

Por último, hay que aludir a la remisión que se lleva a cabo al artículo 34 LH. Aunque la referencia a esta norma contaba con el precedente de la regulación de los arrendamientos rústicos mereció la crítica generalizada de la doctrina por remitir a la fe pública registral un problema de oponibilidad. Sin embargo, ello puede deberse a que del precepto arrendaticio se deduce cierto matiz monista sobre la interpretación de los artículos 32 y 34 LH, toda vez que el legislador exigía al tercero todos los requisitos del artículo 34 LH, siendo insuficientes los derivados del artículo 32 LH. Por ello, siendo verdaderamente un conflicto propio del artículo 32 LH, la mención al artículo 34 LH resultaba acorde con el monismo hipotecario⁴¹.

Bajo esta óptica, la Ley de 1994 ofrecía al arrendatario no inscrito una posición mucho más favorable que el artículo 1571 CC, ya que su protección era absoluta durante el plazo mínimo y sólo quien gozara de los requisitos del precepto hipotecario podía evitar la subrogación ordenada por el artículo 14. II LAU-1994. Es decir, se admitía la oponibilidad del arrendamiento extrarregistral incluso frente a terceros hipotecarios durante los cinco primeros años de vigencia del contrato y frente a terceros no hipotecarios si la duración pactada fuera superior a cinco años⁴². Por el contrario, en el Código civil la regla venta quita renta se deduce de toda enajenación al margen de cualquier otro requisito.

III. LA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA ARRENDADA TRAS LA LEY 4/2013

1. EL NUEVO PARADIGMA DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

La Ley 4/2013, de 4 de junio introdujo una serie de reformas en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 que únicamente resultan aplicables a los contratos posteriores a su entrada en vigor el 6

La Ley de 1994 modificó la Ley Hipotecaria para reconocer la inscribibilidad de «los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos». Los requisitos para ello, el contenido de la inscripción y los aranceles notariales y registrales fueron desarrollados por el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero.

⁴¹ Así lo entiende también PAU PEDRÓN, A. (*La protección del arrendamiento urbano*, Civitas, Madrid, 1995, p. 116, nota 131) para quien «la LAU ha venido a reforzar la posición monista al exigir que el tercero reúna los requisitos del artículo 34 para quedar protegido frente a títulos no inscritos (*ex art. 14*)».

⁴² En el mismo sentido, cfr. DÍAZ VALES, F.: *La subrogación legal en la Ley de arrendamientos urbanos*, p. 53 y FÍNEZ, J. M.: «Comentario al artículo 14», *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Civitas, Madrid, 2005, p. 205.

de junio de 2013⁴³. En relación a este trabajo, dos párrafos de su preámbulo son decisivos para comprender la *mens legislatoris*.

«Asimismo, 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».

«La consecución de esta finalidad exige que el arrendamiento de viviendas regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se someta al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario 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 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».

La reforma aspira, en definitiva, a incorporar el arrendamiento al sistema de seguridad del tráfico del que estaba parcialmente excluido por el reconocimiento general o parcial de la subrogación legal. Por disposición del legislador, la seguridad del tráfico inmobiliario descansa sobre el Registro de la Propiedad que genera una apariencia jurídica que permite la reducción de los costes de información gracias a la publicidad formal de los derechos inscritos y de los costes de vigilancia puesto que a través de la inscripción se asignan de forma definitiva los derechos inmobiliarios⁴⁴.

En contra de la subrogación legal en los arrendamientos no inscritos se posicionó García García para quien «se produce aquí una laguna en la seguridad jurídica, que podría cubrir perfectamente la utilización de la legislación hipotecaria (...) y es de esperar que en una próxima reforma legislativa desaparezca tal excepción»⁴⁵.

Pues bien, la que se acaba de describir es la doctrina que impregna este punto de la reforma arrendaticia de 2013, a través de la cual el legislador pretende circunscribir la protección del arrendatario a su previa inscripción. De este modo, se refuerza la efica-

⁴³ Cuando este trabajo ya estaba aceptado para su publicación se aprobó el Real Decreto-ley 21/20018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda. A través de este instrumento se modificaron algunos de los preceptos legales alterados por la Ley 4/2013, de 4 de junio. Sin embargo, su falta de convalidación por el Congreso de los Diputados en su sesión de 22 de enero de 2019 supuso su derogación no retroactiva. En cualquier caso, las novedades de 2018 no afectan a la temática analizada en el trabajo.

⁴⁴ Cfr. MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.: *De la publicidad contractual a la titulación registral*, Civitas, Madrid, 2008, pp. 38-41. Por el contrario, la admisión de cargas ocultas – como lo sería el arrendamiento – reduce la confianza en la institución registral, introduce incertidumbre en la contratación y aumenta los costes de transacción.

⁴⁵ GARCÍA GARCÍA, J. M.: *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, tomo II, Civitas, Madrid, 1993, pp. 219-220.

cia de los pronunciamientos tabulares a costa de una menor eficacia frente a terceros de los arrendamientos no inscritos.

La reforma de 2013 concuerda, por tanto, con la primitiva Ley Hipotecaria que puso de manifiesto la necesidad de evitar la clandestinidad para dotar de seguridad a las adquisiciones y con el Código civil en lo relativo a la eficacia *inter partes* el arrendamiento. Desde 1861 y hasta la legislación especial de cariz proteccionista, el tercer adquirente podía desconocer los arrendamientos no inscritos dada su inoponibilidad fruto de la relatividad de los contratos. Precisamente para paliar la debilidad natural del derecho arrendaticio se permitió su inscripción, a fin de que el arrendatario pudiera defenderse frente a terceros a través de la oponibilidad registral⁴⁶. En conclusión, la Ley 4/2013, como si de un péndulo se tratara, elimina el proteccionismo que durante casi un siglo ha caracterizado nuestro ordenamiento y retorna a la regulación decimonónica que vinculaba la protección del arrendamiento con su inscripción.

Sin embargo, se trata de una reforma cuya importancia conceptual es mayor que su relevancia práctica. Para Carrasco Perera «no responde a ninguna necesidad real, a ninguna laguna advertida en la aplicación de la Ley de 1994»⁴⁷. A ello cabe añadir que un repaso de la jurisprudencia permite concluir que la litigiosidad del problema que se examina es, prácticamente, nula y mayormente circunscrita a ejecuciones forzosas de arrendamientos de uso distinto de vivienda cuya regulación no ha sido alterada por la Ley 4/2013⁴⁸. En definitiva, la reforma no viene a resolver o colmar una demanda jurídica ante un problema legal mal resuelto. Se trata, más bien, de una reforma de principios que aspira a subrayar la relevancia de la

⁴⁶ En el mismo sentido, cfr. DE GRADO SANZ, M. C./RUANO BORRELLA, J. P.: «Inscripción de arrendamientos de bienes inmuebles. Efectos en cuanto a tercero del arrendamiento no inscrito. El derecho de retorno», *RCDI*, núm. 583, 1987, p. 1680.

⁴⁷ CARRASCO PERERA, Á.: «Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de vivienda», *Revista CESCO de Derecho de consumo*, núm. 4, 2012, p. 119. Por otro lado, la solución que propone la reforma no parece tener equivalentes en el Derecho comparado. Así, cfr. VAN DER MERWE, C./VERBEKE, A. L. (eds.): *Time-limited interest in land*, pp. 132-135.

⁴⁸ Recientemente, admiten la aplicación de la regla venta quita renta en arrendamientos de uso distinto de vivienda el AAP de Madrid, de 1 de abril de 2000 (AC 1764) y las SSAP de Cuenca, de 5 de febrero de 2010 (JUR 112553), de Madrid, de 28 de abril de 2015 (JUR 150141) y de Cádiz, de 12 de septiembre de 2017 (JUR 304179). Por su parte, reconocen la subrogación por falta de buena fe de los adquirentes las SSAP de Islas Baleares, de 12 de abril de 2012 (JUR 162002) y de Madrid, de 3 de febrero de 2017 (JUR 73620). En la SAP de Sevilla, de 7 de abril de 2016 (JUR 153508) se probó, en un proceso de desahucio por impago de rentas, que no hubo oposición inicial por parte del arrendatario a la continuación del arrendamiento tras la enajenación que supuso la subrogación del adquirente. En el supuesto de la SAP de Barcelona, de 28 de octubre de 2011 (JUR 400730) se enajenó como libre de arrendamientos un local de negocio al hijo de la arrendataria que previamente había sido incapacitada con «la consiguiente eventualidad de la aparición de terceros de buena fe». La sentencia condenó al hijo a indemnizar al caudal relicto de la arrendataria «el importe del perjuicio en forma de pérdida de oportunidad del ejercicio del derecho de adquisición preferente contemplado en los artículos 25 y 31 LAU».

publicidad tabular como paradigma de la seguridad jurídica a través de la eliminación de los añadidos, presuntamente perturbadores, que se incluyeron en la regulación especial del arrendamiento a partir de 1920. Además, salvo que se admita la inscripción del arrendamiento por documento privado, la reforma incrementará los costes de contratación porque el arrendatario deberá asumir los gastos fiscales, notariales y registrales necesarios para la inscripción de un derecho que, recordémoslo, es por naturaleza temporal⁴⁹.

Por tanto, muy posiblemente la Ley 4/2013 no altere el tradicional desenvolvimiento extrarregistral del arrendamiento, ya que los arrendatarios serán reacios a asumir mayores costes, tendrán poco interés en inscribir y, en ocasiones, tampoco mejorará su posición jurídica⁵⁰. No obstante, se precisa conocer la nueva regulación legal de la enajenación de viviendas arrendadas.

2. CONTENIDO NORMATIVO DE LA REFORMA

2.1 Introducción

La Ley 4/2013 introduce en la Ley de Arrendamientos Urbanos una regla general en el artículo 7.2 y luego dos especificaciones en los artículos 13 y 14 que se encaminan a exigir la inscripción del arrendamiento para que resulte oponible. Así se deriva, en primer término, del artículo 7.2 LAU-2013:

«En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad».

⁴⁹ Precisamente la duración limitada del arrendamiento será un argumento para que muchos sigan al margen del Registro, ya que puede resultar más ventajoso para los arrendatarios asumir los riesgos derivados de la falta de inscripción que abonar los gastos necesarios para inscribir. Conforme a la disposición final segunda de la Ley 4/2013, en seis meses desde su entrada en vigor, el Gobierno tenía que haber adaptado a la reforma el Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de arrendamientos urbanos, en especial en lo concerniente a la cancelación de la inscripción de los arrendamientos y a los aranceles notariales y registrales.

⁵⁰ Sólo presentará interés la inscripción del arrendamiento cuando sea el primer derecho que afecte a la finca inmatriculada. No procede analizar en este trabajo que de nada le servirá al arrendatario inscribir si con anterioridad consta en el folio alguna de las causas de resolución del derecho del arrendador recogidas en el artículo 13 LAU-2013. Especial relevancia tendrá la ejecución hipotecaria de una vivienda cuyo arrendamiento posterior estuviera inscrito, dada la importancia que la hipoteca presenta para la adquisición de viviendas y su extensa duración temporal. Por otro lado, el artículo 27.4 LAU-2013 regula un procedimiento específico para que el arrendador pueda resolver el arrendamiento inscrito por impago de rentas y cancelar la inscripción, aunque es posible que este procedimiento acabe por resultar inútil si el arrendatario no admite la resolución y decide no abandonar el inmueble.

La nueva posición del legislador ya ha sido asumida por las RRDGRN de 11 de enero de 2016 (RJ 1729 y 1732) y de 24 de marzo de 2017 (RJ 1394) que apuntan que «la protección de los derechos del arrendatario aconseja ahora un plus de diligencia mediante la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro como forma de hacer oponible su contrato frente a tercero que haya inscrito su derecho».

Los artículos 13 y 14 LAU-2013 examinan, respectivamente, las consecuencias de la resolución y de la transmisión voluntaria del derecho del arrendador. En el artículo 14 LAU-2013 se establece un sistema dual que diferencia el régimen jurídico de los arrendamientos de fincas inmatriculadas de aquellos que se celebran sobre fincas no inmatriculadas.

«Artículo 14.

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».

A la vista de los preceptos transcritos cabe concluir que la Ley 4/2013 ha fracturado el equilibrio que definió la redacción original de la Ley de 1994 entre el derecho del adquirente a tomar posesión inmediata y directa del inmueble y el derecho del arrendatario a permanecer en la vivienda durante el plazo pactado.

2.2 Exégesis coordinada de los artículos 7.2 y 14 LAU-2013

El artículo 7.2 LAU-2013 tiene un papel esencial en la política legislativa que el legislador pretende introducir. Una primera aproximación a su contenido lleva a estimar que recoge un principio general en parte concordante con el artículo 1549 CC⁵¹. Así, el

⁵¹ La redacción de los artículos 7.2 LAU-2013 y 1549 CC presenta, no obstante, una importante diferencia toda vez que el primero exige que el tercero haya inscrito mientras que el segundo alude a todo tercero.

arrendamiento inscrito goza de oponibilidad y prioridad mientras que el no inscrito carece de efectos frente a los terceros que hayan inscrito. Sin embargo, esta interpretación choca con la lectura *a sensu contrario* del artículo 14.1 LAU-2013 que, al referirse al artículo 34 LH, ordenaría la subrogación en el arrendamiento no inscrito de aquellos terceros que adquieran sin reunir todos los requisitos establecidos en el precepto hipotecario⁵². A la vista de lo anterior se aprecia que los artículos 7.2 y 14 LAU-2013 deben interpretarse conjuntamente para alcanzar una recta comprensión de la eficacia frente a terceros del arrendamiento no inscrito y que no es posible interpretar *a sensu contrario* ambos preceptos, pues el resultado es incoherente e incompatible.

El artículo 14.1 LAU-2013 es confuso y, como se ha señalado unánimemente, su calidad técnica mejorable. El único asidero firme que ofrece es que, tratándose de fincas inmatriculadas, si el arrendamiento está inscrito no podrá ser desconocido por el adquirente posterior que «quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador» aunque reúna las condiciones del artículo 34 LH. No obstante, esta conclusión –a pesar de su imprecisa redacción– no es novedosa pues así se deriva del artículo 17 LH que reconoce la prioridad de los asientos registrales anteriores respecto de los posteriores que resulten compatibles como es el caso de los derechos de propiedad y arrendamiento⁵³. El texto legal omite una obviedad porque el arrendamiento inscrito también gozará de preferencia si el adquirente no inscribe o no tiene la condición de tercero hipotecario. Por ello, es preciso coincidir con Bellod Fernández de Palencia que afirma que el artículo 14.1 LAU-2013 «se está refiriendo no solo al tercero hipotecario que adquiere de quien no es dueño y al que la fe pública registral protege (...), sino principalmente al comprador de la vivienda que inscribe»⁵⁴.

⁵² Cfr. BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E.: «El arrendamiento urbano de vivienda y sus efectos respecto de terceros a partir de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas», *RCDI*, núm. 752, 2015, pp. 3344-3345.

⁵³ Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: «Comentario al artículo 14», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova Thomson Reuters, Valladolid, 2014, p. 342. Por su parte, DURÁN RIVACOBIA, R. y DE REINA TARTIÈRE, G. («Publicidad jurídica y protección del arrendamiento urbano», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, vol. 2, núm. 6, 2014, p. 12. Documento electrónico BIB 2014/3287) relacionan este supuesto con el principio de oponibilidad.

⁵⁴ BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E.: «El arrendamiento urbano de vivienda y sus efectos respecto de terceros a partir de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas», p. 3328. Cfr., también, PÉREZ GURREA, R.: «La resolución del derecho del arrendador y la enajenación de la vivienda arrendada en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y su nuevo régimen tras la Ley 4/2013, de 4 de junio», *RCDI*, núm. 743, 2014, p. 1460.

En caso de fincas no inmatriculadas, el artículo 14.2 LAU-2013 lleva a cabo una remisión al artículo 1571 CC, de modo que el arrendamiento podrá extinguirse a instancia del adquirente. Cuando así ocurra el arrendatario podrá continuar en la vivienda durante tres meses en los que deberá abonar la renta al adquirente. Si finalmente el arrendatario es desahuciado, podrá exigir al arrendador la indemnización por los perjuicios causados que, a diferencia de la regulación anterior, habrá que determinar conforme a las reglas generales de la responsabilidad contractual entre las que es preciso destacar los artículos 1106 y 1107 CC⁵⁵. Por ello, el arrendatario asumirá la carga de la prueba y la individualización y cuantificación de los daños resarcibles que, en todo caso, deberán ser consecuencia directa del incumplimiento de la obligación del arrendador de respetar la posesión arrendaticia durante el plazo pactado⁵⁶.

IV. ANÁLISIS CRÍTICO DE LA REFORMA EN EL MARCO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA

1. INTRODUCCIÓN

Aunque aparentemente sencillo, el artículo 14 LAU-2013 requiere una interpretación sistemática y teleológica que evite

⁵⁵ En sentido parecido, cfr. LOSCERTALES RAMOS, D.: *Arrendamientos urbanos*, 8.ª ed., Sepin, Madrid, 2013, p. 177 y MAS BADIA, M.ª D.: «Arrendamiento de vivienda, tutela del inquilino y seguridad del tráfico: en especial, la inoponibilidad del arrendamiento no inscrito tras la Ley 4/2013, de 4 de junio», *RCDI*, núm. 746, 2014, p. 3077. GUILARTE GUTIÉRREZ, V. («Comentario al artículo 14», p. 347) rechaza que el silencio del legislador en torno a la determinación de la indemnización suponga la aplicación analógica del artículo 9.3 LAU-2013 que mantiene, aunque para un supuesto muy diferente, el criterio de la Ley de 1994. El artículo 14 LAU-1994 fijaba la indemnización en «una cantidad equivalente a una mensualidad de renta que, excediendo del plazo citado de cinco años, reste por cumplir». Es decir, la norma llevaba a cabo la valoración y determinación del *quantum* indemnizatorio de tal modo que hacía innecesarios los artículos 1106 y 1107 CC.

La doctrina ya era proclive a remitir al Código civil la determinación de los daños y perjuicios en caso de ejercicio de la regla venta renta en los arrendamientos distintos de vivienda, cfr. FÍNEZ, J. M.: «Comentario al artículo 29», *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Civitas, Madrid, 2005, p. 339 y BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.: «Comentario al artículo 29», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 4.ª ed., Aranzadi, Cizur Menor, 2005, p. 709.

⁵⁶ La determinación de los daños resarcibles en los contratos con obligaciones de tracto sucesivo presenta ciertas dificultades porque la obligación del arrendatario de pagar la renta se cumple a lo largo de la vigencia del contrato. Por ello, no parece razonable permitir al arrendatario exigir íntegramente como daño resarcible los gastos de un contrato alternativo durante el periodo de vigencia pendiente de cumplimiento en el arrendamiento resuelto. Al tratarse de arrendamientos de vivienda difícilmente proceda la cuantificación del lucro cesante que sí estaría presente en los arrendamientos destinados a locales de negocio. Sin embargo, sí se podrían incluir como daños resarcibles los gastos necesarios para el desalojo de la vivienda, los daños morales y, en su caso, la diferencia entre la renta original y la de un contrato de arrendamiento alternativo, si se acredita que la nueva vivienda es de la misma calidad y características que la primera.

lagunas y contradicciones. Cuando una norma es –como ésta– confusa y equívoca, no se puede estar a la letra de la ley y es precisa una exégesis global y de conjunto que se lleva a cabo en este apartado. En primer lugar, me referiré a los problemas interpretativos del artículo 14.1 LAU para luego delimitar su supuesto de hecho en coherencia con la aspiración general de la Ley 4/2013. En segundo término, aludiré a la necesaria revisión del artículo 1571 CC en torno a los requisitos que debe reunir el adquirente para la aplicación de la regla venta quita renta.

2. EL EQUÍVOCO ARTÍCULO 14.1 LAU-2013

Recordemos que este párrafo señala que el tercero que inscriba con los requisitos del artículo 34 LH se subrogará si el arrendamiento está inscrito. Sin embargo, no se pronuncia expresamente sobre qué ocurre cuando el arrendamiento no está inscrito y el adquirente no reúne los requisitos de la fe pública registral. Una interpretación *a sensu contrario* de este precepto permitiría concluir que estos arrendamientos extratabulares subsisten y son oponibles a los terceros no hipotecarios⁵⁷. Sin embargo, esta conclusión resulta incompatible con el artículo 7.2 LAU-2013 relativo a la eficacia del arrendamiento frente a terceros e incoherente con el artículo 14.2 LAU-2013 que regula los efectos frente al adquirente de los arrendamientos celebrados sobre fincas no inmatriculadas.

Por un lado, la lectura *a sensu contrario* del artículo 14.1 LAU-2013 resulta incompatible con el artículo 7.2 LAU-2013 porque aquélla llega a proteger al arrendatario no inscrito frente a un tercero inscrito –el adquirente que inscribe, pero no goza de los requisitos del artículo 34 LH– mientras que el artículo 7.2 LAU-2013 precisamente vincula la eficacia frente a tercero inscrito de los arrendamientos a su previa inscripción. Así lo han admitido las RRDGRN de 11 de enero de 2016 (RJ 1729 y 1732) que concluyeron que ese precepto «establece claramente un principio de inoponibilidad del arrendamiento no inscrito frente a tercero inscrito».

⁵⁷ Cfr. LOSCERTALES RAMOS, D.: *Arrendamientos urbanos*, p. 177; MAS BADIA, M.^a D.: «Arrendamiento de vivienda, tutela del inquilino y seguridad del tráfico: en especial, la inoponibilidad del arrendamiento no inscrito tras la Ley 4/2013, de 4 de junio», p. 3076, nota 42; ACHÓN BRUÑEN, M.^a J.: «Las engañosas ventajas de inscribir un contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad», *Diario La Ley*, núm. 8340, 2014, p. 4. Documento electrónico La Ley 4217/2014 y BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E.: «El arrendamiento urbano de vivienda y sus efectos respecto de terceros a partir de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas», pp. 3331 y 3335.

Por otro, la hipótesis que admite la defensa del arrendatario que no inscribió pero que fácilmente podía haberlo hecho por estar inmatriculada la finca frente a un tercero no hipotecario es incoherente con el artículo 14.2 LAU-2013 que remite la solución de la enajenación de la finca no inmatriculada –sobre la que no se puede inscribir el arrendamiento– al artículo 1571 CC. No es admisible que el arrendatario que no inscribe pudiendo haberlo hecho tenga una posición más favorable que el que no inscribe por no poder hacerlo al no estar inmatriculado el inmueble⁵⁸. Así se podría deducir de las remisiones que se hacen a los artículos 34 LH y 1571 CC. Conforme a ellas se podría interpretar que si la finca está inmatriculada y el arrendamiento no inscrito éste subsistirá salvo que haya un tercero hipotecario mientras que, por el contrario, si la finca no está inmatriculada la remisión al artículo 1571 CC permite más fácilmente al adquirente dar por terminado el arrendamiento no inscrito⁵⁹.

El artículo 14.1 LAU-2013 tampoco se refiere expresamente a la situación en la que sobre una finca inmatriculada surge un tercero hipotecario frente a un arrendamiento no inscrito. Aunque una interpretación sistemática del precepto invita a pensar que el tercero hipotecario estará facultado para resolver el arrendamiento estimo que es preciso alcanzar esa misma conclusión a través de una vía alternativa, ya que considero que el supuesto descrito no se incluye en el artículo 14.1 LAU-2013. Por un lado, porque el artículo 7.2 LAU-2013 reconoce la inoponibilidad del arrendamiento extrarregistral frente a cualquier tercero inscrito y no únicamente frente a quienes cumplan los requisitos del artículo 34 LH. Por otro, porque su contenido es incompleto, pues no especifica el plazo de tiempo del que dispone el arrendatario para abandonar la vivienda mientras que el artículo 14.2 LAU-2013 le concede uno de hasta tres meses⁶⁰. El artículo 14.1 LAU-2013 tampoco se pro-

⁵⁸ Aunque el artículo 7.1 LH ordena que la primera inscripción de una finca sea la del dominio se admiten ciertas matizaciones. Una interpretación literal del artículo 203.2 LH impediría al arrendatario iniciar los trámites para inmatricular la finca con anotación preventiva de su derecho porque el precepto hipotecario se refiere únicamente a los «derechos reales». Por ello sería recomendable una interpretación que incluya todos los derechos inscribibles. Cfr. JIMÉNEZ PARÍS, T. A.: «Ejecución hipotecaria y arrendamiento, tras la Ley 4/2013, de 4 de junio», p. 1646 y SÁNCHEZ CALERO, F. J./SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B.: *Manual de Derecho inmobiliario y registral*, 5.ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, p. 74. Sin embargo, ello no debería alterar la interpretación del artículo 14 LAU-2013.

⁵⁹ La reforma propicia la descoordinación interna entre el nuevo artículo 14 y el inalterado 29 LAU que, en caso de enajenación de un inmueble arrendado para uso distinto de vivienda, admite la subrogación salvo que el adquirente sea tercero hipotecario. De este modo, el arrendatario no inscrito de vivienda queda en una peor situación que el arrendatario no inscrito de una finca con uso distinto de vivienda.

⁶⁰ El artículo 22.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos exige al tercero hipotecario respetar el plazo mínimo de duración del contrato o la prórroga tácita que esté en curso. Sin embargo, para arrendamientos urbanos, la Ley de 1994 no establecía un plazo para el abandono si la enajenación se produce con posterioridad al quinto año.

nuncia en torno a la indemnización a la que tendría derecho el arrendatario desahuciado y a la que sí se refiere el artículo 14.2 LAU-2013, sin que parezca que la indemnización tenga que estar vinculada únicamente a los casos de fincas no inmatriculadas, pues ya se admitía con carácter general en el artículo 1571 CC y en la normativa de 1994⁶¹.

En conclusión, las diversas interpretaciones *a sensu contrario* del artículo 14.1 LAU-2013 ofrecen conclusiones difíciles de compartir. Por consiguiente, hay que entender que se produce una expansión del ámbito de aplicación del artículo 14.2 LAU-2013 para que junto a la transmisión de viviendas arrendadas no inmatriculadas también incluya la enajenación de fincas inmatriculadas cuando no esté inscrito el arrendamiento⁶².

Si para fincas no inmatriculadas el legislador se remite al artículo 1571 CC, resulta coherente que cuando el arrendatario no ha inscrito por desidia también sea de aplicación ese precepto y no pueda escudarse en que el adquirente no reúne los requisitos del artículo 34 LH para defender su posición. Como ya se ha apuntado, la exclusión de la interpretación *a sensu contrario* del artículo 14.1 LAU-2013 concuerda, además, con la regla general del artículo 7.2 LAU-2013 que asume la falta de eficacia del arrendamiento extra-

⁶¹ El carácter incompleto del artículo 14.1 LAU-2013 obliga a los defensores de su interpretación *a sensu contrario* a acudir al artículo 14.2 LAU-2013 para determinar la indemnización del arrendatario para el caso de que pierda su derecho. En contra, LOSCERTALES RAMOS, D. (*Arrendamientos urbanos*, p. 177) que excluye la indemnización en caso de adquisición de la vivienda por un tercero hipotecario si el arrendatario no estuviera inscrito. No comparto tal conclusión, ya que la falta de inscripción del arrendamiento no es motivo suficiente para excluir la indemnización. En este sentido, aunque referido a arrendamientos distintos de vivienda, cfr., FÍNEZ, J. M.: «Comentario al artículo 29», pg. 339 y CRESPO ALLUÉ, F.: «Comentario al artículo 29», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova Thomson Reuters, Valladolid, 2014, p. 766. Además, la indemnización a quien pierde un derecho por acción del artículo 34 LH es un aspecto esencial que no puede dejarse de lado. Así, cfr. LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Lecciones de Derecho inmobiliario registral*, 2.ª ed., Zaragoza, 1957, p. 302; JEREZ DELGADO, C.: «La entrega y las obligaciones del vendedor derivadas de la buena fe contractual: la segunda venta del inmueble por un mismo vendedor», *ADC*, LIV, núm. 4, 2001, pp. 1719-1721 y RAJOY BREY, E.: «La privación del derecho por el Registro de la Propiedad», *RCDI*, núm. 741, 2014, p. 270.

⁶² Cfr. CARRASCO PERERA, A.: «Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de vivienda», pp. 127 y 130. En el mismo sentido, MARÍN LÓPEZ, J. J./COLÁS ESCANDÓN, A. M.ª: «Comentario al artículo 14», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Cizur Menor, 2013, p. 515; PÉREZ UREÑA, A. A.: «La enajenación de la vivienda en los nuevos contratos de arrendamiento», *Administración rústica y urbana*, núm. 166, 2013, pp. 50-51; REBOLLEDO VARELA, Á. L.: «Compraventa de finca arrendada: continuidad o extinción», p. 1039; GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: «Comentario al artículo 14», p. 345 y DOMÍNGUEZ LUELMO, A.: «Comentario al artículo 2», *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2016, p. 83. Por su parte, MAS BADIA, M.ª D. («Arrendamiento de vivienda, tutela del inquilino y seguridad del tráfico: en especial, la inoponibilidad del arrendamiento no inscrito tras la Ley 4/2013, de 4 de junio», p. 3076) adopta una posición eléctrica porque admite que cuando una finca inmatriculada se enajena sin estar inscrito el arrendamiento y sin que con posterioridad inscriba el adquirente «la solución debe ser la misma, por identidad de razón, que la arbitrada para el caso de finca no inscrita en el artículo 14.2 LAU».

tabular frente a tercero inscrito. Asimismo, el efecto extintivo del arrendamiento no inscrito podrá darse sin que en el adquirente concurren los requisitos del artículo 34 LH, si cumple los del artículo 1571 CC a cuya interpretación se dedica el siguiente subapartado.

De este modo, prácticamente se vacía de contenido el artículo 14.1 LAU-2013 que se limitará a señalar que el arrendamiento una vez inscrito resulta preferente a cualquier tercero que inscriba con posterioridad, de modo que constituirá una mera manifestación de los principios de prioridad y oponibilidad, reconocidos por los artículos 17 y 32 LH⁶³.

De este análisis se deduce que subsiste la diferenciación entre el arrendamiento y los derechos reales inmobiliarios. Baste para ello apuntar los distintos requisitos para la extinción de unos y otros; si para la privación de un derecho real es necesario ser tercero hipotecario (o, a lo más, tercero del artículo 32 LH para los dualistas), la extinción del arrendamiento no inscrito es consecuencia del artículo 1571 CC que deriva de la relatividad de los contratos. La Ley de 1994, por el contrario, aproximaba el arrendamiento al régimen de los derechos reales limitados porque permitía su extinción con base en la publicidad registral. Así, los arrendamientos de más de cinco años no inscritos resultaban oponibles con la consiguiente subrogación del adquirente, salvo que fuera tercero del artículo 34 LH. De ahí se deduce que para el legislador de 1994 la publicidad registral y no la relatividad contractual constituía el fundamento de la extinción del arrendamiento no inscrito. Estas situaciones no difieren esencialmente de los casos de falta de inscripción de un derecho real en los que la eficacia ofensiva de la inscripción produce la extinción de la carga o el derecho no inscrito.

Por el contrario, la reforma de 2013 remite los arrendamientos extratabulares al Código civil y recupera la regla venta quita renta que, como se ha señalado, es consecuencia directa del carácter obligacional e *inter partes* del arrendamiento.

Otra crítica generalizada al artículo 14.1 LAU-2013 deriva de la imposibilidad del supuesto de hecho por la errónea remisión al artículo 34 LH⁶⁴. Por un lado, la STS de 5 de marzo de 2007 (RJ 723) ha definido la función de este precepto que «ampara las adquisiciones *a non domino* precisamente porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el regis-

⁶³ Otro tanto ocurre con lo dispuesto en el artículo 10.2 LAU-2013, según el cual una vez inscrito el arrendamiento las prórrogas establecidas en los artículos 9 y 10.1 LAU-2013 serán preferentes a quienes reúnan las condiciones del artículo 34 LH.

⁶⁴ Cfr., por todos, BLANCO CARRASCO, M.: *La reforma de los arrendamientos urbanos efectuada por la Ley 4/2013*, Reus, Madrid, 2014, pp. 234-235. A pesar de ello, el rechazo a la interpretación *a sensu contrario* del artículo 14.1 LAU-2013 determina que la mera sustitución del artículo 34 por el 32 LH no mejore la técnica del precepto.

tro, aparezca con facultades para transmitir». Es decir, el cometido de la fe pública es radicalmente diferente al problema que aquí se examina. Pero es que, por otro, no cabe que un tercero reúna las condiciones del precepto hipotecario respecto de un derecho previamente inscrito.

En conclusión, lo preferible hubiera sido que el legislador se hubiera limitado a señalar, en concordancia con el artículo 7.2 LAU-2013, que el adquirente inscrito se subroga en la posición del arrendador dada la eficacia *erga omnes* que la inscripción le concede al derecho del arrendatario.

3. LOS REQUISITOS DE APLICACIÓN DE LA REGLA VENTA QUITA RENTA: REINTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 1571 CC

En la medida en que el artículo 14.1 LAU-2013 únicamente concreta los principios registrales de prioridad y oponibilidad, la clave de la reforma reside en la interpretación del artículo 14.2 LAU-2013 que remite, *prima facie*, la solución al artículo 1571 CC. Ahora bien, ¿cómo es preciso interpretar la remisión al Código civil y qué requisitos debe cumplir el adquirente? Especial importancia, en este punto, tendrán las exigencias de buena fe, de inscripción del adquirente y de onerosidad de la adquisición.

3.1 La buena fe del adquirente

Por influencia de los artículos 14 y 29 LAU-1994 se atribuye a la buena fe una importancia que ni se refleja ni se deduce del artículo 1571 CC. El eclecticismo de la Ley de 1994, su ambigüedad en torno a la naturaleza jurídica del arrendamiento y su matiz monista hicieron que en la Ley de Arrendamientos Urbanos se exigiera al adquirente buena fe para poder, en ciertas situaciones, dar por concluido en arrendamiento. Este legado normativo y jurisprudencial ha propiciado que parte de la doctrina haya mantenido que tras la entrada en vigor de la Ley 4/2013 el adquirente deba tener buena fe para poder desconocer el arrendamiento no inscrito. A la exigencia de buena fe se llega a través de dos vías alternativas.

La primera es la propia de los defensores de la interpretación *a sensu contrario* del artículo 14.1 LAU-2013 que mantiene la remisión al artículo 34 LH⁶⁵. En la medida en que más arriba se ha

⁶⁵ Cfr. SAP de Burgos, de 28 de septiembre de 2017 (JUR 257733) que en un supuesto de ejecución administrativa de una vivienda por la Administración Tributaria

rechazado esta interpretación, la buena fe del precepto hipotecario carece de relevancia en este contexto. La segunda vía para exigir la buena fe es la relectura del artículo 1571 CC que, tradicionalmente, se ha entendido que no la requiere.

Entiendo que el cambio de paradigma al que aspira el legislador de 2013 y la remisión expresa al artículo 1571 CC deben alterar la exigencia de buena fe al adquirente que se contenía en la Ley de 1994. Por ello, sin perjuicio de una crítica general a la reforma, me inclino por la interpretación clásica que excluye del artículo 1571 CC el requisito de la buena fe del adquirente. Lo contrario supondría una injustificada equiparación del arrendamiento con los derechos reales limitados y el mantenimiento subrepticio del modelo con el que, precisamente, la Ley 4/2013 quiere acabar. La facultad del tercero para dar por terminado el contrato nada tiene que ver con la eficacia del principio registral de inoponibilidad de lo no inscrito, sino que se vincula con la relatividad de los contratos que se deduce del artículo 1257 CC. Es, por tanto, la naturaleza personal del arrendamiento la que determina, salvo previsión expresa del legislador, que el tercero pueda darlo por concluido, incluso en aquellos supuestos en los que tuviera conocimiento del arrendamiento.

La falta de exigencia de buena fe es especialmente importante dada la más que posible posesión efectiva del inmueble por el arrendatario. En relación a la fe pública registral son habituales las referencias jurisprudenciales y doctrinales a la concepción ética de la buena fe conforme a la que la falta de diligencia del tercero –entre la que se incluye el examen físico del inmueble– determina su despro-

señala, en relación a los artículos 13 y 14 LAU-2013, «que en ambos supuestos, venta forzosa/venta voluntaria, para que se extinga el arrendamiento es preciso que el adquirente tenga buena fe (...) pues si lo conocía compró a conciencia de su existencia y luego no puede instar la resolución del mismo al amparo de dichos preceptos». No comparto este pronunciamiento, en primer lugar, por su interpretación de la buena fe, pero muy especialmente porque el artículo 13 LAU-2013 reconoce de modo automático y salvo que el arrendamiento esté inscrito la facultad de concluir el arrendamiento por la mera resolución del derecho del arrendador en los supuestos enumerados y en otros análogos, sin que se exija para ello reunir los requisitos del artículo 34 LH. Así, la SAP de Murcia, de 19 de diciembre de 2017 (JUR 2018\37354) señala que la única excepción a la resolución del arrendamiento es su inscripción registral y rechaza examinar –por innecesario– si el adjudicatario goza de los requisitos del tercero hipotecario. En la doctrina, cabe destacar la opinión de ACHÓN BRUÑEN, M.^a J. («Las engañosas ventajas de inscribir un contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad», p. 3) para quien «conforme al artículo 13.1 LAU se extinguirá en todo caso con independencia de que el rematante o adjudicatario conozca su existencia, es decir, al margen de que este ostente buena fe». Sobre la necesaria distinción, en este punto, entre los citados preceptos arrendaticios, cfr., MARÍN LÓPEZ, J. J./COLÁS ESCANDÓN, A. M.^a: «Comentario al artículo 13», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Cizur Menor, 2013, pp. 417 y 488 y GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: «Comentario al artículo 13», *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova Thomson Reuters, Valladolid, 2014, pg. 328.

tección tabular⁶⁶. Sin embargo, en el contexto de los arrendamientos, el artículo 1571 CC es ajeno a la buena fe, toda vez que el arrendamiento origina un derecho personal en el arrendatario de cuyo incumplimiento sólo se deriva la indemnización por el arrendador⁶⁷.

En coherencia con lo anterior tampoco resulta aplicable a los arrendamientos no inscritos la interpretación jurisprudencial correctora del artículo 13 LH. Frente al tenor literal de este precepto que exige la inscripción de los derechos reales en cosa ajena para que surtan efectos contra terceros se ha desarrollado una doctrina jurisprudencial que admite la oponibilidad de las servidumbres aparentes y, por extensión, de los demás derechos reales limitados perceptibles por los sentidos. La relectura del artículo 13 LH deriva de que «la apariencia indubitada produce una publicidad en semejanza a la inscripción en el Registro» (SSTS de 15 de marzo de 1993 [RJ 2277] y 17 de octubre de 2006 [RJ 8993]). A pesar de ello, la consideración del arrendamiento como un derecho personal le excluye de la posible protección derivada de la interpretación jurisprudencial del artículo 13 LH⁶⁸.

También rechaza la exigencia de buena fe Guilarte Gutiérrez que recuerda que el artículo 1571 CC «no precisa buena fe alguna por parte del adquirente, es decir, desconocimiento de la existencia del arriendo, sino que es precisamente su constatada existencia la que arrumba al legislador a través de la facultad resolutoria que el precepto contiene»⁶⁹.

⁶⁶ Cfr. STS de 18 de febrero de 2005 (RJ 1683), conforme a la que «buena fe no solo significa –requiere– el desconocimiento total de la inexactitud registral, sino también la ausencia de posibilidad de conocer la exactitud». En sentido parecido, SSTS 29 de septiembre de 2003 (RJ 7006); 7 de septiembre de 2007 (RJ 5303) y 19 de mayo de 2015 (RJ 2612). En la doctrina, cabe destacar a VALLET DE GOYTISOLO, J. B.: *Estudios sobre Derecho de cosas*, Montecorvo, Madrid, 1973, p. 335; DÍEZ PICAZO, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. III, 4.ª ed., Civitas, Madrid, 1995, p. 346 y GORDILLO CAÑAS, A.: «Comentario a la STS de 5 de marzo de 2007», *CCJC*, núm. 77, 2008, p. 1438.

⁶⁷ PÉREZ GARCÍA, M. J. (*La protección aquiliana del derecho de crédito*, p. 270) señala que «el legislador no sólo permite que el comprador (tercero) lesione un derecho ajeno (...) sino que no le imputa responsabilidad por la lesión ni siquiera cuando tiene conocimiento extrarregistral de la existencia del derecho ajeno». Es decir, por disposición del legislador quien asume la indemnización por la lesión del derecho de crédito es el transmitente.

⁶⁸ De la relevancia que esa línea jurisprudencial podría tener para los arrendamientos se hizo eco DE LA PUENTE DE ALFARO, F. (*El arrendamiento urbano frente a terceros*, Bosch, Barcelona, 1996, p. 71, nota 46), ya que frente a la posesión inmediata y permanente del arrendatario «difícilmente se puede alegar ignorancia absoluta».

⁶⁹ GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: «Comentario al artículo 14», p. 343. En el mismo sentido, MARTÍ MARTÍ, J. («La eficacia de la inscripción en el registro de la propiedad de los contratos de arrendamientos tras la Ley 4/2013 (de 4 de junio, de medidas de flexibilización)», *Práctica de Tribunales*, núm. 109, 2014, p. 6. Documento electrónico La Ley 4312/2014) para quien «el comprador puede conocer la realidad física de la finca (estar arrendada) pero no por ello debe respetar las obligaciones derivadas de este estado arrendatario si el contrato no está inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a su adquisición».

Además, esta interpretación concuerda con la obligación de notificar al arrendatario la voluntad de enajenar la vivienda a fin de que pueda ejercitar su derecho de adquisición preferente. De lo contrario, esta obligación dejaría prácticamente sin contenido el artículo 14 LAU-2013 porque, si la buena fe fuera exigible, quedaría casi exclusivamente restringido a supuestos de falsedad documental en los que se omite la notificación porque la vivienda se enajena como si estuviera libre de arrendamientos.

Sin embargo, con base en argumentos metajurídicos, otros extraídos del artículo 34 LH y de la tácita concepción real del arrendamiento se pretende introducir el requisito de la buena fe en el artículo 1571 CC. Así, Carrasco Perera apunta que «posesión equivaldrá a Registro y el adquirente que supo o pudo saber no podría prevalecerse del artículo 1571. La sociedad civil española no toleraría hoy que un arrendatario no inscrito que dispone de un derecho de uso por tres años se le pueda echar por el comprador que adquirió la cosa a sabiendas de la existencia del arriendo»⁷⁰.

Con una argumentación alternativa, Simón Moreno estima que el requisito de la buena fe es exigible al adquirente con base en la remisión que el artículo 1571 CC hace a «lo dispuesto en la Ley Hipotecaria»⁷¹. Sin embargo, me parece que se trata de una interpretación un tanto forzada del inciso final del artículo 1571 CC que no debe entenderse como una llamada al artículo 34 LH y a la buena fe que allí se exige sino una alusión a la inscripción del arrendatario como excepción a la eficacia *inter partes* del contrato.

Frente a este sector doctrinal, otro apunta que se precisa una objetivización de la buena fe que quedaría, por tanto, vinculada con la falta de constancia tabular del arrendamiento⁷². Sin embargo, estimo que este enfoque resulta inexacto porque es el propio de los derechos reales con eficacia *erga omnes* mientras que el arrendamiento tiene naturaleza personal con la consiguiente eficacia relativa.

Desde una óptica puramente sistemática, ¿qué sentido tendrían las novedades introducidas por el legislador si la interpretación normativa no se viera sustancialmente alterada? El marco legal de

⁷⁰ CARRASCO PERERA, Á.: «Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de vivienda», p. 134.

En torno a la exigencia de buena fe, cfr. ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL: *Propuesta de Código civil. Libro quinto y sexto*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, p. 183 cuyo artículo 562-5 excluye la facultad de dar por concluido el arrendamiento cuando el adquirente «ha tenido conocimiento al tiempo de la enajenación del arrendamiento».

⁷¹ Cfr. SIMÓN MORENO, H.: «El Anteproyecto de ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas: una breve aproximación», *Diario La Ley*, núm. 7922, 2012, p. 2. Documento electrónico La Ley 8409/2012.

⁷² Cfr. DURÁN RIVACOBRA, R./DE LA REINA TARTIÈRE, G.: «Publicidad jurídica y protección del arrendamiento urbano», p. 13 y MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.: *La función de la fe pública registral en la transmisión de bienes inmuebles*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, p. 115.

la enajenación de vivienda arrendada ha cambiado de tal modo que si el legislador ha decidido llegar tan lejos es porque aspira a una solución distinta a la que ofrecía el artículo 14 LAU-1994. Dado este cambio de paradigma, es especialmente importante rechazar la interpretación *a sensu contrario* del artículo 14.1 LAU-2013 que evitaría, en la práctica totalidad de los casos, cualquier cambio en las consecuencias jurídicas⁷³.

A pesar de lo anterior hay que admitir que el adquirente no será protegido y, por tanto, no podrá emplear la regla venta quita renta cuando haya ánimo fraudulento y abuso de derecho. Esta mala fe-fraude –esencialmente distinta a la mala fe-conocimiento– supone la existencia de una conducta reprochable, una actividad intencionada o propósito fraudulento en el adquirente que pretende perjudicar al arrendatario no inscrito de modo directo y doloso. La consecuencia que se deriva de la separación entre buena fe y conocimiento en materia de arrendamientos confirma, a fin de cuentas, que la inscripción es su único medio de oponibilidad⁷⁴.

Resulta dudoso que un supuesto de mala fe-fraude permita al arrendatario –además de defender la subsistencia de su derecho– impugnar el acto adquisitivo del tercero por causa ilícita. Como ha señalado Carrasco Perera «la ilicitud de la causa no es más que la descripción de todos los casos en que la nulidad de un contrato está explicada o exigida por especiales razones de reproche sobre su contenido»⁷⁵. Uno de los casos con los que ilustra esta nulidad es la celebración de un contrato predeterminado por las partes con el objetivo de causar un daño ilegítimo a un tercero, sin que tal circunstancia pudiera ser ignorada por los contratantes⁷⁶. Así ocurre, conforme a este autor, con el contrato celebrado entre el representante o gestor y un tercero para engañar o abusar de los intereses del representado o principal; cuando se ofrece una ventaja a otro para que rompa ilícitamente sus relaciones contractuales con un tercero o los acuerdos societarios con el propósito de dañar a la minoría. A pesar de ello, el autor no se refiere a la venta de vivienda arrendada en perjuicio del arrendatario como supuesto de ilicitud causal.

⁷³ Cfr. GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: «Comentario al artículo 7», p. 135 y «Comentario al artículo 9», pp. 215-216.

⁷⁴ En relación a los arrendamientos rústicos ya se admitía una interpretación correctora de la buena fe exigible al adquirente que rechaza la relevancia del conocimiento extratabular y la vincula con la falta de fraude. Cfr. POVEDA BERNAL, M. I.: «La enajenación de la finca arrendada en la nueva ley de arrendamientos rústicos», *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*, núm. 50, 2007, pp. 124-126.

⁷⁵ CARRASCO PERERA, Á.: *Derecho de contratos*, 2.ª ed., Aranzadi Thomson Reuters, Cizur Menor, 2017, p. 743.

⁷⁶ Cfr., también, Díez PICAZO, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. I, 6.ª ed., Civitas, Madrid, 2007, p. 283.

Una primera aproximación admitiría impugnar el acto adquisitivo, al menos, cuando se enajene la vivienda arrendada como libre –en expresa contravención del artículo 25.5 LAU-2013– con pleno conocimiento por el adquirente de la situación del inmueble o con la única intención de expulsar al arrendatario no inscrito.

Sin embargo, permitir en estos casos la impugnación del acto adquisitivo supone una extralimitación de las facultades del arrendatario cuyo interés tutelable se limita exclusivamente a la posesión arrendaticia. Por consiguiente, una vez asegurado su interés –a través de la exigencia de buena fe– falta de fraude al adquirente– ya no debería estar facultado para impugnar la adquisición del tercero⁷⁷. Si el daño al arrendatario se circunscribe a la extinción de su derecho, una vez que se le garantiza la posesión a través de la interpretación del artículo 1571 CC se evita la comisión del daño y, por ello, el arrendatario no precisa la impugnación general del contrato que –en coherencia con el principio de conservación– no presentará una causa ilícita⁷⁸.

En conclusión, la consecuencia que el artículo 14.2 LAU-2013 prescribe es el efecto natural del arrendamiento no inscrito y no debe reducirse a situaciones patológicas en las que el adquirente ignore, de modo invencible, el arrendamiento por haberse enajenado la finca como si estuviera libre de arrendamientos y haber cumplido el estándar de diligencia exigible.

3.2 La necesaria inscripción del adquirente

Para una completa comprensión de esta problemática es preciso examinar la vinculación de los artículos 14.2 LAU-2013 y 1571 CC con la regla general que recoge el artículo 7.2 LAU-2013. Conviene recordar que conforme a este precepto «en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad». Más arriba se ha apuntado la relación entre los artículos 7.2 LAU-2013 y 1549 CC que, no obstante, presentan una importante diferencia, puesto que el primero exige la inscripción del tercero y el otro no.

La interpretación del artículo 7.2 LAU-2013 y la mención expresa que hace a la inscripción por parte del adquirente determi-

⁷⁷ No obstante, cabe recordar que el reconocimiento de la cesión de contrato que se origina por la transmisión al tercero implica que el arrendatario esté facultado para dar por concluido el contrato sin necesidad de indemnizar al arrendador originario o al adquirente.

⁷⁸ Se rechaza, en definitiva, que el arrendamiento tenga, en general, la consideración de contrato celebrado *intuitu personae*.