicas que pueden dar lugar al conflicto y las diferencias entre los tipos de conflicto. Se examinarán las consecuencias jurídicas y prácticas para el tercero registral y para la protección tradicionalmente otorgada bajo el art. 34 LH. Finalmente, se analizarán los efectos de las situaciones de conflicto generadas por la distinta regulación de ambos derechos tanto en el marco del derecho de propiedad, como derecho real pleno por excelencia, como en el marco del derecho de arrendamiento, alcanzando una síntesis final sobre las consecuencias para la seguridad del Registro de la Propiedad y la naturaleza actual del arrendamiento. El objeto es dar respuesta a ambas preguntas, a partir del criterio propio de autor tras un profundo análisis del tema.

A lo largo del trabajo, tanto jurisprudencia como doctrina acompañarán el análisis jurídico de la cuestión, así como los correspondientes ejemplos prácticos que sirvan como reflejo de la problemática causada por la incompatible regulación de estas dos figuras.

2.3. METODOLOGÍA

La metodología consistirá en la revisión de literatura, concretamente de artículos doctrinales, de razonamientos y opiniones informales de juristas de reconocido prestigio, de normas y leyes que incidan en la cuestión a investigar, de sentencias de distintos tribunales, de decisiones u opiniones de órganos administrativos, y de artículos y libros de juristas y otros profesionales. Es decir, el fuerte de la metodología de investigación serán los recursos doctrinales, jurisprudenciales, y las normas que regulen el tema tratado, pero servirán de apoyo otros recursos.

Además de estas fuentes literarias, a lo largo del trabajo y especialmente en la parte final, se incluirán argumentos y opiniones construidos a partir del criterio y juicio propio del autor, con la finalidad de que el lector pueda conocer tanto la opinión de otros juristas como la opinión del autor, facilitando así un conocimiento amplio y profundo desde todas las perspectivas. Toda opinión del autor del trabajo incluida en el texto será expuesta con respeto a cualesquiera otras opiniones que no coincidan con dicho punto de vista.

CAPÍTULO III. MARCO JURÍDICO DEL CONFLICTO: DERECHO DE PROPIEDAD VS DERECHO ARRENDATICIO

Existen dos grandes tipos de derechos patrimoniales en el ordenamiento jurídico español: los derechos reales y los derechos personales o de crédito. El alcance, eficacia y protección de estas dos categorías de derechos son las cuestiones que, tal y como se regulan jurídicamente, permite diferenciarlos.

3.1. DERECHO DE PROPIEDAD Y SU PROTECCIÓN COMO DERECHO REAL

Partiendo de la afirmación de que el derecho de propiedad es el derecho real pleno por excelencia, y el máximo grado de poder que se puede ostentar sobre una cosa, ¿qué es un derecho real?

TORRES LANA define los derechos reales a través de sus notas esenciales, señalando que se trata de “*el derecho que recae sobre una cosa*”, que reconoce en favor del titular “*un señorío directo e inmediato sobre la cosa, otorgándole la facultad de excluir a los demás del aprovechamiento del objeto*”.⁵ Se reconoce por el autor ese poder directo que ostenta el titular en sentido positivo, sobre la cosa, y en sentido negativo, de exclusión a terceros.

ROCA SASTRE se centra en el poder que un derecho real atribuye a su sujeto, definiendo los derechos reales como “*el derecho subjetivo que atribuye a tu titular un poder directo e inmediato sobre una cosa imponiendo a todos un deber de respeto y abstención*”⁶. Los términos que utiliza ROCA SASTRE no son idénticos a los que recurre TORRES LANA, pero ambos se refieren al mismo concepto: poder directo e inmediato sobre la cosa y facultad de exigir la exclusión de terceros en perjuicio de su derecho.

PUIG BRUTAU mantiene la esencia del concepto de derecho real, pero introduce en su definición esa diferencia entre los derechos personales y los reales, que se basa en el alcance de la eficacia de un derecho real. Concretamente señala que “*el rasgo común de los derechos que calificamos de reales y que contraponemos a los personales es el señorío inmediato e independiente sobre una cosa frente al titular de un derecho real en cosa ajena*”⁷. Esta definición por lo tanto delimita claramente la diferencia entre los derechos reales y los personales.

Como se ha señalado, la concepción de estos autores sobre qué es un derecho real es coincidente, y se resume en el poder absoluto que el derecho otorga a su titular sobre una cosa, el señorío inmediato.

⁵ TORRES LANA, J.A., *Derechos Reales. Cuaderno I, Introducción al estudio de los derechos reales. La posesión*. Dykinson, Madrid, 2010, pp. 173-187.

⁶ ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*, Bosch, Barcelona.

⁷ LACRUZ BERDEJO, J.L.; *et. al, Elementos de Derecho Civil III, Derechos Reales*, volumen I posesión y propiedad, José María Bosch Editor, S.A., Barcelona, 1990, p.10.

Decimos que la propiedad es el derecho real pleno por excelencia porque otorga a su titular todas las facultades propias de los derechos reales: uso, disfrute y libre disposición.

Por lo tanto, el propietario de una vivienda ostenta la facultad de uso, disfrute y libre disposición sobre ella que, en otras palabras, se traduce en ostentar el señorío directo e inmediato sobre la vivienda.

En el ordenamiento jurídico español, el derecho de propiedad está recogido en el artículo 33.1⁸ de la Constitución Española⁹, que reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. El Código Civil¹⁰ dedica el Título II del Libro segundo a la propiedad, definiéndolo en su artículo 348 CC como “*el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes*”.

3.1.1. Eficacia *erga omnes*: protección en el ordenamiento jurídico español

LACRUZ BERDEJO *et. al.* sintetiza los caracteres fundamentales de los derechos reales a partir de dos conceptos: la inherencia a la cosa y la exclusividad.

La inherencia a la cosa implica la posibilidad del titular del derecho de obtener el provecho correspondiente sin mediación de otra persona o acto ajeno. La nota de inherencia refleja ese señorío inmediato e independiente¹¹. La exclusividad se traduce en la facultad del titular del derecho de impedir a terceros cualquier influencia sobre la cosa en perjuicio de su derecho, lo que implica que el titular esté vinculado a la cosa con independencia del lugar en el que se halle y de su poseedor.¹²

De los caracteres fundamentales del derecho de propiedad se desprende como corolario la eficacia real u oponibilidad *erga omnes*, derivada de esa inherencia a la cosa. La eficacia *erga omnes* implica que el derecho puede hacerse valer frente a cualquiera y produce efectos frente a todos¹³, independientemente de que lo conozca o no.

La oponibilidad *erga omnes* es la condición inherente a los derechos reales que permite diferenciarlos de los derechos personales. Así, NATUCCI expone la gran diferencia de la trascendencia frente a terceros que tienen los derechos reales y los de crédito, pues “*la eficacia real es directa e inmediata, satisfaciéndose el interés protegido merced a la actividad del mismo titular del derecho, en tanto que*

⁸ Art. 33.1 CE: “*Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes*”.

⁹ Constitución Española (BOE de 27 de diciembre de 1978).

¹⁰ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (*Gaceta de Madrid*, de 25 de julio de 1889).

¹¹ *Cfr.* LACRUZ BERDEJO, J.L. *et. al.*, *Op. cit.* pp.9-15.

¹² *Id.*

¹³ *Cfr.* FIGUEIRAS DACAL, M., *El Sistema de Protección Jurídica por el Registro de la Propiedad: Síntesis de su explicación teórica y su aplicación práctica*. VLEX., Madrid, 2001, p. 149.

los terceros se abstienen de turbarle en el ejercicio de aquél”, mientras que, en el caso de los derechos de crédito, *“la trascendencia de la de la relación entera frente a terceros es solamente indirecta”*.¹⁴

Además de la distinción los derechos reales y los derechos personales basada en la nota de eficacia real, los derechos reales exigen dos conceptos para su nacimiento -título y *traditio*-, mientras que el nacimiento de los derechos personales meramente exige el título.

El título es el documento en el que se especifica el alcance y configuración del derecho real, donde aparece el objeto, consentimiento y causa. ROCA SASTRE lo define como *“un contrato de finalidad traslativa”*.¹⁵

El título por sí mismo no basta para configurar un derecho real, sino que se requiere la *traditio*. La *traditio* es la forma de transmisión del poder que otorga el derecho real a su titular. Es decir, el nacimiento de los derechos reales, inspirado en el Derecho Romano, exige la concurrencia de un contrato o título, seguido de un modo o tradición.¹⁶

3.1.2. Alcance del artículo 34 de la Ley Hipotecaria

3.1.2.1. Registro de la Propiedad y principio de fe pública registral

La propiedad como derecho real nace, como se ha mencionado *supra*, con la existencia de título y *traditio*. Sin embargo, no puede olvidarse un elemento esencial de los derechos reales: la publicidad.

La eficacia *erga omnes* de los derechos reales y la trascendencia que ello puede tener en terceros, al implicar la oponibilidad del derecho frente a cualquiera, exige que exista alguna forma de conocimiento, o al menos posibilidad de conocimiento, de los derechos reales. Ello no se traduce automáticamente en que los derechos reales deban ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, pues salvo ciertas excepciones, la inscripción en el ordenamiento jurídico español es declarativa y no constitutiva. No obstante, sí debe existir algún mecanismo de publicidad, pudiendo este mecanismo consistir en publicidad posesoria o derivada de la posesión, publicidad legal o derivadas de la ley, y publicidad registral o derivada de la inscripción en el Registro.

¹⁴ LACRUZ BERDEJO, J.L., *et. al.*, *Op. cit.* p.12.

¹⁵ HERMIDA LINARES M., *La tradición y la inscripción en el Registro de la Propiedad como formas de adquirir derechos reales sobre inmuebles*, VLEX, noviembre 1966.

¹⁶ *Cfr. Id.*

La publicidad de los derechos reales a través de la inscripción registral es la esencia del sistema registral y tiene como finalidad garantizar la seguridad jurídica en el tráfico jurídico.¹⁷

Es aquí donde resulta esencial plantearse, más allá de qué es el Registro de la Propiedad, cuál es su función respecto de los derechos reales, especialmente respecto de aquellos que gozan de otro sistema de publicidad, como la propiedad. ¿Cuál es su función en aquellos casos, para que sirve la inscripción?

El Registro, tal y como indica el art. 605 del Código Civil¹⁸, tiene como función dar publicidad a los actos e inscripciones que se practiquen en él. Para entender el alcance del Registro de la Propiedad es imprescindible diferenciar entre la ya mencionada inscripción declarativa y constitutiva de derechos reales.

SANZ FERNÁNDEZ señala que en los sistemas de inscripción constitutiva, el nacimiento y extinción del derecho real requieren del Registro. En cambio, en los sistemas donde la inscripción es declarativa, los derechos reales se constituyen extra registralmente¹⁹. La inscripción de la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico, como de la mayoría de los derechos reales, es declarativa, pues goza de publicidad posesoria, lo que implica que la propiedad surge fuera del Registro. Es decir, la propiedad existe respecto de un titular desde que existe ese vínculo entre el titular del derecho y el objeto sobre el que recae el dominio, independientemente de su posterior inscripción en el Registro.

Esto último no puede confundirse con la idea de que la función del Registro no es esencial, pues precisamente si la propiedad queda inscrita no solo gozará de eficacia real, sino también de eficacia registral. Esta eficacia registral es una amplia capa de protección adicional que pueden gozar los derechos reales, y que busca garantizar la seguridad jurídica de todo aquello que accede al Registro.

Uno de los principios derivados de la eficacia registral es el principio hipotecario de fe pública registral, el más importante a criterio de GORDILLO Cañas, que consiste en una presunción *juris et de iure* de exactitud e integridad del Registro.²⁰

En conclusión, si la propiedad se inscribe, gozará de eficacia real por ser un derecho real y de eficacia registral, por ser un derecho inscrito en el Registro de la Propiedad.

¹⁷ Cfr. FAUS, M., “Principio de publicidad registral. Certificaciones y notas simples”, *Principios hipotecarios y su importancia práctica*, VLEX, Madrid.

¹⁸ Art. 605 CC: “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”.

¹⁹ Cfr. SANZ FERNÁNDEZ, A., *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Reus. Madrid, 1947, Tomo II, p. 6-12.

²⁰ GORDILLO Cañas, A. *El principio de fe pública registral* (I). Anuario de derecho civil (2), pp. 509/656, 2006.

3.1.2.2. El tercero registral del art. 34 LH

La eficacia registral está regulada en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, según el cual todo lo no inscrito no podrá afectar a aquello inscrito por un titular de buena fe que haya adquirido su derecho a título oneroso. El artículo, que es el que otorga la más amplia protección del sistema registral, dicta:

“El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente”.

El primer apartado del art. 34 LH consagra una de las vertientes del principio de fe pública registral que, en palabras de O´CALLAGHAN,²¹ se traduce en la *“inatacabilidad de la adquisición de un tercero confiado en el contenido del Registro”*.

Existe numerosa jurisprudencia que ha tratado de fijar la protección del tercero registral bajo el art. 34 LH a través de sentencias. La Sentencia del Tribunal Supremo 255/2007, de 5 de marzo de 2007²², señala en su FFJJ séptimo:

“La doctrina sobre el artículo 34 de la Ley Hipotecaria que procede dejar sentada comprende dos extremos: primero, que este precepto ampara las adquisiciones a non domino precisamente porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir la finca, tal y como se ha mantenido muy mayoritariamente por esta Sala; y segundo, que el mismo artículo no supone necesariamente una transmisión intermedia que se anule o resuelva por causas que no consten en el Registro, ya que la primera parte de su párrafo primero goza de sustantividad propia para amparar a quien de buena fe adquiriera a título oneroso del titular registral y a continuación inscriba su derecho, sin necesidad de que se anule o resuelva el de su propio transmitente.”

²¹ O´CALLAGHAN, X., “Derechos Reales e Hipotecario: La fe pública registral. Examen del artículo 34 de la Ley Hipotecaria”, en VLEX (comp.), *Compendio de Derecho Civil*, Edersa, 2004, Tomo 3, Lección 20ª.

²² Sentencia del Tribunal Supremo núm. 255/2007, de 5 de marzo de 2007. Sala de lo Civil núm Rec. 5299/1999.

Por lo tanto, el tercero que habiendo adquirido de buena fe y a título oneroso inscribe su derecho en el Registro, *a priori* debe ser mantenido en su adquisición, y su derecho prevalecerá frente a las situaciones no inscritas. El tercero no podrá ver mermada su propiedad por la protección otorgada ex. artículo 34 LH.

3.2. NATURALEZA JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO

3.2.1. Concepto de arrendamiento y naturaleza: ausencia de eficacia *erga omnes*

Una vez analizada la naturaleza y regulación del derecho de propiedad, pueden surgir las siguientes cuestiones: ¿en qué consiste el arrendamiento y como está regulado jurídicamente? ¿su protección es similar a la otorgada bajo la ley al derecho de propiedad?

Tradicionalmente, la doctrina mayoritaria ha considerado el arrendamiento como un derecho personal que ostenta el arrendatario frente al arrendador, y no como un derecho real sobre el inmueble. Es decir, el arrendamiento se concebía no tanto como un vínculo entre el titular del derecho y la cosa, como ocurre en la propiedad, sino como un vínculo personal entre dos sujetos del que se derivan obligaciones recíprocas.

Los argumentos de esta teoría tradicional que diferenciar la propiedad del arrendamiento se han sustentado en: la aparente inoponibilidad *erga omnes* del arrendamiento y la dependencia del arrendatario respecto al arrendador. No obstante, este pensamiento no se ve actualmente respaldado por la normativa, ya que la última reforma de la LAU lleva a reconsiderar la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario²³.

Determinar la naturaleza jurídica del arrendamiento no es una cuestión sencilla, pero sí esencial, pues mientras que los derechos reales gozan de eficacia real, los derechos personales gozan únicamente de eficacia *inter partes*. (de latín, “entre las partes”). La eficacia *inter partes*, consagrada en el art. 1257.1 CC²⁴, ha sido definida en sentencias como la Sentencia del Tribunal Supremo 269/2011, de 11 de abril de 2011,²⁵ que señala: “*si el contrato es considerado una manifestación de la autonomía privada en orden a la reglamentación de los propios intereses, resulta claro que dicha reglamentación ha de*

²³ Cfr. GARCÍA GARCÍA, A., *A vueltas con la naturaleza del derecho del arrendatario. Una reflexión a raíz de la crisis de la Covid-19 y la última reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos*, LA LEY nº 9798, Sección Tribuna, 24 de febrero de 2021

²⁴ Art. 1257.1 CC: “*Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley*”.

²⁵ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 269/2011, de 11 de abril de 2011, Sección 1ª, Sala de lo Civil, núm. Rec. 1414/2007 CENDOJ. Ref. STS 3994/2011).

afectar, en principio, tan solo a la esfera jurídica de sus autores, porque sólo respecto de ellos la autonomía existe”.

A mi juicio, esta aproximación de eficacia *inter partes* es muy acertada y demuestra la diferencia con la eficacia real en una frase: afectar a la esfera jurídica de sus autores, porque solo respecto de ellos la autonomía existe.

¿Pero qué es el derecho de arrendamiento, y qué derechos u obligaciones otorga a las partes?

DE CASTRO define el derecho arrendaticio como “*el derecho que, a favor del arrendatario, surge de un contrato de arrendamiento.*”²⁶ DE CASTRO entiende que la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario es controvertida, habiéndose dividido la doctrina jurídica sobre esta cuestión en diversas direcciones. Así, señala que, por un lado, juristas como ROCA SASTRE o CASTÁN, siguiendo un planteamiento más tradicional, consideran que el arrendamiento es un derecho personal, lo que impide la ausencia de oponibilidad *erga omnes*. Un segundo punto de vista, defendido por juristas como MANRESA o BARRACHINA, es entender el arrendamiento como un derecho real, principalmente por darse en esta figura las notas de inmediatividad frente a la cosa y cierta permanencia en su derecho. Una tercera opinión, defendida VALVERDE o SÁNCHEZ ROMÁN, entre otros, es que el arrendamiento tiene una naturaleza mixta, pues independientemente de su percepción como derecho personal, es inscribible en el Registro de la Propiedad²⁷, instrumento de publicidad previsto para los derechos reales.

A mi juicio no hay una opinión más acertada que otras, pues todas las posiciones doctrinales están defendidas con argumentos válidos y sensatos. En cuanto a mi postura, me inclino más por rechazar la clasificación del derecho del arrendatario como derecho real. Coincido con autores como LACRUZ BERDEJO o LUNA SERRANO en la idea de que en caso del arrendamiento, la inmediatividad procede exclusivamente de la posesión del objeto, no de la propiedad, por lo que no se prolonga más allá del tiempo que persista dicha posesión²⁸.

Sin embargo, no puede negarse que los efectos que se derivan del arrendamiento con la regulación actual de la LAU son *erga omnes*, pues como se analizará más adelante, pueden hacerse valer frente a tercero que adquiere de buena fe a título oneroso, desprotegiendo así al tercero registral amparado bajo

²⁶ DE CASTRO GARCÍA, J., “Los arrendamientos y el Registro de la Propiedad”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, no. 487, 1971, pp. 1461-1480.

²⁷ *Id.* DE CASTRO GARCÍA, J., “Los arrendamientos y el Registro de la Propiedad”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, no. 487, 1971, pp. 1461-1480.

²⁸ LACRUZ BERDEJO, J.L., *et. al.*, *op.cit.*, pp.9-15.

el art. 34 LH. Es por ello que la naturaleza jurídica del arrendamiento, que *a priori* puede parecer simple, es una cuestión que requiere de un análisis profundo y crítico.

LACRUZ BERDEJO *et. al*, expone un análisis interesante sobre la naturaleza del arrendamiento relacionándolo con la cuestión posesoria, concluyendo que el “*arrendamiento no constituye un derecho real, porque el derecho del arrendatario se ejerce frente al arrendador, y en los casos extremos frente al propietario que por tiempo fuere, dentro de una relación en la que ambas partes son recíprocamente deudoras y acreedoras. Ciertamente el arrendatario tiene un derecho real, más este no es de arrendamiento, sino de posesión; el producido por la tenencia de la cosa, que cabe defender mediante acciones incontestablemente reales, que corresponden, no al arrendatario en cuanto tal, sino a todo poseedor.*”²⁹

En línea con lo expuesto por LACRUZ, ¿podría definirse el derecho arrendatario como un derecho personal a cuyo titular le corresponden acciones esencialmente reales por ser el poseedor de la cosa?

En mi opinión, aun cuando la respuesta a la pregunta anterior fuera afirmativa, ello no implica que el arrendatario sea titular de un derecho real, ni que el arrendamiento y la propiedad deban ser tratados jurídicamente similar.

3.2.2. Artículo 14 LAU: primera aproximación al alcance de su protección

Centrándonos en la regulación actual del arrendamiento, la situación arrendaticia respecto la enajenación de la vivienda arrendada fue modificada por última vez en 2019³⁰, quedando el art. 14 LAU redactado de la forma que se expone a continuación:

“El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, o superior a siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o

²⁹ Cfr. *Ibid*, pp.21-22.

³⁰ Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (BOE de 5 de marzo de 2019).

siete años en caso de persona jurídica, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, reste por cumplir.

Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica.”

El art. 14 LAU protege al arrendatario hasta el extremo de exigir la subrogación del adquirente de la vivienda arrendada, aun tratándose del tercero protegido bajo el art. 34 LH por haber adquirido su derecho de buena fe y a título oneroso. En un primer análisis, la redacción actual parece quebrar la eficacia registral de la Ley Hipotecaria, así como la inseguridad del Registro de la Propiedad.

FERNÁNDEZ GONZÁLEZ define el término subrogación como *“aquella facultad de una persona para colocarse en la posición jurídica que otra tenía en determinada relación”*.³¹

Es decir, la subrogación implica que se traslade al tercero subrogado el cumplimiento de derechos y obligaciones de una relación jurídica. La redacción actual del art. 14 LAU, al exigir que se impongan las obligaciones derivadas del arrendamiento al nuevo propietario, no parece ser compatible con la protección otorgada por el art. 34 LH en virtud del cual el tercero deberá ser mantenido en su adquisición.

³¹FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, M.B., *La subrogación legal en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, LA LEY 196/2002, núm. 34, tomo 3, septiembre de 2002.

CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ARRENDATICIO ESPAÑOL Y DESPROTECCIÓN DEL TERCERO REGISTRAL

4.1. EVOLUCIÓN DE LA PROTECCIÓN DEL ARRENDATARIO: DEL AFORISMO “VENTA QUITA RENTA” A LA PROTECCIÓN ACTUAL.

¿Qué principio o norma hay detrás de la necesidad de supervivencia del arrendamiento bajo cualquier circunstancia, independientemente de las consecuencias que tenga para el tercero registral?

4.1.1. Tradicional “venta quita renta” y relación con la protección del tercero registral del art. 34 LH.

ARRIETA SEVILLA aborda el aforismo “venta quita renta” definiéndolo como “*la posible solución al conflicto trilateral que surge cuando, durante la vigencia de un arrendamiento, el propietario-arrendador lleva a cabo un acto de disposición del bien arrendado a favor de un tercero. Conforme a ella, el adquirente no estará obligado a respetar el arrendamiento celebrado por el transmitente*”³².

El origen de la “venta quita renta” se encuentra en el Derecho Romano, originalmente conocido como *emptio tollit locatum*. La aplicación del aforismo jurídico “venta quita renta” deriva de la enajenación del objeto dado en arrendamiento; e implica, tal y como su nombre indica, la extinción del arrendamiento por la venta de lo arrendado. Esta regla ha sido durante muchos años coherente con la configuración tradicional del arrendamiento como fuente de obligaciones personales y carente de eficacia frente a terceros³³. Por lo tanto, la aplicación de la regla “venta quita renta” tenía sentido cuando el arrendador todavía conservaba la facultad de disposición sobre dicha vivienda arrendada y el arrendatario era un mero detentador de la misma.

Esta máxima ha sido conocida y aplicada a través de art. 1571 CC. La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. Rec. 865/1997, introduce en su FFJJ tercero una referencia al origen del aforismo, señalando: “*en el Derecho Romano, en tiempos de Alejandro Severo, se promulgó la Ley Emptori, en la que se declaró que el comprador de un fundo no venía obligado a conservar al colono a quién el dueño anterior lo dio en arrendamiento, a menos que hubiere comprado con esta condición, porque, entonces, aunque hubiere sido sin escritura, estaba obligado, por la acción de buena fe, a*

³² ARRIETA SEVILLA, LJ., *La recuperación de la regla venta quita renta en los arrendamientos de vivienda*, Boletín Oficial del Estado, 2019

³³ *Cfr. Id.*

guardar lo estipulado. Es decir que prevalece el interés del comprador acarreado la venta la extinción del arrendamiento, salvo que se hubiere pactado lo contrario”³⁴

En conclusión, el antiguo aforismo “venta quita renta” ha existido en derecho durante muchos años, y se ha aplicado para resolver conflictos entre el comprador y el arrendatario, pero nunca operó como regla absoluta, pues hasta en Derecho Romano su aplicación estaba condicionada a la ausencia de pacto en contrario.

4.1.1.1. El aforismo “venta quita renta” en el ordenamiento jurídico español

La máxima “venta quita renta” tiene sentido en un supuesto de hecho muy concreto: la enajenación de la vivienda arrendada. Es decir, solo cabe hablar de “venta quita renta” en caso de que, a través de un acto de disposición, el propietario transmita a un tercero, que adquiere el derecho real, el objeto sobre el que por otro lado recae el arrendamiento. En el ordenamiento jurídico español no se aplicaba la “venta quita renta” en cualquier circunstancia, pero sí cuando en el tercero concurrían los requisitos del art. 34 LH y no existiese pacto en contrario.

Para entender la regulación actual de la LAU y sus frecuentes modificaciones, es necesario analizar la evolución jurídica de este aforismo que tanto ha incidido en la propiedad y arrendamiento.

La evolución ha dependido principalmente, de la redacción del artículo 14 – enajenación de la vivienda arrendada – de la LAU. Jurisprudencia como la SAP de Barcelona n.º 174/2024³⁵ recogen las distintas modificaciones del art. 14 LAU y la consecuencia de su redacción a efectos de una posible aplicación de “venta quita renta”.

Remontándonos al origen de las modificaciones del art. 14 LAU, la Ley Hipotecaria de 1861³⁶, introdujo la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad los contratos de arrendamiento que tuviesen una duración superior a seis años o se hubiesen adelantado las rentas tres años, otorgando a través de la inscripción registral eficacia *erga omnes* a los arrendamientos inscritos. Según ROCA SASTRE, a través de la Ley Hipotecaria de 1861 se creó un sistema de oponibilidad de los derechos

³⁴ Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 30 de enero de 2001, Sección 21º, núm. Rec. 865/1997. CENDOJ. Ref. SAP M 1258/2001.

³⁵ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 174/2024, de 9 de abril de 2024, Sección 4ª, n.º Rec. 1409/2022. CENDOJ. Ref. SAP B 3635/2024.

³⁶ Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 (*Gaceta de Madrid*, de 30 de junio de 1861). <https://www.boe.es/gazeta/dias/1861/06/30/pdfs/GMD-1861-181.pdf>.

reales inscritos en el Registro, haciéndolos prevalentes sobre los derechos no inscritos³⁷, y ese sistema de eficacia frente a todos incluía a los arrendamientos.

Por otro lado, el Código Civil de 1889 contempló en su artículo 1571 CC la regla “venta quita renta”, permitiendo al propietario de una finca arrendada dar por terminado el arrendamiento, salvo pacto en contrario, señalando que “*el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria*”.

El Real Decreto de 21 de junio de 1920³⁸, conocido como Decreto Bugallal, dio comienzo a la legislación especial en materia de arrendamientos urbanos. En 1946, se aprobó la redacción original de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos³⁹, pero fue el Real Decreto 297/1996, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos⁴⁰, la norma que modificó el art. 2 de la Ley Hipotecaria, a través de la disposición adicional segunda de la LAU⁴¹, que reguló la inscripción de los arrendamientos sobre inmuebles en el Registro de la Propiedad. Dicha norma señalaba que serían inscribibles en el Registro “*los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos*”.⁴²

De esta forma, con la posible inscripción de los arrendamientos urbanos en el Registro, regulada ahora en el apartado quinto del art. 2 LH⁴³, cabe plantearse su verdadera naturaleza. Juristas como GÓMEZ DE LA SERNA han señalado que “*por la inscripción se ha convertido en estos casos el derecho personal implícitamente en derecho real*”⁴⁴.

En cualquier caso, retomando el paradigma actual de la legislación arrendaticia en la enajenación de la vivienda arrendada, cabe señalar que la redacción original del art. 14 de la Ley de Arrendamientos

³⁷ Cfr. ROCA SASTRE, R. M.^a; *Trascendencia de la Ley Hipotecaria del año 1861*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 31 de octubre de 1962, pp. 585-603.

³⁸ Real Decreto de 22 de junio de 1920, núm. 173. (*Gaceta de Madrid*, de 22 de junio de 1920). <https://www.boe.es/gazeta/dias/1920/06/21/pdfs/GMD-1920-173.pdf>

³⁹ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (*BOE* de 27 de febrero de 1946).

⁴⁰ Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos (*BOE*, de 14 de marzo de 1996). BOE-A-1996-5930.

⁴¹ Ley de Arrendamientos Urbanos. - Disposición adicional segunda. Modificación de la Ley Hipotecaria
1. El artículo 2, número 5.º, de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, tendrá la siguiente redacción:

«5.º Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.»
2. En el plazo de nueve meses desde la entrada en vigor de esta ley se establecerán reglamentariamente los requisitos de acceso de los contratos de arrendamientos urbanos al Registro de la Propiedad.

⁴² PERNAS RAMÍREZ, P., *Inscripción del arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad*, Registradores de España, s.f.

⁴³ Artículo 2. quinto de la Ley Hipotecaria: En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán [...] **quinto**. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos

⁴⁴ GÓMEZ DE LA SERNA, P., *Ley hipotecaria: comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera*, Imprenta Revista Legislación, Madrid, 1862, p.302.

Urbanos de 1994⁴⁵ no solo provocó que el aforismo “venta quita renta” del art. 1571 CC dejase de ser aplicable en el ámbito de los arrendamientos urbanos, sino que introdujo la consecuencia de subrogación forzosa por parte del adquirente en los derechos y obligaciones del arrendador, limitando dicha subrogación a los cinco primeros años si concurrían en el adquirente los requisitos del art. 34 LH, es decir, si hubiera adquirido de buena fe, a título oneroso y hubiera inscrito su derecho en el Registro.

Con ánimo de flexibilizar el régimen de arrendamiento de viviendas, el art. 14 LAU fue reformado a través de la Ley 4/2013.⁴⁶ Esta reforma hizo reaparecer la regla “venta quita renta”, indicando que los arrendamientos no inscritos en el Registro no surtirían efectos frente a terceros que hubieran inscrito su derecho, cuando concudiesen en él los requisitos del art. 34 LH. Además, el apartado segundo del art. 14 de dicha ley señalaba que “*si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del art. 1571 CC*”.

A través de esta reforma, el legislador recuperó el sentido del art. 1572 CC, que había dejado de ser aplicable a los arrendamientos urbanos ⁴⁷ y, proteger al tercero registral del art. 34 LH.

Precisamente, el espíritu de la Ley 4/2013 era la inoponibilidad de los arrendamientos no inscritos, tal y como establece el art. 32 LH⁴⁸. Concretamente, la Exposición de Motivos de dicha ley dictaba:

*“La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994 [...] se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas **no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho** y, en segundo lugar, que el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo*

⁴⁵ Redacción original del art. 34 LH en LAU de 1994: *El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.*

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente solo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, reste por cumplir.

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.

⁴⁶ Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (BOE, de 5 de junio de 2013).

⁴⁷ Cfr. FUENTES-LOJO RIUS, A., “La compraventa de la finca arrendada”, en LA LEY 4597/2019, *La compraventa inmobiliaria*, BOSCH, edición nº1, Madrid, 2019, capítulo 10.

⁴⁸ Artículo 32 Ley Hipotecaria: “*Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero*”.

*34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario*⁴⁹.

Se recuperó así en 2013 la tradicional prevalencia de los derechos reales inscritos frente al derecho del arrendador no inscrito a través de la reforma del art. 14 LAU⁵⁰ modificando el régimen jurídico aplicable de tal forma que, el tercero registral del art. 34 LH y salvo que el arrendamiento estuviese inscrito en el Registro, la enajenación de la vivienda arrendada permitía al nuevo propietario dar por terminado el arrendamiento. En otras palabras, la venta empezó a quitar la renta.

4.1.1.2. Sentencia aplicando “venta quita renta” tras la Ley 4/2013

Existen numerosas sentencias en las que los tribunales se han remitido al aforismo “venta quita renta” para pronunciarse sobre el fondo de una cuestión en el contexto de la enajenación de una vivienda arrendada.

Una de las sentencias que, en consonancia con la regulación jurídica aplicable en el momento de la resolución, se pronuncia sobre la regla “venta quita renta” en el marco de la enajenación de una vivienda arrendada, es la Sentencia del Tribunal Supremo 0829, de 28 de julio de 1993⁵¹.

En primer lugar, la STS señala que la “venta quita renta” no es una regla que opere *ipso iure* o de forma automática, sino que el comprador, como adquirente de buena fe a título oneroso, es la única parte que puede hacer operar el referido aforismo, en aplicación de lo establecido en el art. 1571 CC.

Se recoge en el FFJJ III:

⁴⁹ Exposición de motivos II Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas (BOE, de 5 de junio de 2013).

⁵⁰ Art. 1. de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas Ocho. El artículo 14 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada.

1. El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca.

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

⁵¹ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 0829, de 28 de julio de 1993, Sección 1ª, Sala de lo Civil, núm Rec. 3405/90. CENDOJ. Ref. STS 5792/1993.

El arrendamiento no se extinguió por la sola circunstancia de la venta de la finca sino que, en correcta interpretación del art. 1571 del CC, sólo asistía al comprador el derecho a darlo por terminado, cuyo ejercicio sí daría lugar a la extinción, de todo lo cual se sigue que la referencia a que se produjo una subrogación de los compradores en el arrendamiento no constituye infracción del principio de relatividad de los contratos y su límite personal.

Se fija así a través de la jurisprudencia del TS que la extinción del arrendamiento es una facultad resolutoria que, en aplicación de la regla “venta quita renta” y del art. 1571 CC, correspondía al adquirente; si bien por regla general se presume la subsistencia del arrendamiento.⁵²

Asimismo, la STS 0829 especifica que la aplicación del art. 1571 CC está condicionada a la falta de inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad, recogiendo en el FFJJ IV:

*[...] El art. 1571 CC que es el especialmente aplicable al caso, conforme al cual "lo dispuesto en la Ley Hipotecaria -se refiere a los efectos de la inscripción practicada según lo prevenido en su art. 2,5º- puede impedir el ejercicio por el comprador del derecho a terminar el arriendo, por lo que, en el supuesto de no inscripción, como es el que nos ocupa, **el comprador puede ejercitar el derecho a poner fin al arrendamiento**, de donde, en estos términos, procede la estimación del motivo.*

En el caso planteado, al no constar inscrito el arrendamiento, el tribunal argumentó que no resultaba de aplicación la mención a la Ley Hipotecaria contenida en el art. 1571 CC - “salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria”, pues la LH es precisamente la que recoge la prevalencia de lo inscrito frente a lo no inscrito.

4.1.1.3. Sentencia aplicando “venta quita renta” tras la Ley 4/2013

Como se viene señalando, la enajenación de la vivienda arrendada cuando el contrato de arrendamiento se hubiera formalizado tras la entrada en vigor de la Ley 4/2013 y antes de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019, si el arrendamiento no constaba inscrito en el Registro y concurrían en el tercero los requisitos del art. 34 LH, la transmisión de la vivienda extinguía el arrendamiento.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Almería núm. 556/2024⁵³ señala en su FFJJ III:

⁵² Cfr. ARRIETA SEVILLA, LJ. *op.cit.*, pp. 63-64.

⁵³ Sentencia de la Audiencia Provincial de Almería núm. 556/2024, de 28 de mayo de 2024, Sección 1ª, núm. Rec. 118/2023 CENDOJ. Ref. SAP AL 508/2024.

Es indiscutido y resulta de la documental que ese arrendamiento no está inscrito. Conforme al art 14 de la LAU en versión vigente a febrero de 2017, bajo la rúbrica de " Enajenación de la vivienda arrendada", el adquirente [...], sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca.

La sentencia prosigue detallando las consecuencias de la aplicación del art. 14 LAU vigente en aquel momento, que se traduce en una extinción del arrendamiento de pleno derecho. También se pronuncia el tribunal sobre la escasa relevancia que tiene que el adquirente conociese o no la existencia del arrendamiento. La Sala dicta:

Dada la falta de inscripción, el arrendamiento se extinguió ipso iure al tiempo de la adquisición el 1/12/2020, luego el título de arrendamiento ha devenido ineficaz para legitimar la ocupación de la vivienda. Respecto de las alegaciones sobre la fecha de visita de la vivienda para acreditar si conocía o podía conocer el alquiler, son irrelevantes, máxime cuando se remitió al domicilio un burofax que entregado no fue atendido y nunca se invocó el título de arrendamiento, que de ser cierto, ha devenido ineficaz como establece la sentencia.

Por otro lado, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga núm. 461/2022⁵⁴ refleja que la finalidad de la Ley 4/2013 no es otra que la prevalencia de la realidad registral frente a la realidad extra registral, señalando que “*con la modificación de la LAU de 1994 por la Ley 4/2013, se ha pasado de la prevalencia de la realidad extra registral a la de la realidad registral, al establecerse que el comprador "solo se subrogará" si el arrendamiento se hallare inscrito*”.

Es decir, que el sentido de que la venta quite la renta en los casos de no inscripción del arrendamiento en el Registro es precisamente que lo no inscrito no sea oponible a lo inscrito, independientemente de si el arrendamiento es anterior a la transmisión de la finca.

Con todo lo expuesto, y acudiendo a mi juicio y opinión propia, la redacción del art. 14 LAU contemplada en la Ley 4/2013 es la más acertada, pues permite proteger al arrendatario y a la figura del arrendamiento sin desproteger al tercero registral del art. 34 LH cuando concurren en él ciertos requisitos y no haya tenido posibilidad de conocer el arrendamiento. El resto de las redacciones pecan,

⁵⁴ Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, n.º 461/2022, de 14 de noviembre de 2022, Sección 5ª, n.º Rec. 1622/2021. CENDOJ. Ref. SAP MA 3184/2022.

en mi opinión, de proteger excesivamente al arrendatario y dejar de lado al sujeto que debería gozar de la más amplia protección registral en virtud del art. 34 LH.

4.1.2. Protección actual y conflicto con la protección del tercero registral del art. 34 LH

El régimen actual de la protección del arrendatario en la enajenación de la vivienda arrendada del art. 14 LAU, se rige por la subrogación del adquiriente en los derechos y obligaciones del arrendador aun cuando concurren en él los requisitos del art. 34 LH. A raíz de la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos a través del Real Decreto-ley 7/2019⁵⁵, vuelve a desaparecer el aforismo “venta quita renta” del art. 1571 CC, aplicándose indistintamente la subrogación del artículo 14 LAU bajo cualquier enajenación de la vivienda arrendada.

Tal y como se han pronunciado los tribunales en numerosas sentencias, véase STS 839/1997,⁵⁶ el contrapuesto de la “venta quita renta” es “venta no rompe arrendamiento”, siendo esta la regla que rige actualmente en la legislación especial de arrendamientos urbanos en el ordenamiento jurídico español. El arrendamiento sobrevive a la venta.

El problema que suscita la redacción actual de la LAU no es tanto la protección que se otorga al arrendatario, sino la desprotección del tercero que adquiere de buena fe y que, en virtud la Ley Hipotecaria, debería estar protegido si concurren en él los requisitos contemplados en el articulado de dicha Ley.

Ante esta redacción del art. 14 LAU, nos encontramos con un conflicto entre lo establecido en dos leyes; por un lado, una ley que trata de proteger al arrendatario con la subrogación forzosa del tercero adquiriente en la posición del arrendador, durante un periodo de tiempo que dependerá de la inscripción del arrendamiento en el Registro y de la concurrencia de los requisitos del art. 34 LH; y por otro lado una ley que contempla la protección aparentemente absoluta de cualquier tercero que, habiendo adquirido su derecho de buena fe y a título oneroso, adquiere algún derecho de persona y lo inscribe en el Registro⁵⁷.

⁵⁵ Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (BOE de 5 de marzo de 2019).

⁵⁶ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 839/1997, de 29 de septiembre de 1997, Sección 1º, Sala de lo Civil, núm. Rec, 2491/1997. CENDOJ. Ref. STS 5730/1997.

⁵⁷ Cfr. ANTONIO HÖLDERL FRAU, H. y JOAN SALA SANJUÁ, A.; *Notas sobre las diferencias entre el régimen jurídico del contrato de arrendamiento de vivienda y el de local de negocio*, LA LEY, noticias jurídicas, 1 de abril de 2009.

En otras palabras, el hecho de que la Ley de Arrendamientos Urbanos no prevea una alternativa distinta a la subrogación forzosa del tercero genera un conflicto con la Ley Hipotecaria, que busca garantizar el mantenimiento del tercero en su adquisición “*una vez que haya inscrito su derecho*” y bajo cualquier circunstancia.

4.1.2.1. El tercero hipotecario: ¿por qué decimos que hay desprotección?

¿Qué protección brinda el ordenamiento jurídico al adquirente, es decir, el tercero hipotecario?

Atendiendo a la noción de tercero hipotecario de FUENTES-LOJO, es aquel “*adquiriente que reúne los siguientes requisitos: adquisición de buena fe, a título oneroso, derecho de persona que en el Registro de la Propiedad aparece con facultades para transmitirlo, inscripción de dicho derecho a favor del adquirente*”⁵⁸. Además, señala que el art. 34 LH protege “*frente a la nulidad del acto adquisitivo anterior, no del propio*”, lo que implica que la protección del tercero hipotecario se extiende incluso en aquellos casos en los que, apareciendo el transmitente con facultades para transmitir el objeto, no tenga facultades para transmitirlo o existan vicios en el acto por el que se adquirió el derecho⁵⁹.

GARCÍA define el principio de fe pública registral, del que se desprende la eficacia del art. 34 LH, como “*aquel principio hipotecario en virtud del cual el tercero que reúna determinados requisitos adquiere una titularidad inatacable, realizando una adquisición a non domino protegida por razones de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario*”⁶⁰.

La fe pública registral implica en primer lugar, en virtud del art. 34 LH, que el contenido que aparece en el Registro se presume exacto, lo que hace posible la confianza depositada por el tercero en el Registro; y en segundo lugar, en virtud del art.32 LH, que el contenido del Registro se presume íntegro, lo que implica que aquello no inscrito no podrá perjudicar lo inscrito, o en otras palabras, el art. 32 materializa la inoponibilidad de lo no inscrito frente a la oponibilidad de lo inscrito⁶¹.

El principio de fe pública registral no opera de forma absoluta, sino que el despliegue de la eficacia registral está condicionado a la inscripción del derecho. Como señala el Tribunal Supremo en su sentencia 144/2015: “*la eficacia positiva de la publicidad registral o, si se quiere, la plena protección de la fe pública registral que dispensa el artículo 34 LH, comporta la consolidación de la adquisición*

⁵⁸ FUENTES-LOJO RIUS, A., *op. cit.*

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ GARCÍA GARCÍA, J.M., “Artículos 18 a 41 de la Ley Hipotecaria”, Tomo VII, Vol. 4º, Edersa (ed.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, dirigidos por Manuel Albadalejo, VLEX, Madrid, 1999.

⁶¹ *Cfr.* FAUS, M., *op.cit.*

*del tercero que inscribe su derecho con arreglo a los requisitos legales contemplados en dicho artículo, siempre que se trate de un adquirente de buena fe*⁶².

¿Por qué surge la necesidad de proteger al tercero hipotecario, cuál es la finalidad pretendida? La Resolución DGRN de 28 de junio de 2013⁶³, indica que el sustento de la protección brindada al tercero adquirente “*no es otro que la confianza que el mercado deposita en la legalidad de los asientos registrales*”.

Por lo tanto, la fe pública registral tiene como finalidad la protección esa confianza del tercero hipotecario en el Registro, concediéndole la premisa de que el título adquirido será inatacable si se concurren ciertos requisitos.

Es evidente que la protección que brinda la LAU al arrendatario con la subrogación forzosa del tercero bajo cualquier circunstancia limita considerablemente la eficacia de la fe pública registral. El tercero que adquiere una vivienda sin conocimiento de la existencia del arrendamiento previo, y sin haber tenido posibilidad de conocimiento, no goza de una titularidad inatacable tal y como promulga el art. 34 LH.

La finalidad de la fe pública registral de asegurar la confianza depositada por el tercero en el Registro desaparece con el art. 14 LAU.

4.1.2.2. Sentencias aplicando art. 14 LAU tras RDL 7/2019

Para todos aquellos contratos de arrendamiento formalizados posteriormente a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019, la enajenación de la vivienda arrendada se rige por las reglas de subrogación del tercero, operando una subrogación *ipso iure*, en los términos del art. 14 LAU.

No obstante, el art. 14 LAU contempla distintos supuestos en el marco de la transmisión de la vivienda arrendada, para los que se prevén distintos plazos de subrogación. Precisamente, la cuestión que marca la diferencia entre los distintos supuestos de hecho contemplados en el art. 14 LAU es la concurrencia en el tercero de los requisitos del art. 34 LH.

Si concurren los requisitos del art. 34, la subrogación no será superior a cinco años en caso de que el arrendador sea persona física y siete años en caso de que sea persona jurídica. Sin embargo, si no concurren dichos requisitos, ya sea por falta de inscripción de la propiedad en el Registro, por ausencia

⁶² Sentencia del Tribunal Supremo núm. 144/2015, de 19 de mayo de 2015, Sección 1ª Sala de lo Civil, núm. Rec. 530/2013. CENDOJ. Ref. STS 2336/2015.

⁶³ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 28 de junio de 2013, Ministerio de Justicia, *BOE* 1 de agosto de 2013.

de buena fe, por no haber adquirido a título oneroso (...), la subrogación operara durante la totalidad del arrendamiento pactado entre las partes, es decir, el arrendatario y el expropietario enajenante.⁶⁴

Numerosas sentencias aplican el art 14 LAU y la forma automática de operar de la subrogación del tercero, como la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 155/2021⁶⁵ que señala en su FFJJ cuarto que *“la enajenación de una vivienda que estuviese arrendada produce, de manera automática y en los términos establecidos en el artículo 14 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, dentro de la relación arrendaticia, la subrogación del comprador en la posición de arrendador. Y sin que para ello tenga que haber acto formal alguno del nuevo arrendador para con el arrendatario”*.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 223/2019⁶⁶ plasma esa diferencia de plazos de subrogación del art. 14 LAU señalando que *“solo si resulta ser un adquirente en el concurren los requisitos del art. 34 LH, debe soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años. En otro caso, se subroga por la totalidad de la duración pactada en el contrato”*.

En conclusión, la mera transmisión de la finca arrendada es el supuesto de hecho del que deriva la subrogación, salvo en aquellos casos en los que, concurriendo en el tercero los requisitos del art. 34 LH, hubiesen transcurrido más de 5 o 7 años desde el inicio del arrendamiento, o cuando el arrendamiento hubiese llegado a su fin. Es decir, mientras esté vigente el arrendamiento, la LAU obliga a la subrogación del tercero en cualquier circunstancia, pero establece límites temporales a dicha subrogación cuando sí se tratase del tercero registral de la LH.

⁶⁴ Cfr. BELTRÁ CABELLO, C. *Contrato de arrendamiento. Subrogación: requisitos y efectos*, Revista Ceflegal. CEF, núm. 167, diciembre 2024, pp. 55-60.

⁶⁵ Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 155/2021, de 20 de mayo de 2021, Sección 21ª, núm. Rec. 255/2020. CENDOJ. Ref. SAP M 6776/2021.

⁶⁶ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 223/2019, de 22 de marzo de 2019, Sección 4ª, núm. Rec. 514/2018. CENDOJ. Ref. SAP B 2117/2019.

CAPÍTULO V. ANÁLISIS DEL CONFLICTO ENTRE EL ART. 14 LAU Y ART. 34 LH ANTE LA ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA

5.1. SITUACIONES DE CONFLICTO: ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA

El alcance de la protección del arrendatario en la enajenación de la vivienda arrendada depende de varias cuestiones que se resumen en la concurrencia o no de los requisitos del art. 34 LH en el tercero adquirente. Es decir, que sea considerado tercero hipotecario a la luz de la Ley Hipotecaria.

No obstante, como se viene señalando, el hecho de que concurran los requisitos de la Ley Hipotecaria no implica que el adquirente pueda invocar su condición de tercero hipotecario y gozar de la plena protección del art. 34, pues la nueva redacción del art. 14 LAU contempla la subrogación forzosa en todos los casos, si bien establece límites temporales. La propia LAU regula en el primer apartado de su art. 14 que la subrogación operará “*aun cuando concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria*”, no dejando lugar a dudas sobre la obligación de subrogación.

El concepto de subrogación es una figura mediante la cual una persona o cosa sustituye a otra en el marco del cumplimiento de derechos y obligaciones de la misma relación jurídica⁶⁷. En el marco de los arrendamientos urbanos, y concretamente en la transmisión de la propiedad objeto del arrendamiento, la subrogación implica la asunción por parte del tercero de los derechos y obligaciones del arrendador. La relación jurídica es la misma, si bien uno de los sujetos del contrato de arrendamiento ha novado.

Analizando el art. 14 LAU, se observa que el primer apartado se dedica a regular la obligación general del adquirente de subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendador. El segundo apartado contempla los distintos plazos de subrogación y recoge límites temporales cuando el propietario se trate del tercero registral. El último apartado señala que la subrogación operara cuando las partes hubiesen estipulado en el contrato de arrendamiento que la “*venta quita renta*”, con el mismo límite temporal que al tratarse del tercero registral.⁶⁸

En conclusión, el contexto del conflicto entre la LH y la LAU es la enajenación de la vivienda arrendada y la aplicación del art. 14 LAU cuando el tercero sea tercero registral del art. 34 LH. Es decir, la LAU regula varias situaciones jurídicas, pero solo algunas de ellas son cuestionables y

⁶⁷ *Subrogación*, Conceptos Jurídicos, (s.f.)

⁶⁸ Cfr. DÍAZ VALES, F., “Supuestos de subrogación legal en la L.A.U. de 1994”, *La Subrogación Legal en la Ley de Arrendamientos Urbanos* (s.f.)

conflictivas. Así, el conflicto surgirá en función de la aparición de circunstancias como la inscripción o no del arrendamiento, la inscripción o no de la compraventa por el tercero, o la concurrencia en el tercero de los requisitos del art. 34 LH.

5.1.1. Compraventa no inscrita: adquirente que no inscribe su título de adquisición en el Registro

El derecho real de propiedad no está sujeto a inscripción constitutiva, sino declarativa. La propiedad nace y goza de eficacia *erga omnes* desde que existen título y *traditio*, y no desde su inscripción. La inscripción no condiciona el nacimiento de la propiedad. Por lo tanto, en el contexto de la enajenación de la vivienda arrendada, ¿cuáles son las consecuencias de que el tercero que adquiere la propiedad no inscriba su derecho en el Registro?

Partiendo de la presunción de que el tercero que adquiere la finca actúa con buena fe, la falta de inscripción del derecho adquirido en el Registro conlleva la no concurrencia de los requisitos del art. 34 LH. Al no concurrir todos los requisitos, el adquirente no puede invocar su condición de tercero hipotecario ni el despliegue de la eficacia registral, que únicamente se alcanza por medio de la inscripción, y por lo tanto de los principios hipotecarios como el de publicidad, legalidad, legitimación y fe pública registral.⁶⁹

Todo esto se traduce en que no aplicarán los límites temporales de subrogación del art. 14 LAU, y que no llega a existir conflicto entre la LAU y la LH, ya que no se vulnera la protección registral del art. 34 pues ante falta de inscripción de la compraventa que da lugar al nacimiento de la propiedad, nunca llega a quedar protegido bajo el art. 34 LH.

En cualquier caso, una vez delimitada la circunstancia jurídica de no inscripción de la compraventa, la anterior inscripción del arrendamiento es irrelevante.

5.1.1.1. Arrendamiento inscrito

Al no concurrir los requisitos del art. 34 LH, resulta aplicable la primera parte del segundo párrafo del art. 14 LAU, que dicta: “*si la duración pactada fuera superior a cinco años, o superior a siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada.*”

Es decir, el adquirente de la finca se subrogará durante la totalidad de la vigencia del arrendamiento, o en su caso de la prórroga, que hubieran pactado en el contrato el arrendatario y el antiguo arrendador.

⁶⁹Cfr. NAVARRO MIRANDA, J.R., *Principios Hipotecarios*, LA LEY, (s.f.).

Si la duración pactada hubiese sido de veinte años, y el tercero adquiriese transcurridos dos años de la formalización del contrato, este último se subrogará en los derechos y obligaciones del arrendador durante los restantes dieciocho años. Todo ello teniendo que la adquisición de la propiedad no ha sido objeto de inscripción registral, pero sí lo fue el arrendamiento.

No obstante, tal y como prevé el último párrafo del art. 14 LAU, existe la posibilidad de que el transmitente y el arrendatario hubieran pactado en el contrato de arrendamiento pacto en contra de dicha subrogación, o lo que es lo mismo, una cláusula similar a “venta quita renta”. El apartado dicta:

“Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica”.

En estos casos, aun no constando inscrito la adquisición del tercero en el Registro, la subrogación operará únicamente durante el periodo de tiempo restante para el transcurso de 5 o 7 años, en su caso, de la vigencia del arrendamiento o de la prórroga.

En resumen, la no inscripción del derecho que surge de la compraventa (y la no concurrencia de los requisitos para ser considerado tercero registral) solo permite la aplicación de los límites temporales del art. 14 LAU cuando existiese pacto que operase de forma similar a la “venta quita renta”.

A la luz de la Ley Hipotecaria, esta solución puede tener su fundamento en que lo inscrito prevalece frente a lo no inscrito, pues estamos hablando de una compraventa no inscrita pero un arrendamiento sí inscrito. Cabe recordar que el art. 32 LH señala que “*los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero*”, que interpretado *sensu contrario*, implica que lo inscrito es oponible frente a lo no inscrito. Es cierto que el arrendamiento no es un derecho real *strictu sensu*, pero sí es inscribible en el Registro, por lo que goza de la protección otorgada por el Registro.

A mi juicio, la subrogación exigida ante la falta de inscripción de la propiedad adquirida por el tercero sí es justa, y garantiza tanto la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario como la confianza de aquellos que confían en el contenido del Registro. La desprotección del titular de un derecho inscrito por proteger al titular de un derecho no inscrito produciría inseguridad en el ámbito de los arrendamientos y desfavorecería a la figura del arrendatario.

5.1.1.2. Arrendamiento no inscrito

Situación jurídica *a priori* similar a la anterior es aquella en la que el tercero que adquiere su derecho no acude al Registro para gozar de la eficacia registral, si bien el arrendatario tampoco lo hizo. En estos casos, se aplica el mismo régimen jurídico que en caso de que el arrendamiento constase inscrito: subrogación del tercero durante la totalidad de la vigencia del arrendamiento por no concurrir en él los requisitos del art. 34 LH, salvo que las partes hubiesen acordado que la venta extingue al arrendamiento, en cuyo caso sí existirán límites temporales en la subrogación.

Esta falta de distinción en el régimen jurídico aplicable podría llegar a ser más discutible que en el caso anterior, pues la subrogación durante toda la vigencia del contrato ya no se justifica en la prevalencia de una situación inscrita frente a una no inscrita, sino que el arrendamiento no inscrito prevalece frente al derecho de propiedad. Un contraargumento podría ser que el arrendamiento es anterior en tiempo, por lo que debe garantizarse su supervivencia, pero ¿qué prevalece, el hecho de que la propiedad sea posterior al arrendamiento, o el hecho de que la propiedad sea un derecho real que no puede verse afectado por una situación jurídica no inscrita?

La modificación del art. 14 LAU introducida por la Ley 4/2013⁷⁰ señalaba en su apartado segundo⁷¹ que la no inscripción de la adquisición de la finca por parte del tercero conduciría a la aplicación del art. 1571 CC.⁷² Es decir, que la falta de inscripción no conllevaba automáticamente la subrogación forzosa *ipso iure*, sino que el tercero tenía derecho a dar por extinguido el arrendamiento, salvo pacto en contrario, pudiendo el arrendatario exigir que le deje continuar durante tres meses desde la notificación de extinguir el arrendamiento.

Lo determinante no era la inscripción de la propiedad, sino la inscripción del arrendamiento. La Ley 4/2013 contempló la aplicación de la “venta quita renta” independientemente de la inscripción registral de la propiedad adquirida, siempre que el arrendamiento no estuviese inscrito.

Tratando de responder a la pregunta formulada, con la Ley 4/2013 lo que prevalece es la naturaleza del derecho real de propiedad, no pudiendo verse afectado por un derecho de naturaleza obligacional

⁷⁰Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (BOE, de 5 de junio de 2013).

⁷¹ Apartado segundo del art. 8 de la Ley 4/2013: “Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.”

⁷² Artículo 1571 CC: “El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen”.

no inscrito en el Registro. Sin embargo, con la redacción actual lo que prevalece es el arrendamiento, aun no constando inscrito, ya sea por ser anterior en el tiempo o por cualquier otro motivo.

En conclusión, no constando inscrita la propiedad adquirida por el tercero, no es especialmente conflictiva con la LH la redacción del art. 14 LAU, pues es cierto que no concurren los requisitos del art. 34 LH y no existe razón por la que deba gozar de la eficacia registral. Este razonamiento es especialmente aplicable cuando el arrendamiento consta inscrito. Sin embargo, en los casos en los que no fue objeto de inscripción el arrendamiento, es sin duda más discutible. Tanto es así que se observa una evolución en el régimen aplicable en estos casos, existiendo redacciones que ante dicha situación permitían la extinción del arrendamiento a petición del adquirente, y redacciones como la actual que obligan a una subrogación igual al plazo que reste a la vigencia del arrendamiento, sin la aplicación de ningún límite temporal.

5.1.2. Compraventa inscrita: adquirente que inscribe su título de adquisición en el Registro

Situación distinta es aquella en la que el tercero que adquiere la vivienda arrendada acude al Registro para inscribir la adquisición de su derecho real de propiedad y gozar de la eficacia registral y del despliegue de principios hipotecarios para la protección de su título de dominio.

En aquellas enajenaciones en las que el tercero adquirente reúne las siguientes condiciones: adquisición a título oneroso; inscripción registral y buena fe, condición que se presume en virtud de lo señalado en la Ley Hipotecaria,⁷³ concurren los requisitos del art. 34 LH.

El régimen jurídico aplicable en estos casos continúa siendo la subrogación del tercero en los derechos y obligaciones del arrendador, pero no durante la totalidad de la vigencia pactada, sino que se prevé una subrogación temporal. Por lo tanto, siendo distinta la situación jurídica, la solución jurídica es la misma

Concretamente resultan aplicables los siguientes apartados del art. 14 LAU, independientemente de la inscripción o no inscripción anterior del arrendamiento:

El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o

⁷³ Artículo 34 apartado segundo de la Ley Hipotecaria: *La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.*

siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Si la duración pactada fuera superior a cinco años, o superior a siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años en caso de persona jurídica, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, reste por cumplir.

[...]

Es decir, la subrogación será forzosa, aunque concurren los requisitos del art. 34 LH, durante el plazo que reste al transcurso de los primeros 5 años, o 7 si el arrendador es persona jurídica, de vigencia del arrendamiento. Si un tercero adquiere una vivienda que se encuentra arrendada desde hace dos años, se subrogara en la figura del arrendador durante los siguientes 3 o 5 años.

¿La inscripción del arrendamiento modifica en algún aspecto el régimen de subrogación que deberá soportar el tercero? El art. 14 LAU no prevé una aplicación distinta en caso de que el arrendamiento esté o no esté inscrito, a diferencia de lo que establecía la modificación del art. 14 introducida por la Ley 4/2013 – “sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito” –. Para todos aquellos contratos suscritos tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019, aplicará el art. 14 en los términos señalados, sin estar condicionada a su aplicación una cuestión que *a priori* parece fundamental como es la inscripción del arrendamiento.

La inscripción del arrendamiento, o de cualquier derecho real inscribible en el Registro, es esencial, pero no a efectos de determinar la naturaleza jurídica del derecho inscrito, sino a efectos de que exista la posibilidad de conocimiento de la situación jurídica del objeto sobre el que recae el derecho. ¿Parece lógico que un tercero que no tenía posibilidad de conocimiento del arrendamiento reciba el mismo trato jurídico que aquel que sí tuvo esa posibilidad de conocimiento?

5.1.2.1. Arrendamiento inscrito

Al concurrir los requisitos del art. 34 LH, el art. 14 LAU prevé la subrogación durante el plazo señalado. Por lo tanto, en caso de que la vivienda se enajene cuando ya hubieran transcurrido cinco o siete años,

según el caso, y teniendo en cuenta que en este supuesto sí concurren los requisitos del art. 34 LH, el adquirente tendrá derecho a dejar de soportar la subrogación y recuperar la plena propiedad, que dejará de estar gravada por el arrendamiento. Lo mismo ocurre en caso de que se haya enajenado la vivienda antes del transcurso de dicho plazo, subrogándose el tercero durante el tiempo que reste hasta que transcurran los cinco o siete años del arrendamiento.

Este régimen jurídico se ve reflejado en numerosas sentencias en las que se niega la obligación del tercero de soportar la subrogación una vez transcurrido el plazo del art. 14 LAU, tal y como recoge la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 223/2019 en su FFJJ segundo:

“Por consiguiente, al concurrir elementos suficientes para considerar a la parte recurrente adquirente de buena fe y al haber transcurrido los primeros cinco años de vida del contrato, no quedó subrogada en el contrato de arrendamiento de modo que procede declarar, que el contrato de arrendamiento de 1 de abril de 2002 suscrito [...] ha finalizado, al amparo del art. 14 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, tal y como hemos analizado”.⁷⁴

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz 201/2023⁷⁵ señala en su FFJJ primero: *“el contrato de arrendamiento anterior en caso de que hubiera existido tendría una duración superior a cinco años por lo que no vincularía a la nueva propietaria”*.

En estos casos, la aplicación del art. 14 LAU supone la falta de protección del art. 34 LH, aunque constase inscrito el arrendamiento en el Registro, pues el tercero no gozara de la protección registral del art. 34 durante el tiempo que dure la subrogación. Aquí si surge un conflicto entre la LAU y la LH, porque el tercero no será mantenido plenamente en su adquisición. No obstante, debe recalcarse que el tercero adquirente sí tenía posibilidad de conocimiento del arrendamiento, por lo que a pesar de producirse una vulneración del art. 34 LH, esta podría llegar a justificarse en la necesidad de supervivencia de un derecho que, siendo anterior, contaba con la protección del Registro.

5.1.2.2. Arrendamiento no inscrito

Es determinante diferenciar del caso anterior, aquella situación en la que el arrendamiento no fue inscrito en el Registro antes de la enajenación de la vivienda arrendada.

⁷⁴ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 514/2018, de 22 de marzo de 2019, Sección 4º, núm. Rec. 223/2019, FFJJ segundo.

⁷⁵ Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz núm. 201/2023, de 14 de junio de 2023, Sección 2ª, núm. Rec. 895/2022, FFJJ primero. CENDOJ. Ref. SAP CA 708/2023.

Desde un punto de vista de la solución jurídica regulada en el art. 14 LAU, tanto ante la enajenación de la vivienda arrendada cuando el arrendamiento ha sido inscrito y cuando esta última condición no se da, se prevé la misma solución: subrogación con los límites temporales de la LAU.

En consecuencia, el tercero que adquiere e inscribe su derecho en el Registro y en el que concurren los requisitos del art. 34 LH, aun cuando no hubiera tenido posibilidad de conocer el arrendamiento anterior por no estar este inscrito, deberá soportar la subrogación.

La Sentencia de la Audiencia Provincial 188/2024,⁷⁶ señala en su FFJJ tercero, tras el extracto del art. 14 LAU aplicable, lo siguiente:

“La redacción legal no puede ofrecer dudas en aplicación al presente caso. La parte actora justifica su titularidad por adquisición derivada de la escritura de aportación a sociedad de 10 de septiembre de 2018, de forma que se produce la consecuencia legal prevista, para los arrendamientos de vivienda, en el citado art. 14 LAU, cual es, su subrogación en los derechos y obligaciones del arrendador. Y, en su consecuencia, ostenta desde ese momento el derecho a reclamar el precio del arrendamiento, como primera y principal obligación del arrendatario, por lo que su legitimación (art. 10 LEC) debe mantenerse como titular de la relación jurídica controvertida y del derecho en cuya virtud acciona”

Otras sentencias, como la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 117/2023⁷⁷ señalan que es precisamente el acto jurídico de la compraventa del inmueble arrendado lo que determina la subrogación como arrendadora, aun constando inscrito el derecho de propiedad en el Registro.

Una vez más, las consecuencias jurídicas que resultan de aplicar el art. 14 LAU cuando concurren en el tercero los requisitos del art. 34 LH, provoca la ausencia de protección registral que se otorga a los actos inscritos a través de su inscripción. Pero la diferencia principal respecto la situación anterior, es que en este caso no puede justificarse dicha vulneración en la inscripción del arrendamiento.

El Registro es un instrumento de publicidad que otorga una posibilidad de conocimiento de las situaciones inscritas y cuya finalidad última es garantizar la seguridad en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles⁷⁸. Sin embargo, la falta de inscripción del arrendamiento impide esa posibilidad de conocimiento por parte del tercero.

⁷⁶ Sentencia de la Audiencia Provincial de Santander núm. 203/2024, de 18 de marzo de 2024, Sección 2ª, núm. Rec. 41/2024, FFJJ tercero. CENDOJ. Ref. SAP S 188/2024

⁷⁷ Cfr. Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona 117/2023, de 27 de febrero de 2023, Sección 13ª, núm. Rec. 156/2022, FFJJ segundo. CENDOJ. Ref. SAP B 1945/2023.

⁷⁸ Cfr. CHARCO GÓMEZ, M.L., *Titularidad registral*, LA LEY, (s.f.)

Por todo lo expuesto, en mi opinión esta situación es la más controvertida, pues como se examinará a continuación, son varios los aspectos que se dejan desprotegidos de cara al nuevo propietario de la vivienda. No solo concurren en él los requisitos del art. 34 LH, sino que no hay argumento sólido que permita justificar la falta de la protección registral, porque el arrendamiento no fue inscrito en el Registro. Nos encontramos ante un tercero que adquiere de buena fe, a título oneroso e inscribe su derecho en el Registro, confiando en su apariencia, que se encuentra con la existencia de un arrendamiento hasta ese momento desconocido para él (sin que haya existido posibilidad de conocimiento), y obligado a soportar la subrogación durante un tiempo.

CAPÍTULO VI. CONSECUENCIAS JURÍDICAS Y PRÁCTICAS CONFLICTO LAU Y LH

6.1. CONSECUENCIAS JURÍDICAS EN EL MARCO DEL DERECHO DE PROPIEDAD: QUIEBRA DEL ART. 34 LH ARRENDAMIENTO NO INSCRITO

El tercero adquirente en el que concurren los requisitos del art. 34 LH, cuando no tiene posibilidad de conocer la existencia del arrendamiento por falta de inscripción, que *ex. art. 14 LAU* se ve obligado a soportar la subrogación, ve mermado su derecho de propiedad, así como la protección registral alcanzada a través de la inscripción.

6.1.1. Art. 38 LH: Principio de legitimación registral

El art. 38 LH⁷⁹ materializa el principio de legitimación registral. A través de este principio se establece la presunción de exactitud y veracidad de las situaciones jurídicas inscritas en el Registro, así como la presunción posesoria a favor del titular registral⁸⁰.

La STS 1064/2024,⁸¹ señala en su FFJJ quinto que el art. 38 LH permite la presunción de que los derechos reales inscritos en el Registro “*pertenecen a su titular y que además cuenta con su posesión*”. El Tribunal Supremo justifica ambas presunciones en “*razones de seguridad jurídica y del respeto que merece el sistema de publicidad registral, al hallarse bajo el control de legalidad que, a través de la calificación, se lleva a efecto por parte de los registradores de la propiedad*”.

Es decir, el principio de legitimación registral no solo establece una presunción de exactitud y veracidad, sino también una presunción posesoria a favor del titular registral.

En cuanto a la primera presunción de exactitud y veracidad, y volviendo a la situación jurídica cuyos efectos se están analizando, si el arrendamiento no consta inscrito en el Registro y sin embargo el tercero debe soportar la subrogación, la información registral del objeto sobre el que recae la propiedad no es exacta ni veraz.

La cuestión no gira en torno a si la realidad registral debe siempre ser idéntica a la realidad extra registral, pues no es infrecuente que ambas realidades sean discordantes, si bien es cierto que es la realidad registral la que prevalece salvo prueba en contrario, tal y como señala la Sentencia de la

⁷⁹ Artículo 38 LH: “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”.

⁸⁰ Cfr. FAUS, M. “Principio de legitimación registral y sus efectos”. Los Principios Hipotecarios y su importancia práctica. VLEX, Madrid.

⁸¹ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1064/2024, de 23 julio de 2024, Sección 1ª, Sala de lo Civil, núm. Rec. 2074/2023, FFJJ quinto. CENDOJ. Ref. STS 4157/2024.

Audiencia Provincial 358/2024⁸². La cuestión gira en torno a que el tercero adquiere de buena fe presumiendo la exactitud y veracidad del Registro, y sin embargo, omitiendo este principio de legitimación registral, queda obligado a subrogarse en una relación jurídica anterior completamente desconocida.

En cuanto a la segunda presunción de la legitimación registral, la presunción posesoria a favor del titular registral es necesario plantearse quién ostenta la posesión en el contrato de arrendamiento, ¿el arrendador, cuando coincide con el propietario, o el arrendatario?

¿Qué es la posesión? FAUS define la posesión como un señorío de hecho sobre la cosa, identificando el concepto de señorío como un poder directo y de hecho sobre una cosa.⁸³

Otros autores como ALBALADEJO desdoblan el concepto de posesión en dos concepciones: la posesión como poder de hecho y como poder de derecho⁸⁴.

Identifica así la posesión como poder de hecho como el señorío efectivo que recae sobre la cosa, sin perjuicio de que exista o no un derecho para ello. Es decir, aquella persona que domina la cosa ostenta la posesión de hecho. Por otro lado, ALBALADEJO define la posesión como poder de derecho como aquella que recae sobre la persona que tiene derecho al dominio de la cosa, pero por razones de orden práctico, se le otorgan efectos sustancialmente iguales que al referido poder hecho. El que ostenta la posesión como poder de hecho la ostenta por un derecho distinto al del derecho de propiedad.⁸⁵

Atendiendo a la jurisprudencia, los tribunales distinguen entre posesión mediata e inmediata. La STS 628/97 define la posesión inmediata como aquella que se ostenta sin mediador posesorio, sino de hecho; y define al poseedor mediato como aquel que ostenta la posesión como poder jurídico⁸⁶ pudiendo ser por lo tanto la posesión inmediata una posesión de hecho o de derecho, y siendo siempre la posesión mediata una posesión de derecho.

Trasladándolo al contrato de arrendamiento, es indudable que el que ostenta la posesión inmediata y como poder de hecho es el arrendatario, y no el propietario de la vivienda. El arrendatario es el que

⁸² Cfr. Sentencia de la Audiencia Provincial 358/2024, de 12 de septiembre de 2024, Sección 10ª, núm. Rec. 899/2023. CENDOJ. Ref. SAP M 12164/2024.

⁸³ FAUS. M.; *Concepto y clases de posesión*, VLEX, Madrid.

⁸⁴ ALBALADEJO GARCÍA, M., "Concepto, estructura y clases de posesión", en LA LEY 36721/2003 (comp.), *Derecho Civil II: Derecho de Bienes*, Revista de Derecho Privado Edersa, 1962, pp. 588-603.

⁸⁵ Cfr. *Ibid.*

⁸⁶ Cfr. Sentencia del Tribunal Supremo núm. 628/97, de 10 de julio de 1997, Sección 1ª, Sala de lo Civil, núm. Rec. 2281/1993. CENDOJ. Ref. STS 4196/1997.

domina y tiene posesión de la cosa, es el tenedor de la cosa. Por su parte, el arrendador propietario es sobre el que recae una posesión mediata sobre la cosa, amparada en su título de propiedad.

Además de ostentar el señorío de hecho, una parte de los autores argumentan que es también el arrendatario el que ostenta el señorío de derecho, pues no solo es tenedor de hecho de la cosa sino también poseedor. Cabe recordar que aquel considerado poseedor de derecho la cosa ostenta un derecho respecto de la cosa distinto al del propietario.⁸⁷

En mi opinión, esta última concepción me parece discutible, pues no veo al arrendatario como algo más que un poseedor de hecho con derecho a ser considerado como tal, y al propietario como el verdadero poseedor de derecho, al ser el que ostenta el dominio último de la cosa.

En cualquier caso, sin entrar a debatir el alcance de la posesión trasladada al arrendatario a través del arrendamiento más allá de lo ya expuesto, el señorío inmediato del arrendatario procede de una situación de derecho, pues en base a su relación jurídica con el arrendador tiene derecho a poseer de hecho la cosa, aunque no sea el propietario.

En conexión con el principio de legitimación registral, el art. 14 LAU, cuando el arrendamiento no consta inscrito, vulnera la presunción posesoria del art. 38 LH. El tercero adquiere la propiedad confiando en el Registro y presumiendo que es el enajenante el que ostenta la posesión, sin distinguir entre posesión de hecho o de derecho. Sin embargo, tras la adquisición de la propiedad, el tercero observa que existe un poseedor de hecho (y para los autores que consideran que el arrendatario es también poseedor de derecho, observa que existe un poseedor de hecho y de derecho) distinto al que conocía o podía razonablemente conocer.

El tercero adquiere confiando en el contenido del Registro, y por lo tanto en que el que transmite la propiedad ostenta también la posesión, no coincidiendo la realidad registral con la extra registral. Frente a esto, la LAU no busca una solución jurídica para proteger al tercero como sí se hizo con la Ley 4 2013, sino que obliga al tercero a soportar durante un tiempo el arrendamiento.

Por último, cabe señalar que las presunciones derivadas del principio de legitimación registral son *iuris tantum*, lo que implica que sí puede demostrarse lo contrario⁸⁸. Por lo tanto, el régimen aplicable en virtud del art. 14 LAU cuando el arrendamiento no constaba inscrito no quiebra en sentido estricto la protección registral otorgada bajo el principio de legitimación registral, pues cabe apreciar lo contrario, pero sí desprotege al tercero al dejar dicho principio ineficaz. Esta desprotección materializa el riesgo

⁸⁷ Cfr. DE CASTRO GARCÍA, J., *op. cit.*

⁸⁸ Cfr. O'CALLAGHAN, X. *op. cit.*

de inseguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, al no poder presumirse veraz y exacta la información registral.

6.1.2. Art. 32 LH: Fe pública registral. Inoponibilidad de lo no inscrito

El art. 32 LH dicta: *“los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”*.

Este artículo es uno de los dos medios a través del cual opera el principio de fe pública registral: la inoponibilidad de lo no inscrito frente a terceros. El art. 32 viene a señalar que las situaciones extrarregistrales no serán oponibles a aquellas inscritas.

La STS 572/1996⁸⁹ interpreta el principio del art. 32 LH señalando en su FFJJ quinto:

“El adquirente que inscribió ostenta la cualidad de tercero hipotecario, conforme al art. 34 de la LH., es decir, que, conforme al art. 32., los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no le perjudican; y si es válido el contrato de 1980, como aquí ocurre, al tercero del art. 34 no le afecta la excepción del art. 33, lo que hace decaer el motivo [...]”

Precisamente la STS hace alusión a que todos aquellos actos no inscritos en el Registro no pueden perjudicar a aquellos inscritos. Sin embargo, en la situación jurídica analizada, el tercero si se ve obligado a soportar un derecho que no constaba inscrito, una situación extrarregistral. Se opone el arrendamiento frente a la propiedad inscrita.

Resulta además interesante resaltar que, a diferencia del principio de legitimación registral, el principio de fe pública registral recoge una presunción *iuris et de iure*, es decir, una imposición legal en favor del tercero que ha actuado de buena fe. Sin embargo, la aplicación del art. 14 LAU vulnera este principio de inoponibilidad de lo no inscrito, favoreciendo una vez más la inseguridad y desconfianza en el Registro por desproteger a quienes confían en lo publicado en él y por vulnerarse uno de los principios registrales.

6.1.3. Art. 34 LH: Fe pública registral. Tercero Hipotecario

⁸⁹ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 572/1996, de 12 de julio de 1996, Sección 1ª, núm. Rec. 3529/1992, FFJJ quinto. CENDOJ. Ref. STS 4305/1996.

El art. 34 LH es el segundo medio a través del cual opera el principio de fe pública registral, y consiste en la inatacabilidad de la adquisición de un tercero que haya adquirido confiado en el Registro, a título oneroso y de buena fe.⁹⁰

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 358/2024,⁹¹ se pronuncia sobre la protección otorgada bajo el art. 34 señalando:

*“La norma establece la protección del tercero hipotecario justificada por la necesidad de reforzar la confianza en el Registro y en la realidad de la que este se hace, garantizando a todos los que **adquieren derechos inscritos llevados por esa confianza que van a ser mantenidos en la titularidad de los mismos**, una vez consten inscritos a su favor, al margen de las vicisitudes que pudieran afectar al título del transmitente que no tengan reflejo registral, sin que, por tanto, su titularidad inscrita pueda verse atacada por acciones fundadas en una determinada realidad extrarregistral ajena al contenido del Registro inmediatamente anterior a su adquisición.”*

De forma resumida, la SAP viene a señalar que la titularidad no puede verse atacada por situaciones ajenas al Registro, independientemente de que el nacimiento de dichas situaciones ajenas haya sido en un momento anterior al nacimiento de la posteriormente inscrita⁹².

La obligación de subrogación del tercero en el arrendador cuando el arrendamiento es ajeno al Registro vulnera la protección otorgada bajo el art. 34 LH, que debería operar *iuris et de iure*.

Cabe matizar que el tercero no se verá privado de su derecho de propiedad, pues en ningún momento dejará de ser el titular de dominio de la vivienda, pero la subrogación impide que sea mantenido en su adquisición en los términos en los que adquirió, pues la posesión, al menos la posesión de hecho corresponderá al arrendatario, y el tercero será el mero arrendatario de la finca.

6.1.4. *Prior tempore potior iure*

La máxima *prior tempore, potior iure*, que significa “primero en tiempo, preferido en Derecho”, es un principio general del derecho que establece un orden de prelación cronológica tal y como indica, entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo 100/2008.⁹³

⁹⁰Cfr. O'CALLAGHAN, X., *op. cit.*

⁹¹ Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 358/2024, de 12 de septiembre de 2024, Sección 10ª, núm. Rec. 899/2023, FFJJ tercero. CENDOJ. Ref. SAP M 12164/2024.

⁹² Cfr. *Id.*

⁹³ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 100/2008, de 12 de febrero de 2008, Sección 1ª, Sala de lo Civil, núm. Rec. 5334/2000. CENDOJ. Ref. STS 694/2008.

En el ámbito de derecho registral, el principio de prioridad cobra especial relevancia, y en palabras de O'CALLAGHAN debe interpretarse como que “*el derecho real primero no es de título o de fecha más antigua, sino el que primero ha tenido acceso al Registro.*”⁹⁴

Se trata de un principio inherente a los derechos reales que se materializa a través de la inscripción y que jurídicamente se traduce en que el primer acto inscrito en el Registro prevalece: a) con preferencia de rango y b) excluyendo tanto aquellos títulos o derechos que acceden en un momento posterior como aquellos que no accedan al Registro.⁹⁵

El principio de prioridad carece de formulación sistemática explícita, pero sí aparece regulado en una serie de preceptos, concretamente en los artículos 17, 24, 25 y 32 LH.⁹⁶

Este principio, *ex art. 17 LH*,⁹⁷ resulta de aplicación en el marco de los derechos reales de tal forma que una propiedad no inscrita no puede prevalecer frente a una propiedad inscrita. Por lo tanto, no aplicaría *strictu sensu* en el caso de un contrato de arrendamiento, pues la propiedad del adquirente se mantiene. Pero es innegable que dicha propiedad se ve gravada, al verse obligado el tercero a soportar la subrogación.

La DGRN de 25 de agosto de 2011⁹⁸ señala en el FFJJ IV: “*En efecto, por virtud de este principio, el título que primero accede al Registro determina, por esta sola razón, el cierre registral respecto de cualquiera otro que aun siendo anterior, resulte incompatible con él*”.

La problemática que surge es la siguiente: ¿acaso no es incompatible el disfrute de la propiedad y el despliegue de las facultades inherentes a dicho derecho real con la obligación de subrogación en la figura del arrendador?

Acudiendo al sentido positivo del derecho de propiedad, la subrogación impide la facultad de libre aprovechamiento de manera directa. Sí se podrá ejercer de manera indirecta. No obstante, no es el propietario el que ha decidido libremente constituir un derecho personal sobre su derecho real o el que ha decidido adquirir una propiedad arrendada. La subrogación sí permite la facultad de libre

⁹⁴O'CALLAGHAN, X., “Derechos Reales e Hipotecario: El principio de prioridad” en VLEX (comp.), *Compendio de Derecho Civil*, Edersa, 2004. Tomo 3, Lección 19ª.

⁹⁵ *Cfr. Id.*

⁹⁶ SÁNCHEZ CABRERA, L., *Hipotecario Registros. Principio de prioridad. Programa anterior*, Registradores de Madrid, marzo 2011.

⁹⁷ Artículo 17 de la Ley Hipotecaria: “*Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real*”

⁹⁸ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 25 de agosto de 2011, Ministerio de Justicia, BOE de 28 de noviembre de 2011, FFJJ IV.

disposición por el propietario, pero no en su sentido más amplio, pues no podrá este transmitir o gravar la propiedad como una propiedad libre de derechos personales u otras condiciones que recaigan sobre el objeto. En el contexto del contenido negativo de la propiedad, la subrogación impide el ejercicio de la facultad de exclusión por parte del propietario, pues este no podrá excluir al arrendatario en el goce de la misma en las mismas condiciones que en caso de ostentar la posesión de hecho.

En conclusión, el arrendamiento no es incompatible con la propiedad, pues la propiedad es un derecho real y *a priori* el arrendamiento es personal. Además, la propiedad es el derecho real por excelencia, por lo que el sujeto sobre el que recaiga este derecho ostenta las facultades inherentes a los derechos reales; lo que implica que su poder sobre la cosa es mucho más amplio que lo que pueda llegar a ostentar el arrendatario. En cualquier caso, conociendo las diferencias entre ambas situaciones jurídicas y su relación con el objeto sobre el que recaen, es evidente que son incompatibles, al menos, durante el tiempo que dure la subrogación forzosa, por lo que la máxima *prior tempore potior iure* es otro principio registral que queda ineficaz por la regulación actual de la LAU. No se da prioridad al acto que primero accede al Registro, que en este caso es el derecho de propiedad.

6.2. EFICACIA *ERGA OMNES* QUE SE DESPLIEGA DE LA PROTECCIÓN ACTUAL DEL DERECHO ARRENDATICIO

La redacción del art. 14 LAU trae consigo una serie de consecuencias jurídicas que dentro del tráfico jurídico inmobiliario afectan especialmente al derecho de propiedad, al propio derecho arrendaticio, y al derecho inmobiliario registral, concretamente al Registro de la Propiedad.

6.2.1. Arrendamiento: ¿derecho real, protección real?

El arrendamiento es, en línea con lo discutido al principio del trabajo, esencialmente un derecho personal. Así ha sido considerado tradicionalmente, como se mencionaba *supra*, por la supuesta inoponibilidad del arrendamiento y por considerarse que el derecho del arrendatario depende de que el arrendador le mantenga en el goce pacífico del inmueble. Sin embargo, la redacción actual del art. 14 LAU suscita dudas sobre su posible consideración como derecho real o, al menos, derecho personal con protección real.

Recordemos que las características de los derechos reales son la inherencia a la cosa, de lo que se desprende su oponibilidad *erga omnes*, y la exclusividad⁹⁹. De estas dos características de los derechos

⁹⁹ Cfr. LACRUZ BERDEJO, J.L. *et. al.*, *op. cit.*, p. 10.

reales, la redacción del art. 14 LAU genera dudas frente a una de ellas, la discutible eficacia *erga omnes* del arrendamiento.

Inherencia a la cosa: ¿oponibilidad del arrendamiento?

Es esencial recordar que los derechos personales carecen de eficacia real o eficacia *erga omnes*, no siendo oponibles frente a terceros, condición que permite su diferenciación con los derechos reales.

La inherencia a la cosa se refiere a la capacidad del titular de obtener provecho directo de la cosa sin intermediarios. Es decir, representa una relación inmediata y directa con el bien, que lo hace oponible frente a todos. Con todo lo ya analizado, ¿puede afirmarse la inoponibilidad del arrendamiento?

La primera consecuencia del art. 14 LAU es la oponibilidad del arrendamiento cuando se enajena la vivienda arrendada. El arrendamiento se opone al tercero adquirente, tanto cuando constaba inscrito como cuando no se daba tal circunstancia.

LACRUZ BERDEJO, *et. al.*, al analizar la discutida naturaleza del arrendamiento, señala que, si bien este es un derecho personal y carece de eficacia real, es en cierta forma oponible a terceros. Y es que, en efecto, del art. 14 LAU se deriva una oponibilidad que puede ejercer el arrendatario frente al nuevo propietario, cuando esta se enajene.

No obstante, cuando LACRUZ BERDEJO *et. al.* habla de oponibilidad del arrendamiento – existiendo en ese momento una regulación del art. 14 LAU distinta a la actual –, se refieren únicamente al arrendamiento inscribible e inscrito. Concretamente, exponen: “*en cuanto al arrendamiento inscribible e inscrito, su oponibilidad a los sucesivos adquirentes deriva de la inscripción en el Registro y no de la estructura misma del derecho, teniendo un efecto real muy concreto y limitado, cual es la continuidad del arriendo mediante la asunción de la situación del arrendador por el adquirente*”¹⁰⁰.

Es decir, LACRUZ BERDEJO *et. al.* defiende que la oponibilidad del arrendamiento trae causa en su inscripción, en virtud de la cual las situaciones jurídicas pueden ser oponibles a terceros. Por lo tanto, la oponibilidad del arrendamiento cuando este constara inscrito podría justificarse en la propia inscripción, afirmando así que no se trata de un derecho real por el mero hecho de ser oponible a terceros ya que la oponibilidad no encuentra su causa en la naturaleza del arrendamiento, sino en la propia inscripción. Precisamente, la modificación del art. 14 LAU introducida por Ley 4/2013,¹⁰¹

¹⁰⁰ LACRUZ BERDEJO, J.L. *et. al.*, *op. cit.*, p. 21

¹⁰¹ Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (BOE, de 5 de junio de 2013).

consistía en que el tercero en el que concurriesen los requisitos del art. 34 LH, solo quedaría subrogado si el arrendamiento se hallare inscrito... la inscripción es la que permite la oponibilidad.

Esta justificación sería válida antes de la entrada en vigor del Real Decreto Ley 7/2019. Sin embargo, la redacción actual de art. 14 LAU ya no permite justificar su oponibilidad en la propia inscripción registral, pues la oponibilidad del arrendamiento se contempla independientemente de su inscripción, por el simple hecho de tratarse de un arrendamiento ¿Qué implica que el arrendamiento sea oponible incluso cuando no ha sido inscrito?

Si la oponibilidad o eficacia *erga omnes* es una de las características inherentes a los derechos reales, que en caso del arrendamiento podía justificarse en su inscripción en el Registro, y sin embargo se observa que actualmente se desprende dicha eficacia también en caso de no constar inscrito, ya no puede afirmarse que la oponibilidad del arrendamiento tiene su causa en la inscripción. Más bien, y en línea con el razonamiento de los juristas mencionados, parece que su oponibilidad deriva de la naturaleza propia del derecho. Parece casi una característica inherente al arrendamiento.

El arrendatario puede oponer su derecho a un tercero que, cumpliendo los requisitos del art. 34 LH y sin constar inscrito el arrendamiento, adquiere la propiedad. Del arrendamiento se desprende eficacia real sin estar justificado en su inscripción durante el tiempo que dure la subrogación.

En conclusión, el arrendamiento goza de oponibilidad frente a tercero, lo que, según la doctrina clásica, es una característica inherente a los derechos reales.¹⁰²

El derecho del arrendatario depende de que el arrendador le mantenga en el goce pacífico del inmueble

Otro argumento utilizado tradicionalmente para rechazar la naturaleza real del arrendamiento, defendido por juristas como GARCÍA, parte de la premisa de que el arrendador tiene el deber de mantener al arrendatario en posesión de la cosa arrendada, por lo que el arrendatario gozaría de la protección como poseedor inmediato, pero no *erga omnes*.¹⁰³ Esta obligación que recae sobre el arrendador está recogida en el art. 1554 CC¹⁰⁴.

¹⁰² Cfr. GARCÍA GARCÍA, A., *op. cit.*

¹⁰³ Cfr. *Id.*

¹⁰⁴ Art. 1554 CC: “El arrendador está obligado: 1.º A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato, 2.º A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada, 3.º A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato”

La reforma de la LAU debilita la teoría de que el arrendamiento se trata de un derecho personal por el hecho de depender de la cooperación del arrendador, pues se observa que el arrendamiento sobrevive a la extinción del derecho del arrendador.¹⁰⁵

Es cierto que la continuidad del arrendamiento al enajenarse la vivienda arrendada también ocurría antes de la reforma de 2019 respecto aquellos casos en los que el tercero no cumplía los requisitos del art. 34 LH o cuando el arrendamiento constaba inscrito en el Registro.

Sin embargo, si el arrendamiento no constaba inscrito y el tercero era considerado tercero registral bajo el art. 34, la venta extinguía el arrendamiento – venta quita renta –, por lo que únicamente en algunos casos el arrendamiento sobrevivía a la extinción del derecho del arrendador, pero no en todos los casos indistintamente como ocurre con la redacción actual del art. 14 LAU.

En conclusión, con la reforma de la Ley 4 2013 existía una mayor vinculación entre arrendador y arrendatario, y con la redacción actual existe un mayor vínculo respecto de la cosa, y no entre los sujetos.

Conclusiones

Parece que resulta cada vez más complicado defender que los arrendamientos urbanos son meros derechos personales que ostenta el arrendatario frente al arrendador.

La desaparición de la “venta quita renta” sin tener en cuenta las circunstancias o la concurrencia de los requisitos del art. 34 LH, la evidente eficacia *erga omnes* del arrendamiento aun sin constar inscrito en el Registro y no poder justificarlo en su inscripción, y en general, la amplísima protección que la LAU otorga al arrendatario de vivienda hace cada vez más difícil no clasificar el arrendamiento como un derecho que confiere a su titular la protección propia de cualquier derecho real, es decir, como un derecho real. Es evidente que el arrendamiento tiene efectos reales.

6.3. IMPLICACIONES EN EL MARCO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La protección otorgada al arrendatario bajo el art. 14 LAU no solo suscita dudas sobre la verdadera naturaleza del derecho de arrendamiento como ya se ha discutido, sino que al entrar en conflicto con el llamado derecho real pleno por excelencia, crea una inseguridad en el tráfico jurídico inmobiliario que no debe pasar desapercibida.

¹⁰⁵ Cfr. GARCÍA GARCÍA, A., *op. cit.*

El Registro de la Propiedad, como institución que pretende garantizar el control de la legalidad de actos jurídicos a través de ciertos principios y presunciones de exactitud de las situaciones jurídicas inscritas y de los titulares de los derechos, se ve comprometido por la redacción del art. 14 LAU, especialmente por dos motivos.

El primero de los motivos de inseguridad del Registro surge por la oponibilidad de una situación jurídica no inscrita – cuando el arrendamiento no está inscrito – frente a una situación inscrita. El segundo motivo de inseguridad surge por la subrogación forzosa en aquellos casos en los que el adquirente entra en el paraguas de tercero registral del art. 34 LH y, la aplicación de la LAU conlleva la vulneración de la LH.

6.3.1. Inseguridad por la oponibilidad de lo no inscrito

Tal y como se ha ido desarrollando, de todas las situaciones jurídicas que pueden surgir en el art. 14 LAU – compraventa inscrita o no inscrita y arrendamiento inscrito o no inscrito – la más problemática es la subrogación forzosa del tercero cuando concurren en él los requisitos del art. 34 LH y el arrendamiento no constaba inscrito en el Registro.

De hecho, una de las finalidades perseguida por la reforma de la LAU en 2013, tal y como se indicó en la Exposición de Motivos de la Ley 4/2013 era precisamente evitar dicha oponibilidad de lo no inscrito:

*“[...]en primer lugar, que los **arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho [...].**
Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario”¹⁰⁶.*

Es decir, pretendía evitarse que las situaciones jurídicas no inscritas pudieran afectar a aquellas inscritas. La inoponibilidad de lo no inscrito prevista en el art. 32 LH pretende, por un lado, garantizar que el tercero que inscribe su derecho no resultará afectado por otro cuyo título no esté inscrito.¹⁰⁷ Pero la inoponibilidad de lo no inscrito no se ciñe únicamente a la protección del tercero, pues para la protección de terceros existen otros artículos en la Ley Hipotecaria con un alcance más amplio – véase el art. 34 LH –.

¹⁰⁶ Exposición de motivos II Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas (BOE, de 5 de junio de 2013).

¹⁰⁷ Cfr. FAUS, M.; *op. cit.*

El principio de inoponibilidad de lo no inscrito también pretende garantizar la seguridad de la inscripción registral y, por lo tanto, del Registro. Es decir, que los efectos derivados de la inscripción permitan una mayor protección frente a aquello no inscrito.

Tal y como indica la DGRN en la Resolución del 1 de julio de 2013,¹⁰⁸ la inoponibilidad de lo no inscrito es uno de los principios fundamentales de la legislación hipotecaria – previsto no solo en la LH sino también en el CC¹⁰⁹ – que se consolida como base de la seguridad jurídica del tráfico para evitar cargas ocultas en el ámbito inmobiliario, que es precisamente la finalidad pretendida por la legislación hipotecaria.

La oponibilidad de lo no inscrito resultante de la aplicación del art. 14 LAU cuando el arrendamiento no consta inscrito no hace sino generar inseguridad en torno a la institución registral y fomentar la existencia de cargas o gravámenes ocultos, así como la clandestinidad frente a la necesidad de que exista transparencia y publicidad en los actos y contratos relativos al dominio.¹¹⁰

A todo ello se le suma que dicha oponibilidad es incompatible con varios preceptos (tanto en la legislación hipotecaria como en la legislación de derecho civil) que contemplan la prohibición de que lo no inscrito sea oponible a lo inscrito.¹¹¹

6.3.2. Inseguridad por vulneración art. 34 LH

El segundo conflicto que surge por el art. 14 LAU en el marco del Registro de Propiedad es la quiebra de la protección otorgada por la Ley Hipotecaria al tercero registral, contenida en el art. 34.

El art. 34 LH, introducido en la legislación hipotecaria del ordenamiento jurídico español de 1861 y configurándose como una de las vertientes del principio de fe pública registral, regula la inatacabilidad del título de tercero que, reuniendo ciertos requisitos, adquiere la propiedad sobre una cosa.¹¹²

Desde un punto de vista subjetivo, la protección del art. 34 recae sobre el tercero que adquiere. Es esencial distinguir entre tercero adquirente y tercero simple, siendo el tercero adquirente el sujeto que, a través de un negocio jurídico, se subroga en los derechos de su transmitente, incorporándose a la relación jurídica de este último.¹¹³ Ello implica que su adquisición no es originaria sino derivativa,

¹⁰⁸ Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 1 de julio de 2013, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se deniega la inscripción de un acta de protocolización de acuerdos de una comunidad de propietarios. (BOE 1 de agosto de 2013).

¹⁰⁹ Artículo 606 del Código Civil: “los títulos de dominio, o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”

¹¹⁰ Cfr. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 1 de julio de 2013, *op. cit.* FFJJ VIII.

¹¹¹ Cfr. FAUS, M.; *op. cit.*

¹¹² Cfr. GARCÍA GARCÍA, J.M., *op. cit.*

¹¹³ Cfr. O'CALLAGHAN, X., *op. cit.*

como ocurre en el caso de que el arrendador y propietario transmita la propiedad a un tercero, que adquiere de forma derivativa.

En el momento mismo de la adquisición, el tercero deja de ser un tercero en la relación jurídica y se convierte en titular, pero sigue siendo considerado tercero respecto al negocio jurídico anterior.¹¹⁴

Por lo tanto, la razón de ser del art. 34 LH, encaminada a brindar de suficiente protección a ese tercero adquirente, es dar seguridad en las adquisiciones inmobiliarias. Busca proteger al adquirente que, confiando en la apariencia del Registro, adquiere algún derecho de persona.

Esta es precisamente la segunda finalidad de la reforma del art. 14 LAU en 2013, tal y como se expone en la Exposición de Motivos de la Ley 4/2013:

*“[...] en segundo lugar, que el **tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario**”.*¹¹⁵

Es decir, con la reforma pretendía evitarse la falta de protección del art. 34 LH, tal y como ocurría con el régimen anterior a la reforma de 2013 y tal y como ocurre con la redacción actual del art. 14 LAU. ¿Por qué es tan esencial la protección del art. 34 LH?

En palabras de O' CALLAGHAN, la protección del tercero registral de la LH es esencial para ofrecer seguridad jurídica al tercero que realiza adquisiciones inmobiliarias, y su aplicación se justifica en la confianza legítima del adquirente sobre la titularidad, y las condiciones de la titularidad, que constaba en el Registro.¹¹⁶ Esa confianza del tercero no solo se quiebra si no es mantenido en su adquisición (propiedad), sino también si no es mantenido en su adquisición en las condiciones contenidas en el Registro... lo que no se cumpliría si el tercero se ve obligado a mantener el arrendamiento.

Si lo que verdaderamente se pretende con el art. 34 LH cuando concurren ciertas circunstancias es la protección del tercero, no parece razonable que dicha protección se deje a un lado en caso de que la vivienda esté arrendada. Es evidente que la protección del arrendatario es esencial, pero si A vende a B y seguidamente a C, y C inscribe su derecho en el Registro antes que B, el tercero hipotecario es C y por lo tanto el que tiene derecho a ser mantenido en su adquisición, independientemente de la buena

¹¹⁴ Cfr. *Id.*

¹¹⁵ Exposición de motivos II Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas (BOE, de 5 de junio de 2013).

¹¹⁶ Cfr. O'CALLAGHAN, *op. cit.*

fe de B y de haber adquirido la propiedad extrarregistral antes que C ¿por qué no habría de aplicarse la misma solución jurídica en caso de enajenación de la vivienda arrendada cuando no estuviese inscrito el arrendamiento, por qué no se prioriza la protección de aquel que acude primero al Registro?

CAPÍTULO VII. CONCLUSIONES

CAPÍTULO VIII. BIBLIOGRAFÍA

8.1. LEGISLACIÓN

Constitución Española, de 29 de diciembre de 1978. (*BOE* de 27 de diciembre de 1978. Disponible en: [BOE-A-1978-31229](#))

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la redacción oficial de la Ley Hipotecaria (*BOE* de 27 de febrero de 1946. Disponible en: [BOE-A-1946-2453](#))

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (*BOE* de 25 de noviembre de 1994. Disponible en: [BOE-A-1994-26003](#))

Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, núm. 181 (*Gaceta de Madrid*, de 30 de junio de 1861. Disponible en: <https://www.boe.es/gazeta/dias/1861/06/30/pdfs/GMD-1861-181.pdf>)

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (*BOE*, de 5 de junio de 2013. Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/l/2013/06/04/4>)

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. (*Gaceta de Madrid*, de 25 de julio de 1889. Disponible en: [BOE-A-1889-4763](#))

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (*BOE* de 5 de marzo de 2019. Disponible en: [BOE-A-2019-3108](#))

Real Decreto de 21 de junio de 1920, año CCLIX – Tomo II, núm. 173 (*Gaceta de Madrid*, de 22 de junio de 1920. Disponible en: <https://www.boe.es/gazeta/dias/1920/06/21/pdfs/GMD-1920-173.pdf>)

Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos (*BOE*, de 14 de marzo de 1996. Disponible en: [BOE-A-1996-5930](#))

8.2. JURISPRUDENCIA Y RESOLUCIONES DE ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 28 de junio de 2013, Ministerio de Justicia, *BOE* 1 de agosto de 2013 [versión electrónica – base de datos VLEX]. Fecha de última consulta: 2 de noviembre de 2024.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 25 de agosto de 2011, Ministerio de Justicia, *BOE* 28 de noviembre de 2011, FFJJ IV [versión electrónica – Boletín Oficial del Estado]. Fecha de última consulta: 7 de noviembre de 2024.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 1 de julio de 2013, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se deniega la inscripción de un acta de protocolización de acuerdos de una comunidad de propietarios, *BOE* 1 de agosto de 2013, FFJJ VII [versión electrónica – Boletín Oficial del Estado]. Fecha de última consulta: 17 de noviembre de 2024.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 269/2011, de 11 de abril de 2011, Sección 1ª, Sala de lo Civil, núm. Rec. 1414/2007 [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. STS 3994/2011] Fecha de última consulta: 14 de noviembre de 2024.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 839/1997, de 29 de septiembre de 1997, Sección 1ª, Sala de lo Civil, núm. Rec. 2491/1993 [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. STS 5730/1997] Fecha de última consulta: 25 de octubre de 2024.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 0829, de 28 de julio de 1993, Sección 1ª Sala de lo Civil, núm. Rec. 3405/90 [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. STS 5792/1993]. Fecha de última consulta: 30 de octubre de 2024.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 144/2015, de 19 de mayo de 2015, Sección 1ª Sala de lo Civil, núm. Rec.530/2013 [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. STS 2336/2015]. Fecha de última consulta: 5 de noviembre de 2024.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 30 de enero de 2001, Sección 21ª, núm. Rec. 865/1997 [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. SAP M 1258/2001]. Fecha de última consulta: 11 de noviembre de 2024.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Almería núm. 556/2024, de 28 de mayo de 2024, Sección 1ª, núm. Rec. 118/2023 [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. SAP AL 508/2024]. Fecha de última consulta: 16 de noviembre de 2024.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga, núm. 461/2022, de 14 de noviembre de 2022, Sección 5ª, núm. Rec. 1622/2021 [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. SAP MA 3184/2022]. Fecha de última consulta: 13 de noviembre de 2024.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, núm. 174/2024, de 9 de abril de 2024, Sección 4ª, núm. Rec. 1409/2022 [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. SAP B 3635/2024]. Fecha de última consulta: 16 de noviembre de 2024.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 155/2021, de 20 de mayo de 2021, Sección 21ª, núm. Rec. 255/2020 [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. SAP M 6776/2021] Fecha de última consulta: 16 de noviembre de 2024.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 223/2019, de 22 de marzo de 2019, Sección 4ª, núm. Rec. 514/2018 [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. SAP B 2117/2019] Fecha de última consulta: 16 de noviembre de 2024.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 100/2008, de 12 de febrero de 2008, Sección 1ª, Sala de lo Civil, núm. Rec. 5334/200 [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. STS 694/2008] Fecha de última consulta: 17 de noviembre de 2024.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Santander núm. 203/2024, de 18 de marzo de 2024, Sección 2ª, núm. Rec. 41/2024, FFJJ tercero [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. SAP S 188/2024] Fecha de última consulta: 28 de noviembre de 2024.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz núm. 201/2023, de 14 de junio de 2023, Sección 2ª, núm. Rec. 895/2022, FFJJ primero [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. SAP CA 708/2023] Fecha de última consulta: 29 de noviembre de 2024.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 117/2023, de 27 de febrero de 2023, Sección 13ª, núm. Rec. 156/2022, FFJJ segundo [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. SAP B 1945/2023] Fecha de última consulta: 1 de diciembre de 2024.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1064/2024, de 23 julio de 2024, Sección 1ª, Sala de lo Civil, núm. Rec. 2074/2023, FFJJ quinto [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. STS 4157/2024] Fecha de última consulta: 2 de diciembre de 2024.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 358/2024, de 12 de septiembre de 2024, Sección 10ª, núm. Rec. 899/2023, FFJJ tercero. [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. SAP M 12164/2024] Fecha de última consulta: 2 de diciembre de 2024.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 572/1996, de 12 de julio de 1996, Sección 1ª. Sala de lo Civil, núm. Rec. 3529/1992, FFJJ quinto [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. STS 4305/1996] Fecha de última consulta: 2 de diciembre de 2024.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 628/97, de 10 de julio de 1997, Sección 1ª, Sala de lo Civil, núm. Rec. 2281/1993 [versión electrónica – base de datos CENDOJ. Ref. STS 4196/1997] Fecha de última consulta: 4 de diciembre de 2024.

8.3. OBRAS DOCTRINALES

ALBALADEJO GARCÍA, M., “Concepto, estructura y clases de posesión”, LA LEY 36721/2003 (comp.), *Derecho Civil II: Derecho de Bienes*, Revista de Derecho Privado Edersa, 1962, pp. 588-603. Fecha de última consulta: 11 de enero de 2025.

ANTONIO HÖLDERL FRAU, H. y JOAN SALA SANJUÁ, A.; *Notas sobre las diferencias entre el régimen jurídico del contrato de arrendamiento de vivienda y el de local de negocio*, LA LEY, noticias jurídicas, 2009. Fecha de última consulta: 29 de noviembre de 2024.

ARRIETA SEVILLA, L.J., *La recuperación de la regla venta quita renta en los arrendamientos de vivienda*, Boletín Oficial del Estado, 2019. Fecha de última consulta: de de 2024.

BELTRÁ CABELLO, C. *Contrato de arrendamiento. Subrogación: requisitos y efectos*, Revista Ceflegal. CEF, núm. 167, diciembre 2024, pp. 55-60. Fecha de última consulta: 20 de noviembre de 2024.

CHARCO GÓMEZ, M.L., *Titularidad registral*, LA LEY, (s,f.). Fecha de última consulta: 15 de octubre de 2024.

DE CASTRO GARCÍA, J., “Los arrendamientos y el Registro de la Propiedad,” *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, no. 487, 1971, pp. 1461-1480. Fecha de última consulta: 14 de enero de 2025.

DÍAZ VALES, F., “Supuestos de subrogación legal en la LAU de 1994”, *La Subrogación Legal en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 2001. Fecha de última consulta: 22 de diciembre de 2024.

FAUS, M. “Principio de legitimación registral y sus efectos”, *Los Principios Hipotecarios y su importancia práctica*, VLEX, Madrid. Fecha de última consulta: 9 de enero de 2025.

FAUS, M. “Principio de publicidad registral. Certificaciones y notas simples”. *Los Principios Hipotecarios y su importancia práctica*. VLEX, Madrid. Fecha de última consulta: 17 de octubre de 2024.

FAUS, M.; *Concepto y clases de posesión*, VLEX, Madrid. Fecha de última consulta: 27 de octubre de 2024.

FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, M.B., *La subrogación legal en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, LA LEY 196/2002, núm. 34, tomo 3, septiembre de 2002. Fecha de última consulta: de de 2024.

FIGUEIRAS DACAL, M., *El Sistema de Protección Jurídica por el Registro de la Propiedad: Síntesis de su explicación teórica y su aplicación práctica*, VLEX., Madrid, 2001. Fecha de última consulta: 19 de octubre de 2024.

FUENTES-LOJO RIUS, A., “La compraventa de la finca arrendada”, en LA LEY 4597/2019, *La compraventa inmobiliaria*, BOSCH, edición nº1, Madrid, 2019, capítulo 10. Fecha de última consulta: 21 de diciembre de 2024.

GARCÍA GARCÍA, A., *A vueltas con la naturaleza del derecho del arrendatario. Una reflexión a raíz de la crisis de la Covid-19 y la última reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos*, LA LEY nº 9798, Sección Tribuna, 24 de febrero de 2021. Fecha de última consulta: 16 de enero de 2025.

GARCÍA GARCÍA, J.M., “Artículos 18 a 41 de la Ley Hipotecaria”, Tomo VII, Vol. 4º, Edersa (ed.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, dirigidos por Manuel Albadalejo, VLEX, Madrid, 1999. Fecha de última consulta: 16 de enero de 2025.

GIRARD, M.; *Manuel élémentaire de droit romain*, 7ª ed., París, 1924. Fecha de última consulta: 13 de diciembre de 2024.

GÓMEZ DE LA SERNA, P., *Ley hipotecaria: comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera*, Imprenta Revista Legislación, Madrid, 1862, p.302. Fecha de última consulta: 13 de noviembre de 2024.

HERMIDA LINARES, M. *La tradición y la inscripción en el Registro de la Propiedad como formas de adquirir derechos reales sobre inmuebles*, VLEX, noviembre 1966. Fecha de última consulta: 28 de noviembre de 2024.

LACRUZ BERDEJO, JL; LUNA SERRANO, A; DELGADO ECHEVARRÍA, J; MENDOZA OLIVAN, D., *Elementos de Derecho Civil III, Derechos Reales*, volumen primero posesión y propiedad, José María Bosch Editor, S.A., Barcelona, 1990, pp.9-15. Fecha de última consulta: 29 de de enero 2025.

NAVARRO MIRANDA, J.R., *Principios Hipotecarios*, LA LEY, (s.f.). Fecha de última consulta: 7 de octubre de 2024.

O'CALLAGHAN, X., “Derechos Reales e Hipotecario: El principio de prioridad” en VLEX (comp.), *Compendio de Derecho Civil*, Edersa, 2004. Tomo 3, Lección 19ª. Fecha de última consulta: 4 de noviembre de 2024.

O'CALLAGHAN, X., "Derechos Reales e Hipotecario: La fe pública registral. Examen del artículo 34 de la Ley Hipotecaria", en VLEX (comp.), *Compendio de Derecho Civil*, Edersa, 2004, Tomo 3, Lección 20ª. Fecha de última consulta: 3 de enero de 2025.

PERNAS RAMÍREZ, P., *Inscripción del arrendamiento de vivienda en el Registro de la Propiedad*, Registradores de España, (s.f.). Fecha de última consulta: de de 2024.

ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*, Bosch, Barcelona. Fecha de última consulta: 29 de diciembre de 2024.

ROCA SASTRE, RAMÓN Mª.; *Trascendencia de la Ley Hipotecaria del año 1861*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 31 de octubre de 1962, pp. 585-603. Fecha de última consulta: 2 de diciembre de 2024.

SÁNCHEZ CABRERA, L., *Hipotecario Registros. Principio de prioridad. Programa anterior*, Registradores de Madrid, marzo 2011. Fecha de última consulta: 12 de enero de 2025.

SANZ FERNÁNDEZ, A., *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Reus. Madrid, 1971, tomo II, pp. 6-12. Fecha de última consulta: 22 de noviembre de 2024.

Subrogación, Conceptos Jurídicos, (s.f.). Fecha de última consulta: 10 de octubre de 2024.

TORRES LANA, J.A., *Derechos Reales. Cuaderno I. Introducción al estudio de los derechos reales. La posesión*, Dykinson, Madrid, 2010. Fecha de última consulta: 14 de octubre de 2024.

8.4. RECURSOS DE INTERNET

ARGELICH COMELLES, C., “*La evolución histórica del arrendamiento forzoso de vivienda: de la imposición a la expropiación*”, e.Legal History Review 25, 2017. Disponible en: https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/700085/evolucion_argelich_eLHR_2017.pdf?sequence=1. Fecha de última consulta: 2 de noviembre de 2024.

CAMPAÑA, P., “*El Tribunal Supremo interpreta el principio de fe pública registral*”, Cuatrecasas, 14 de junio de 2024. Disponible en: <https://www.cuatrecasas.com/es/spain/financiero/art/principio-fe-publica-registral-interpretacion-ts>. Fecha de última consulta: 16 de octubre de 2024.

FUENTES-LOJO, RIUS, A., “*La protección del arrendatario de vivienda*”, Abogacía Española Consejo General, 3 de noviembre de 2023. Disponible en: <https://www.abogacia.es/actualidad/opinion-y-analisis/la-proteccion-del-arrendatario-de-vivienda/>. Fecha de última consulta 19 de octubre de 2024.

RAMOS BARSELÓ, F., “*Derechos Reales: Clasificación y tipos*”, Economist & Jurist, Barcelona, 16 de diciembre de 2020. Disponible en: https://www.economistjurist.es/export.php?post_id=87780. Fecha de última consulta 16 de octubre de 2024.

SALVADOR MORELL, P., “*La venta de viviendas arrendadas tras la Ley 14/2013*”, LegalToday, 17 de diciembre de 2024. Disponible en: <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-civil/arrendamientos/la-venta-de-viviendas-arrendadas-tras-la-ley-42013-2014-12-17/> Fecha de última consulta: 14 de noviembre de 2024.