

COMENTARIOS AL PROYECTO DE LEY DE REFORMA DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS¹

Ángel Carrasco Perera

Catedrático de Derecho Civil

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

Resumen: Este documento comenta críticamente y valora negativamente el Proyecto de Ley de reforma de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (Medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, BOCG, Congreso, 7 septiembre 2012), que se aplicará a los arrendamientos concertados después de su entrada en vigor, si bien las partes de un arrendamiento preexistente podrán “adaptarse voluntariamente” a la nueva normativa. Al parecer, el objetivo es mejorar el régimen de los arrendamientos para convertirlos en una alternativa a la propiedad en un mercado completamente deprimido y dar mayor relevancia a la libertad contractual para promover el flujo de contratos en un creciente mercado de arrendamiento especulativo. Lo cierto es que el proyecto crea nuevos desequilibrios y costes, haciendo casi obligatorio inscribir en el Registro de la Propiedad el contrato para que el inquilino quede protegido frente a terceros adquirentes y acreedores del arrendador

Palabras clave: arrendamientos urbanos, arrendamiento de vivienda.

Title: Comments on proposed reform act concerning urban habitation leases

¹ Trabajo realizado con la ayuda del proyecto “Grupo de investigación y centro de investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de consumo” concedido por el Ministerio de Economía y Competitividad, DER 2011-28562 (Resolución de 23 de diciembre de 2011).

Abstract: Spanish Government is trying to amend again the Law concerning urban habitation leases. Apparently referring to the needs to improve the tenancy as a substitute of the ownership in a market completely depressed and focusing on the salutary effects of the so called liberty to contract to promote the flow of plots and flags tendered in a speculative growing tenancy market, the true is that the Draft creates new imbalances and costs, making almost but necessary to register the contract in the Land Registry in order for the tenant to be protected vis à vis third acquirers and creditors seizing the lessor's assets.

Key words: urban habitation leases, urban leases.

Sumario: 1. Una reforma innecesaria e inoportuna. 2. Tres extremos menores. 3. Imperativo y dispositivo en el arrendamiento de vivienda. 4. Duración del contrato. 5. Oponibilidad y adquisición conforme al registro. 6. Las distintas situaciones de conflicto registral imaginables. 7. Críticas al sistema de oponibilidad registral de los arrendamientos. 8. Innovaciones en el proceso de desahucio.

1. Una reforma innecesaria e inoportuna

En las líneas que siguen voy a realizar un comentario y evaluación del proyecto de Ley de reforma de la LAU y de la LEC (*Medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas*, BOCG, Congreso, 7 septiembre 2012), que se aplicará a los arrendamientos concertados después de la entrada en vigor, si bien las partes de un arrendamiento preexistente podrán "adaptarse voluntariamente" (¿) a la nueva normativa (DT Única del proyecto). No hago esperar mi valoración negativa del proyecto en su conjunto. Este capricho del Gobierno no responde a ninguna necesidad real, a ninguna laguna advertida en la aplicación de la ley de 1994. Se pretende en la Exposición de Motivos incentivar el empleo del contrato arrendaticio como modo de acceso alternativo a la vivienda, percatados ya de la ruina del modelo hipotecario-dominical que ha sido raíz de muchos males que hoy aquejan a nuestra economía y a la convivencia en la sociedad civil. Pero el articulado no guarda ninguna relación con este propósito, y se suceden modificaciones puntuales arbitrarias en las que se adivina que todo responde a un superficial *jeu d'esprit* de reforma por la pura reforma, de ocupación ociosa de la atención del legislador y del pueblo en nimiedades que son indignas de las miserias del momento. Y sobre todo, al paio de una sedicente necesidad de reformar no se sabe qué, se nos mete a todos en un insólito experimento registral, que, si uno fuera malintencionado, pensaría que pretende echar leña a la procura de intereses corporativos. Resulta ahora que el origen del problema arrendaticio secular en España se hallaba, y no nos habíamos dado cuenta, en que el arrendamiento de vivienda había vivido hasta hoy a espaldas de las reglas canónicas de la oponibilidad registral. Tan enloquecido es todo el propósito que cabe temer más el remedio que la enfermedad. Porque como no va a eclosionar la luz que convenza a los legisladores de la necesidad de devolver el Proyecto al Gobierno, acabaremos en un mercadeo de tiras y aflojas, de transacciones y de normas ad hoc, de ésta por mí y aquella por ti, que augura que el resultado final será un monstruo de normas absurdas. Si no es poco pecado jugar irresponsablemente con un sector normativo socialmente tan sensible como los arrendamientos de vivienda, se agrava el delito con

la sensación de estar dispendiendo recursos políticos y envenenando ánimos en empresa tan vacua, corriendo los tiempos y las urgencias que corren. La reforma de los preceptos de la LEC relativos al juicio de desahucio no participa de esta crítica. Pero también es verdad que se podía haberlo pensado antes y haber aprovechado la última reforma procesal operada por la Ley 37/2011, para no fatigar la paciencia del operador con modificaciones puntuales sucesivas del régimen procesal. La reforma del régimen procesal no guarda ninguna conexión con las modificaciones proyectadas al texto de la LAU.

2. Tres extremos menores

Existen tres modificaciones inesenciales que seguramente no tienen otro propósito que llenar de alguna forma el texto de una reforma innecesaria. Constituyen un buen testimonio de la "urgencia" y de la altura de miras de esta reforma.

Notificaciones. A tenor del art. 4.6, las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en la ley, "siempre que garantice la autenticidad de la comunicación y su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron". Repárese en el absurdo. Requisitos como los expuestos ni siquiera los podría satisfacer una firma digital avanzada, a tenor del alcance de la regla de equivalencia que se contiene en el art. 3 del RD Ley 14/1999, que equipara la firma electrónica avanzada a la manuscrita, pero nada dice del contenido documental. Y si la firma electrónica no es avanzada, y el medio de comunicación el simple correo electrónico, como será siempre el caso, no por eso dejará de tener valor como notificación la que se realice por este medio (arts. 23 y 24 Ley 34/2002). Sólo ocurre que el interesado en demostrar su falsedad tendrá que asumir la carga de la prueba. Como siempre ha ocurrido, sin necesidad de ninguna reforma legal. La reforma no habilita algo que antes no se pudiera hacer ni altera ni sanciona los efectos de lo que se venía haciendo.

Arrendamientos turísticos. El art. 5 e) excluye de la aplicación de la LAU – y no sólo de la condición de arrendamiento de vivienda- la "cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometido a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial". En la LAU vigente, la cesión en uso turístico de la vivienda, individualmente o a través de un canal intermediador, excluye que el contrato se califique de arrendamiento de vivienda, pero no queda excluido de la LAU, y pasa a ser considerado arrendamiento para uso distinto de vivienda, que en términos prácticos comporta que hay que pagar fianza obligatoriamente y depositarla en la caja correspondiente de las CCAA. Con el texto de la reforma, estos contratos quedan excluidos enteramente de la LAU si son comercializados por una empresa intermediaria, pero siguen siendo arrendamientos para uso distinto de vivienda si la contratación opera directamente entre particulares. Lo único que se consigue con esto es conceder una "ayuda de estado" a las empresas comercializadoras, que pueden ofrecer productos más interesantes que los meros particulares, al quedar excluidos aquéllos del deber de prestar fianza. Según la disparatada justificación que la

Exposición de Motivos ofrece para esta novedad, se trata de una cautela que evite que se produzcan situaciones de "intrusismo y competencia desleal" (¿) por el aumento constatado del uso del alojamiento privado para el turismo. Para conseguir tan exquisito propósito, el Proyecto expulsa estos arrendamientos del ámbito de aplicación de la LAU, para que "queden regulados por la normativa sectorial específica o en su defecto se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada". ¡Que es precisamente lo que ocurre también ahora! Con el agravante que la "normativa sectorial" específica a que se refiere es un conjunto de reglamentaciones aisladas de las CCAA sobre arrendamientos turísticos, que no contienen un régimen jurídico civil.

Do ut facias. En los contratos de arrendamiento podrá "acordarse libremente" (¿y cómo de otra parte podría "acordarse"?) que durante un plazo determinado, la obligación de pago de la renta se reemplace (no "pueda reemplazarse") total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en las condiciones pactadas. Al finalizar el contrato no podrá pedir el arrendatario "en ningún caso" compensación adicional por el coste de las obras realizadas. El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución y resultará aplicable lo dispuesto en el art. 23.2, sobre la facultad de restitución *in pristino* de las obras hechas. Este es el tenor del art. 17.5. No se comprende qué urgencia había de reformar la LAU para dar entrada a una norma tan peregrina, que puede tener algún sentido en un arrendamiento de solar *ad meliorandum* o en un arrendamiento de local de negocio, pero es poco concebible en un arrendamiento de vivienda. Mas lo serio es que la figura atípica de contrato desentona con la totalidad del régimen arrendaticio. "Durante un plazo determinado" podrá reemplazarse el pago de renta por esta obligación de hacer. ¿Y por qué no por todo el plazo del contrato? Ciertamente podrán, pero entonces ya no será arrendamiento, supone el legislador. ¿Y si la realización de obras es sustancialmente más importante como contraprestación que la renta? ¿Cuándo deja de ser aplicable la LAU al contrato mixto? El arrendamiento no puede pedir "en ningún caso" compensación por estas mejoras. ¿Pero podrá pedir las mejoras entonces el arrendatario que paga toda su renta en dinero y además realiza en la cosa mejoras útiles? Tampoco, conforme al art. 1573 CC, pero la infausta nueva norma permite ahora una perversa interpretación *a contrario*. ¿Podrá desistir el arrendatario conforme al art. 11 si todavía no ha llegado la fase del contrato en que puede cambiar renta por obras? ¿Y podrá desistir mientras las realiza? Tampoco se la ha pasado por la cabeza al original autor de esta norma que un contrato de esta clase no soporta un derecho de denegación de prórroga en los términos del art. 9.3. Ni puede resolverse el contrato por el juicio de desahucio si el incumplimiento es de la obligación de hacer. Problemático es también que en un arrendamiento de esta clase puede producirse la subrogación intrafamiliar de los arts. 12 y 15. Todo un ejemplo de cómo puede llegar a ser cierta aquella maldición que algunas veces se lee en el Digesto: *supervacua nocent*.

3. Imperativo y dispositivo en el arrendamiento de vivienda

La primera novedad de la reforma que se propone consiste en restituir el arrendamiento de vivienda al reino de la libertad contractual. Claro que para ello debería derogarse el art. 6 LAU, de lo que el proyecto se olvida, aunque supongo que

el error será subsanado durante el proceso legislativo. A tenor del proyectado art. 4.1, el título II de la LAU deja de ser imperativo, pero el proyecto supone que seguirán existiendo "límites (de imperatividad) expresamente establecidos" en dicho título, que continuarán impidiendo la libre determinación contractual. ¿Y cuáles son? Vamos a hacer un repaso.

Prórroga. Los arts. 9 y 10 regulan la prórroga legal y sus exclusiones. Las normas no son menos imperativas que sus precedentes, porque una cosa es la imperatividad y otra que la duración "imperativa" sea ahora más corta o que no sea oponible a determinados terceros; el plazo de duración mínima sigue siendo imperativo y las partes no pueden por pacto reducir el tiempo de duración garantizado ("obligatoriamente"), como tampoco podrán hacerlo en la hipótesis de arrendamiento *a non domino* del art. 9.4. El resto de la regulación disminuye el nivel de protección de que disfrutaba el arrendatario hasta hoy, por lo que la posibilidad de pactos en contrario sólo puede beneficiar ahora al arrendatario, que, si dispone de poder negociador, podrá reconstruir por acuerdo un régimen de protección igual o superior al de la LAU vigente. Por ejemplo, el pacto por el que el arrendador renuncia a la recuperación de la finca por necesidad, cosa que en la LAU vigente sólo puede hacer si esta eventualidad ha sido prevista en el contrato, constrictión que el proyecto quiere eliminar, permitiendo la denegación de la prórroga por causa de necesidad cuando haya transcurrido un año de contrato.

Desistimiento. Sin que exista un "límite expreso", es seguro, empero, que el art. 11 sigue siendo imperativo a favor del arrendatario, que no puede renunciar a su derecho de desistimiento ni tiene que soportar una multa penitencial de cuantía superior a la fijada por la norma; de otra forma no tendría sentido la redacción del inciso segundo de la norma. Obsérvese que el derecho de desistimiento procederá cualquiera fuere el plazo de duración pactada, y no sólo dentro de los períodos de prórroga legal cuando el contrato no haya fijado una duración específica. Si se relacionan esta norma y el nuevo art. 9.3, que permite la denegación de prórroga aunque la contingencia de necesidad no haya sido prevista en el contrato, se comprueba la falta de sentido global de la reforma. Porque lo que puede hacer el arrendador en el art. 9.3 es denegar la prórroga obligatoria, pero no "desistir" por necesidad o justa causa de un contrato de duración pactada de tres o más años, donde el tiempo de posesión cursa como duración convencional y no como prórroga. A lo que vamos: el arrendatario consigue que se pacten tres o cinco o cien años de duración, el arrendador no puede "desistir" del contrato por causa de necesidad, pero el arrendatario puede marcharse libremente como si hubiese celebrado un contrato de duración semestral.

Arrendamiento y familia. El art. 12 no se altera, pero es también seguro que, al tratarse de una norma protectora de intereses familiares de terceros distintos del inquilino, no se puede eliminar por pacto el derecho de subrogación del cónyuge que permanece en el uso. El art. 15 no es "dispositivo", salvo que todas las partes enfrentadas (los dos ex cónyuges y el arrendador) acuerden que el usuario no se convierte en titular del derecho arrendaticio. Si no es así, no cabe pacto en contrario en el contrato de arrendamiento, por el que inquilino y arrendador acordaran que el titular formal del contrato permanecerá en la titularidad a pesar de las contingencias

del uso postdivorcio. En lo sustancial, el art. 16 no ha cambiado, por lo que no creo que haya cambiado la imperatividad de la subrogación mortis causa, que viene a ser confirmada por el tenor del apartado 4, dentro de los tres años de plazo obligatorio.

Cesión de la posesión mediata a tercero. El art. 13 no convierte en dispositiva la protección del inquilino, sino que le priva de toda protección frente a terceros adquirentes si el derecho de aquél no está inscrito. Pero no debería decirse que con esto la norma se hace dispositiva, a riesgo de confundir desprotección legal y autonomía de la voluntad. Ni siquiera cabe pensar en un pacto en contrario favorable al arrendatario, pues los destinatarios de esta norma son terceros ajenos al contrato de arrendamiento (no inscrito). Otro tanto ocurre con el art. 14, y está fuera de duda que el arrendatario no puede renunciar a los tres meses de gracia ni al crédito indemnizatorio contra el arrendador. Tampoco podrá renunciar en el contrato al crédito indemnizatorio contra el arrendador, porque el acto de disposición, que hace caducar el derecho de posesión del arrendatario, es un hecho propio voluntario ("dolo"), que invalidaría la cláusula de renuncia a compensación.

Renta. El art. 17 (renta) era ya también norma sustancialmente dispositiva en el texto de 1994. El régimen de actualización de la renta (art. 18) no deviene dispositivo ("sólo podrá ser actualizada"), sino que la norma permite ahora que las partes puedan acordar un sistema de actualización distinto del sistema general conforme al IPC. Los arts. 19 (elevación de renta por mejoras) y 20 (imputación de gastos de comunidad) siguen siendo tan unilateralmente imperativos como en la Ley vigente, y se limitan a ajustar los cinco años a los tres de la propuesta de reforma ("sin que pueda", art. 19.1; "sólo...nunca", art. 20.2). Está fuera de duda, por ejemplo, que la ley no permite elevar la renta por mejoras antes de los tres años. Es cierto que las partes pueden acordar un módulo de actualización distinto del IPC, pero no dispondrán de muchas opciones alternativas, porque sigue existiendo un plazo mínimo obligatorio de tres años, que no podrá ser eludido mediante cláusulas de escalamiento de rentas o subidas porcentuales descontextualizadas de índices de mercado, que se reputarían instrumentos en fraude de ley. Aunque el proyecto no lo aclara, parece que el módulo en cuestión tiene que ser además susceptible de bilateralización, y que el arrendador ha de soportar el riesgo de una variación a la baja. No otra cosa puede significar "actualización", y la previsión misma de que la cláusula de actualización pueda ser actuada también a iniciativa del arrendatario.

Tanteo y retracto. Que el art. 25 (tanteo/retracto arrendaticio) es una norma "imperativa" se prueba en que ha sido necesaria una disposición legal expresa (distinta del art. 4.1 de la LAU) para que el derecho pueda excluirse por pacto (cfr. art. 25.8). Por lo que se refiere al tanteo/retracto, el error no está en su imperatividad, sino en su persistencia, siquiera como solución supletoria. El tanteo/retracto arrendaticio debería haberse suprimido ya en 1994, una vez constatado que su ejercicio dispara los costes de la justicia, perpetúa abusos de una y otra parte y reconstruye un falso mercado de vivienda, cuando el arrendatario puede acudir libremente a múltiples opciones de mercado. Si no se quiere medida tan radical, hubiérase previsto en la norma que las partes pueden acordar que el arrendatario dispondrá de un derecho de adquisición preferente y que, de no haberse predispuesto

negocialmente su régimen de otra manera, aquél se acomodaría al procedimiento supletorio establecido en el precepto. Pero no tiene sentido quedarse en tierra de nadie, con previsión de que las partes pueden excluir el derecho de retracto y no prever que puedan modificar los términos en que este derecho se ejercita, conforme a los apartados no modificados del art. 25. La perturbación que produce la subsistencia del derecho de tanteo y retracto es mayor ahora que el proyecto exigirá la inscripción registral del arrendamiento para que resulte oponible a tercero (art. 7.2), mientras que el tanteo y retracto, que es una limitación legal del dominio, seguirá siendo oponible al adquirente al margen de que se encuentre inscrito aunque no le fuera oponible el derecho arrendaticio como tal!

Resumen. Por tanto, si bien es cierto que en lo relativo al módulo de actualización de renta y a la exclusión del tanteo/retracto se admiten hoy “expresamente” pactos en contrario, es incierto de todo punto que las normas del Título II de la ley se hayan hecho (más o menos) dispositivas, Allí donde el texto singular no haya prevenido la posibilidad de este pacto, el régimen sigue correspondiendo al hoy vigente, sin más alteración reseñable que la reducción de plazos de cinco a tres años.

4. Duración del contrato

Duración obligatoria y prórrogas. La prórroga obligatoria se reduce de cinco a tres años y la prórroga voluntaria baja de tres a uno, “con objeto de dinamizar el mercado de alquiler y dotarlo de mayor flexibilidad”, según la Exposición de Motivos. Queda por saber si la continuidad sucesiva se articulara también como prórroga voluntaria anual o como tácita reconducción. No se sabe a qué consideración sensata puede obedecer este cambio de duración en los tiempos que corren. La práctica de varios años de funcionamiento de la LAU acredita sobradamente que nunca ha existido, tampoco de la parte propietaria, ningún problema con el esquema 5+3. No he conocido ninguna queja relativa a la excesividad del plazo. El arrendador no se queja de que existan arrendamientos de ocho años, sino de que las rentas no se paguen, que los desahucios no prosperen o que las viviendas se destrocen por sus ocupantes. Pero no existe ninguna relación causal entre estos temores y la reducción del plazo legal, toda vez que se parte como hipótesis de que un arrendatario posee hasta 8 años cuando paga, cuando su título no puede ser resuelto con anterioridad, es decir, cuando es una “buena” inversión para el propietario. En otros términos, el arrendador sólo tiene que sufrir la carga de los 8 años cuando el arrendatario cumple. Y cuando esto ocurre, lo menos que el dueño quisiera perder es su arrendatario. Un arrendatario que paga es un tesoro. Más aún, creo que existirán contraincentivos perversos, por lo que se expresa a continuación.

Malos incentivos. Imaginemos un arrendamiento de vivienda con plazo máximo de duración de tres años. Aunque ni siquiera esta duración estará garantizada, porque ahora puede incondicionalmente el arrendador desautorizar la prórroga obligatoria cuando tenga necesidad de la vivienda para sí o su familia. En consecuencia, con la excepción del primer año de contrato, el arrendatario no puede contar con estabilidad en el plazo. La primera consecuencia de esta torpeza legal es que los precios de los alquileres se deprimirán, y es el precio de los alquileres, no su duración, lo que

acongoja al dueño. Se crea además una subvención oculta a los arrendamientos concertados por personas jurídicas, porque en éstos no podrá denegarse la prórroga y por ello se podrá cobrar más por ellos. No se estará dispuesto a pagar a un arrendador persona física lo que se paga ahora por un arrendamiento de vivienda, pues no existe ninguna seguridad en cuanto al plazo. La intensificación de la precarización presionará igualmente para reducir sustancialmente el nivel de cuidado que el inquilino pone en la posesión. No tiene sentido para él invertir en cuidado para largo plazo ni precipitar una mejora necesaria que acaso haría por su cuenta si tuviese asegurado una duración mayor. La situación puede llegar a resultar infernal para el arrendador. Éste no tiene otro modo de presionar al alza en la renta salvo renunciando a las nuevas ventajas legales que se contienen en el proyecto.

Denegación de prórroga. La novedad de que el arrendador pueda denegar la prórroga obligatoria por causa de necesidad, aunque la misma no esté pactada en el contrato, es otro error de bulto, tanto de justicia como de estrategia. Es inconcebible que se permita al arrendador reocupar el inmueble de cuyo uso ha dispuesto voluntariamente por un plazo de tres años. La denegación de prórroga sólo tiene justificación en un contrato sujeto a prórroga forzosa indefinida, pero no cuando existe tiempo cierto, y además tan breve. El riesgo de la aparición de esta necesidad sobrevenida debía ser enteramente absorbido por el propietario, que no puede pretender "nadar y guardar" la ropa, sacando dinero de una renta sin querer asumir el coste de tener que privarse durante un tiempo de la finca.

Desistimiento. En el proyecto, puede desistir del contrato el arrendatario a partir de los seis meses, pudiendo pactarse anticipadamente una indemnización de una mensualidad de renta por año de contrato que quede por cumplir. Sin duda, se trata de una conquista importante para los arrendatarios como clase, aunque no advierto en qué medida este derecho nuevo tiene que ver con la dinamización del mercado de alquileres. La medida favorece sólo a los arrendatarios sin arraigo, porque a los demás el nuevo derecho les costará dinero. En efecto, ninguna familia podrá convencer a un propietario para que les ajuste la renta en consideración a que desean comprometerse en un arrendamiento a largo plazo. Porque el derecho de desistimiento es irrenunciable, y la promesa de continuidad ya no es creíble; mientras el arrendador puede renunciar al derecho de denegar la prórroga por necesidad, el arrendatario no puede renunciar a su facultad de desistir del plazo pactado. Estos mismos arrendatarios con vocación de duración tendrán difícil convencer al propietario para que acometa una obra o reforma de envergadura, por ejemplo pintar la casa, porque nadie puede asegurar al dueño la seguridad de un flujo continuo de rentas.

Resultado esperado. En consecuencia, la regulación propuesta generará relaciones arrendaticias inestables y poco productivas en términos de ventajas mutuas, dada la inseguridad sobre la continuidad de la inversión mutua en el futuro. El modelo que resulta es incongruente con el propósito de incentivar el uso arrendaticio como alternativa a la propiedad. Sólo sirve para inquilinos movedizos que "van y vienen". Al menos para las familias que pretendan estabilizar un derecho de uso de largo plazo, el proyecto sólo les ofrece precariedad, por lo que continuarán operativas las presiones sociales y psicológicas para la inversión hipotecaria en propiedad. ¡Y para este modelo

de arrendamiento desarraigado es para el que el proyecto impone la constricción de una inscripción registral y del coste que ello representará!

5. Oponibilidad y adquisición conforme al Registro

El verdadero propósito del Proyecto. Aunque podría parecer que este Proyecto tiene como objetivo la (una nueva) "búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio", la verdadera *estrella* de la reforma no es otra que la final claudicación del régimen arrendaticio frente a quienes de antiguo- y más en los tiempos de miseria que corren- han estado presionando para llevar el *gato* del inquilinato al *agua* del Registro de la Propiedad. Para conseguirlo se pretende "normalizar" el estatuto jurídico existente, para que el arrendamiento de viviendas se someta "al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario". En definitiva, que los arrendamientos no inscritos "no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho" y que el "tercer adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el art. 34 de la Ley Hipotecaria no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito". Incluso si la idea fuere buena en sus términos, la incongruencia entre los diversos propósitos del Proyecto revela su completa arbitrariedad.

Oponibilidad y fe pública registral. Aunque el Proyecto sólo se apercibe de la primera faceta, las ventajas registrales que provienen de la inscripción de un derecho inmobiliario son de dos tipos. Mediante la *oponibilidad*, nos preguntamos cómo y cuando el derecho (arrendaticio) *correctamente constituido* será oponible a otros derechos concurrentes no compatibles. El derecho arrendaticio inscrito resulta eficaz frente al resto de los derechos posteriores, y, a la inversa, el derecho de arrendamiento no inscrito resulta inoponible a los derechos posteriores inscritos. Mediante la *fe pública registral* nos preguntamos en qué medida afectan al derecho arrendaticio inscrito circunstancias o contingencias extrarregistrales que pudieran poner en cuestión la subsistencia o extensión del derecho arrendaticio que ha sido constituido de una manera tal que fuera del Registro sería un derecho caducable. De esta forma, el derecho de arrendamiento *ineficazmente constituido* fuera del Registro se convalida como derecho perfecto y se libra del gravamen extrarregistral, si el arrendatario cumple los requisitos del art. 34 LH. Las causas de ineficacia o de postergación o de caducidad del derecho arrendaticio inscrito no le serán oponibles si no figuran debidamente inscritas. El proyecto sólo formula la regla de oponibilidad (art. 7.2), pero en ningún caso se refiere a la segunda, que tiene que inducirse entonces de la aplicación directa del art. 34 LH. Con todo, aunque es asunto que no voy a desarrollar aquí, las menciones y remisiones al art. 34 LH que se hacen en los arts. 10 y 14 del proyecto revelan que el legislador mezcla y confunde principios registrales diversos.

6. Las distintas situaciones de conflicto registral imaginables

No es fácil sintetizar ni explicar las reglas registrales que se contienen en los arts. 7.2, 9.4, 10 II, 13 y 14 del Proyecto. En buena parte porque están incorrectamente

formuladas. Me parece que una buena guía para seguir este laberinto de titulares y derechos concurrentes es la división que se hace a continuación. A los efectos que siguen suponemos que el art. 7.2 del proyecto replica la regla del art. 32 LH.

Finca no inscrita; por tanto, ni está inscrito el arrendamiento ni se puede haber inscrito ningún derecho concurrente. Impropiamente hablan de "finca no inscrita" los arts. 9.4 y 14.2, cuando deberían haber dicho "finca no inmatriculada". A pesar de la torpeza del lenguaje legal, nosotros vamos a incluir en este nicho los casos de finca no inmatriculada y de finca matriculada, pero en cuyo folio no se inscribe el derecho de arrendamiento ni ningún derecho anterior o posterior en conflicto con el arrendamiento. La solución del conflicto entre derechos concurrentes es como sigue:

- No se aplica el art. 7.2. El derecho arrendaticio se opondrá ordinariamente a los titulares de derechos posteriores si no hay lugar a aplicar una de las reglas que siguen.
- La oponibilidad de que hablamos será la ordinaria (prórroga obligatoria + prórrogas voluntarias) y no el régimen de tres años a que se refiere el art. 9.4 para los arrendamientos no inscritos adquiridos *a non domino*. Si el plazo convencional excede del mínimo obligatorio, también en esto será oponible el arriendo.
- Si el derecho del arrendador concedente quedara *resuelto* por alguna de las contingencias previstas en el art. 13.1 (retracto, fideicomiso, hipoteca, embargo, opción de compra), el arrendamiento se extingue, aunque no se haya cumplido el plazo de prórroga obligatoria.
- A pesar de la extraña formulación del art. 13.1 II, si el derecho en que se *funda la resolución* del derecho del concedente es *posterior* al derecho de arrendamiento (recuérdese, ninguno de ellos inscrito), la resolución de aquel derecho no produce la resolución del derecho arrendaticio, sin perjuicio de que pueda producirse el efecto del art. 1571 CC.
- Si el propietario enajena la finca arrendada, el adquirente puede desahuciar al arrendatario conforme al art. 1571 CC, aunque con la concesión del plazo de gracia a que se refiere el art. 14.2 (tres meses para marcharse).

Finca no inscrita y derecho arrendaticio constituido por un no propietario (a non domino). Suponemos, como en el caso anterior, que la situación será igual cuando la finca se halle inmatriculada pero ninguno de los derechos concurrentes esté inscrito.

- Dándose la buena fe a que se refiere el art. 9.4 primer inciso, el arrendatario podrá permanecer en la posesión durante tres años. En mi opinión, *también* si el falso dueño ha sido objeto de evicción. Pero en el primer caso, la prórroga voluntaria del art. 10 se aplicará en sus términos normales, mientras que (parece) el propietario que vence en la posesión puede desahuciar al arrendatario después de los tres años aunque se encuentre en período de prórroga (ya voluntaria); esto es lo que debe querer decir el abstruso tercer inciso del art. 9.4.
- El arrendador (no dueño) enajena la finca antes del tercer año. Según el art. 9.4 segundo inciso, el adquirente puede desahuciar al inquilino por el art. 1571 CC.

Solución muy problemática. Supongamos, por hipótesis, que el adquirente no es un tercero protegido por el art. 34 LH y sabe que compra cosa ajena. ¿también así podrá provocar la evicción de un inquilino que obró de buena fe? Obsérvese, además, la incongruencia entre este precepto y el art. 14.2, que parte de un comprador que adquiere del verdadero dueño, y sin embargo ha de conceder tres meses de gracias al arrendatario antes de desahuciarlo.

- A tenor del desafortunado art. 13.1 III, si el derecho del arrendador (no dueño) es objeto de resolución por el ejercicio de un retracto, embargo, sustitución, opción, etc, "se estará a la duración establecida en el art. 9.4", es decir, tres años. Norma absurda, porque resulta finalmente mejor tratado el arrendatario *a non domino* que quien arrienda de su propietario real, que en caso de resolución del título de éste puede ser desahuciado de inmediato.
- "Si fuera vencido en juicio por el verdadero propietario, se estará a lo dispuesto en el art. 1571 CC", termina el art. 9.4. Se supone que es el inquilino es el que resulta vencido en juicio. Pero es absurdo que se le produzca la evicción antes de llegar a los tres años, cuando el arrendamiento dura precisamente tres años a pesar de la pendencia de una evicción por parte del verdadero dueño. Por tanto, sólo podrá producirse este efecto si el inquilino es objeto de evicción después de los tres años. Y si el "vencido" es el espurio arrendador, tampoco ocurrirá que antes de tres años pueda el verdadero dueño entrar en la posesión como si se tratase de un adquirente del art. 1571 CC. El art. 1571 CC sólo opera si el vencedor en la posesión enajena luego de recuperada la cosa. Lo que es bien insensato también, si la buena fe del arrendatario consistía precisamente en la confianza de un estado de cosas *imputable* al vencedor en la posesión.
- Si el arrendamiento ha sido concedido por un *falso* usufructuario o superficiario, y éste derecho (falso) llegara a su término antes de los tres años del art. 9.4, el arrendamiento se extinguiría sin necesidad de esperar a esta fecha, porque deberá aplicarse analógicamente lo dispuesto en el art. 13.2 cuando se trata de un *verdadero* usufructuario o superficiario.

El arrendamiento (sobre finca inmatriculada) está inscrito, y los derechos concurrentes posteriores están inscritos o no. Es la situación que quiere captar el art. 7.2. El arrendamiento es plenamente oponible en sus propios términos (no sólo el tiempo de duración legal) a los titulares de derechos posteriores, inscritos o no inscritos. Las cláusulas *obligacionales* del contrato serán igualmente oponibles, precisamente por estar inscritas. Si no se ha pactado un plazo especial, se impone el plazo ordinario y con el régimen ordinario de prórrogas (art. 10. II). Dice, una vez más impropriamente, el art. 10 II que el arrendamiento resulta oponible incluso frente a terceros que gradúen la condición de terceros registrales del art. 34 LH. Falso, pues, estando el derecho de arrendamiento inscrito, no puede existir frente al arrendatario ningún titular registral posterior que pueda ostentar la condición de tercero del art. 34 LH. Pero sigamos con los detalles.

- Supongamos que el derecho del arrendador se encuentra sujeto a una causa de resolución por un derecho "resolutorio" anterior al arrendamiento (fideicomiso, hipoteca, embargo, opción, retracto). Si este derecho está inscrito o es oponible en todo caso (retracto legal), el arrendamiento (inscrito) se extingue sin más.

- El art. 13.1 II es otra cavernosa norma. Su supuesto es, parece, el siguiente. El arrendamiento está inscrito con anterioridad a los "derechos determinantes de la resolución". Es evidente que no se requiere expresar aquí ninguna excepción al régimen general de extinción, porque el arrendamiento no se extinguiría nunca por una resolución de esta clase, dada la oponibilidad que le asegura el art. 7.2 frente a derechos posteriores, inscritos o no.
- Si el derecho se otorgó por un usufructuario o superficiario, el régimen del art. 13.2 se aplica normalmente.
- El adquirente de la finca por un acto dispositivo realizado por el dueño con posterioridad al arrendamiento inscrito soporta en todo caso este arrendamiento, y no puede desahuciar por el art. 1571 CC. Mas eso es así en todo caso, y no sólo, como sostiene la norma, cuando el tercero reúna las condiciones del art. 34 LH. A mayores, todavía con más razón si no se trata de un tercero registral. Una vez más, la expresión es penosa, y el pensamiento latente confuso.

La finca está inmatriculada, el arrendamiento se constituye a non domino pero el inquilino goza de la protección del art. 34 LH. Hipótesis no contemplada por el Proyecto, y que no está reflejada en el art. 7.2, que sólo se refiere a la oponibilidad *del* arrendamiento, no *frente* al arrendamiento. Hay que "inventarse" el estatuto jurídico de este conflicto, de la forma siguiente:

- No se aplica el límite del art. 9.4, y el derecho se constituye frente a cualquiera con la extensión convenida.
- La evicción del falso dueño no provoca la evicción del arrendatario, ni es aplicable el art. 1571 CC.
- Si el falso dueño enajena la finca (antes de ser evicto de ella), se aplica ordinariamente el art. 14.1, y el arrendamiento dura por el tiempo legal o el pactado.
- Reintegrado el verdadero dueño a la posesión mediata, la enajenación de la finca hecha por él tampoco afecta al arrendatario.

La finca está inmatriculada, el arrendatario contrata con un falso propietario, que no está tampoco inscrito, y un tercero posterior inscribe de buena fe un derecho concurrente. La hipótesis no está prevista en el Proyecto. Pero aplicando las reglas generales:

- El arrendatario no adquiere *a non domino* un derecho de arrendamiento por tres años, ni aunque se halle en la situación de buena fe del art. 9.4, si el tercer adquirente está protegido por el art. 34 LH. Si no reúne esta condición, propongo que valga la analogía con el art. 9.4.
- El arrendador está obligado por los términos del arriendo.
- El propietario vencedor en la posesión tiene que respetar el arrendamiento durante los tres años, si se dan las condiciones de buena fe del art. 9.4.

Arrendamiento no inscrito y derechos concurrentes posteriores inscritos. El arrendamiento es inoponible a los titulares de derechos posteriores que satisfagan las condiciones del art. 34 LH. Pero sólo frente a éstos será inoponibles, no, como

erróneamente expresa el art. 7.2, frente a cualquier titular posterior de derecho inscrito. Toda resolución del derecho del concedente le afecta, toda enajenación realizada por el arrendador le sitúa en la posición de ser desahuciado por el art. 1571. Si el derecho posteriormente inscrito es incompatible con el primero (vgr. un segundo arrendamiento), éste podrá provocar la evicción del inquilino no inscrito. Si no es incompatible (vgr. hipoteca, opción de compra), la ejecución o la compra se hará libre de cargas.

Adquirente de finca inmatriculada, cuando el derecho del arrendatario no está inscrito. Increíblemente, se trata de una laguna del art. 14 *si los terceros no reúnen la condición de terceros registrales del art. 34 LH*. Una lectura a contrario del defectuoso art. 14.1 podría hacer concluir que el arrendamiento es oponible a tales terceros. Pero esto es contradictorio con lo que dispone el art. 14.2 para el caso de finca no inmatriculada, por lo que debe prevalecer éste apartado: el adquirente puede poner fin al contrato por el art. 1571 CC.

Derecho concurrente anterior inscrito y arrendamiento posterior inscrito. Frente a los titulares de estos derechos concurrentes, la posición del arrendatario es como la de quien no tiene su derecho inscrito, si bien recupera la posición del titular inscrito para quienes adquieren derechos incompatibles que no se inscriben o lo hacen después de inscrito el arrendamiento.

Denegación de la prórroga por causa de necesidad en arrendamiento inscrito y no inscrito. El art. 9.3 del proyecto permite que bajo ciertas condiciones el arrendador se oponga a la prórroga obligatoria una vez transcurrido el primer año del contrato, por necesidad propia o de familiares. ¿Cambia algo que el arrendamiento esté o no inscrito? Entiendo que no, porque la inscripción y sus efectos protegen al titular registral de las disfunciones que afectan al título del arrendador como causante, pero no al propio título que vincula a arrendador y arrendatario. Por tanto, por muy inscrito que esté, el arrendatario no podrá impedir la denegación de prórroga, salvo que tal cosa haya sido acordada en el contrato. La situación es no poco irrisoria, si el arrendatario tuvo que pagar la escrituración y registro de su derecho, pensando que con ello estaba protegido en su expectativa de uso, cuando resulta que se encuentra desprotegido frente a quien había de tener más motivos en protegerse. La condición no puede ser otra para el arrendamiento no inscrito. ¿También el arrendamiento no inscrito que se adquiere *a non domino* por el plazo de duración de tres años conforme al art. 9.4? ¿Puede el arrendador no dueño denegar la prórroga por causa de necesidad, cuando consta su falta de título? Tenemos que suponer que el arrendador sigue en su posición de poseedor mediato y que no ha sido inquietado por el dueño, pero, de la forma que sea, el arrendatario llega a probar que la posesión mediata de aquél es indebida. Creo que también en este caso procedería la posibilidad de denegación de la prórroga. ¿Y si el verdadero dueño provoca la evicción del arrendador y se enfrenta como nuevo poseedor mediato frente a un arrendatario de buena fe que puede ocupar la finca durante tres años? ¿Podrá este arrendador sobrevenido denegar la prórroga por necesidad? Parece claro que también, pues el arrendatario *a non domino* no puede ostentar en este asunto más expectativas que el arrendatario ordinario.

7. Críticas al sistema de oponibilidad registral de los arrendamientos

En la confianza de que alguna de las ideas que aquí se vierten pueda influir eficazmente en el ánimo del cuerpo legislativo, repaso las objeciones que merece el proyectado sistema.

En la práctica, no habrá terceros de buena fe que puedan desconocer el arrendamiento. La exigencia de una buena fe "ética", en el sentido exigido por la jurisprudencia en la interpretación conjunta que ordinariamente hace de los arts. 34 y 36 LH ("el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer que la finca o derecho se hallaba poseída de hecho" por un tercero), hará poco menos que imposible que exista algún tercero que consiga satisfacer el estándar de buena fe exigible para disfrutar del privilegio de la inoponibilidad de lo no inscrito. Basta repasar la jurisprudencia existente sobre el art. 34 LH para comprobar que son más las veces en que se rechaza su aplicación que las veces en que se aplica, y precisamente por la imposición de un alto estándar de buena fe exigible, cuando el derecho no inscrito se publicita mediante la posesión. Parece difícilmente *concebible* un supuesto en el que el tercer adquirente de un derecho registral pueda pretender haber operado conforme a un estándar normativo (no sólo psicológico) de buena fe sin haber inspeccionado el inmueble sobre el que desea invertir. Un derecho posesorio tan intenso como el arrendamiento vendrá a ser reputado, salvo casos marginales, como una carga *aparente* de la finca, con la consecuencia de elevar a condición típica su oponibilidad universal sin necesidad de hallarse inscrito.

Costes de registro de arrendamientos inestables. El Gobierno que patrocina este proyecto se verá precisado de explicar antes o después por qué la protección de los arrendamientos de vivienda, que no sólo se quieren promocionar frente a la propiedad, sino que además se espera que pueda servir de "colchón" para las necesidades de viviendas de los expulsados del sistema hipotecario, se va a articular mediante un mecanismo que hará bastante más costoso el contrato para el arrendatario. De momento no tiene claro cómo lo va a hacer, pero el sinuoso tenor de la DA 2ª del proyecto promete una entretenida guerra corporativa de aquí a seis meses. Salvo que suprima el arancel de notarios y registradores, el Gobierno tendrá que explicar que este sobrecoste constituye el pago de una renta monopolística a profesionales de la fe pública tan necesitados de dinero como lo estarán los inquilinos a quienes se impone esta tasa. Es tan *ridículo* que en la España de hoy se acabe imponiendo la necesidad de una escritura notarial y de un arancel registral para realizar un contrato de arrendamiento de vivienda que por su propia naturaleza es inestable, fugaz. Este sobrecoste es tan abusivo, tan injustificado, que no hay lugar para la duda de que apenas habrá arrendamientos que se documenten notarialmente y se inscriban. Se venderá la especie, mentirosamente, como si este sobrecoste protegiera a los arrendatarios de viviendas frente a terceros adquirentes o bancos subastadores de hipotecas, que los quieran echar. Cuando es manifiesto que estos temidos "buitres" no reunirán las condiciones para estar protegidos por la fe pública registral. Y, aunque así no fuera, no se ve qué necesidad y racionalidad puede haber en la asunción de ese sobrecoste para un arrendamiento cuya duración no se te

asegura por más de tres años, y todavía menos, si el propietario requiere la vivienda por causa de necesidad.

Cui prodest? El endiablado sistema registral propuesto no presta ninguna utilidad al arrendatario, porque ni va a necesitar la inscripción para gozar de una protección efectiva, cuando la necesite frente a terceros adquirentes, ni va a poder defenderse de la precariedad del uso cuando aquélla se manifieste. En cualquier caso, si hubiera alguna minúscula ventaja, quedaría enteramente absorbida por el coste de su adquisición, en términos de tiempo y dinero. Un arrendatario que asume este dispendio como un coste "hundido" pierde incentivos para ejercer su derecho de desistimiento libre, que el proyecto ha querido concederle, porque al marcharse tiene que dar por desperdiciados los costes de aseguramiento que pagó al inscribir. El sistema tampoco favorece a los propietarios arrendadores, que a lo peor se van a ver en la tesitura de tener que participar en el coste sobrevenido. Al propietario le da exactamente igual que el arrendatario inscriba o no. Salvo que nos representemos a un marginal propietario que desee estafar a unos u otros y que en cualquier caso va a tener que pagar de su bolsillo, como costes de evicción, el ejercicio por terceros del privilegio de poder desconocer el arrendamiento no inscrito. Más aún, el arrendamiento inscrito será para el propietario prudente una rémora de tal cariz que sólo pensar que el inquilino quiere escriturar y registrar el contrato le quitará las ganas de alquilar la casa, por las razones que luego se aducen. Se dice por las malas lenguas que los favorecidos por este engendro son los bancos. No lo creo, ni creo que ellos lo crean. Con o sin inscripción, los bancos seguirán teniendo los mismos problemas de lanzamiento del inquilino "interpuesto" en el curso del procedimiento de ejecución hipotecaria contra el dueño; cierto, ahora cuentan con la ventaja añadida de poder purgar la finca del arrendamiento no inscrito aunque la hipoteca sea de constitución posterior a la ocupación arrendaticia. Pero, como se ha dicho, esto sólo lo podrán conseguir cargando con la prueba de su buena fe "reforzada" del art. 34 LH, prueba que *nunca* podrán satisfacer o que, en el mejor de los casos, convertirán los incidentes de los arts. 661 y 675 LEC en macroprocesos de los que el acreedor hipotecario sólo puede sacar penurias, embarrancando por mucho tiempo el curso de la ejecución hipotecaria. Ni tan siquiera los fondos de inversión, que "operen desde lejos" mediante la compra masiva de créditos hipotecarios tóxicos, pueden estar seguros, antes de pagar, que obtendrán la finca libre de ocupantes ocultos. Y aunque así no fuera, el resultado final sería bien patético, si los adalides del Proyecto se ven precisados a reconocer que la enésima reforma de los inquilinatos se ha hecho sin otro propósito que permitir que los bancos y cajas puedan sacar de sus balances hipotecas tóxicas que compran a granel fondos tiburones por el 40% de su nominal.

¿Cómo se cancela? Una vez inscrito, el arrendador (no el arrendatario, al que le es indiferente) tiene que asegurarse que el asiento se cancela cuando el arrendamiento se extinga. El sistema cancelatorio es el ordinario de la LH, que precisa consentimiento del titular del derecho cancelable (el inquilino) o resolución judicial, en la medida que no esté modificado por la regulación especial del art. 7 del RD 297/1996. Claro que el inquilino no tiene ningún incentivo en tomarse el tiempo y el coste de cancelar y de momento el RD 297/1996 no habilita la cancelación de oficio para hipótesis imaginables en el proyecto, como el nuevo art. 9.3 o el desistimiento del art. 11. Si el

arrendatario se ha ido de la noche a la mañana, por ejemplo por haber desistido del contrato o por haberse peleado con su *partner* o simplemente por haber dejado las llaves en el buzón antes de largarse para no volver, el arrendador ya puede iniciar un juicio ordinario para obtener una sentencia cancelatoria. Aunque es también posible que el inquilino quiera utilizar este privilegio como una medida de chantaje, sabiendo el daño que hará al propietario si el asiento no se cancela; y podrá utilizarlo como moneda de canje para negociar la devolución de la fianza, la condonación de parte de la renta o la obtención de pagos laterales.

Resolución y cancelación. El apartado 4 que se añade al art. 27 carece de sensatez. La resolución de pleno derecho por impago de la renta era ya un efecto directo del art. 27.2, sin necesidad de que se construya esta especie de condición resolutoria expresa ni que se requiera de resolución por medio de notario. Lo que la norma debe querer decir es que la cancelación del asiento del arrendamiento sólo se podrá obtener por vía directa de resolución cuando ésta se haya realizado en la forma prevista en el apartado 4. Por tanto, nada de las tonterías de “desahucio notarial” del que se habla en la plaza pública. La cancelación procederá siempre que el arrendatario no se oponga al requerimiento, porque entonces hará falta una resolución judicial, y no estoy seguro que pueda ser la resolución judicial de desahucio la que contenga condena de cancelación. Exige el art. 27.4 que, de existir cargas posteriores sobre el arrendamiento, se cancelarán si el requirente pone la fianza a disposición de los titulares de estas cargas. ¿Pero cómo va a poder hacer tal cosa, si la fianza está depositada en la agencia competente de la Comunidad Autónoma? Tampoco se entiende por qué este requisito no rige también para el arrendatario, salvo que su devolución se entienda compensada con la mensualidad de renta correspondiente. Conociendo ya cómo opera el “infierno” de las cancelaciones automáticas en la práctica del ejercicio de condiciones resolutorias expresadas en la compraventa de inmuebles, tiendo a pensar que con el art. 27.4 se les está haciendo a los arrendadores un regalo envenenado.

Final. ¡Qué absurdo, recuperar el art. 1571 CC! En lugar de haber derogado el art. 1571 CC, que era lo procedente, el proyecto lo revigora, dándole imperio en los arrendamientos urbanos, en los que nunca tuvo espacio de juego. Por diversas razones el art. 1571 CC contiene una norma que expresa una inadecuada concepción del arrendamiento de nuestro tiempo. El arrendatario del art. 1571 era el miserable “colono” romano, un poco menos que precarista que no poseía civilmente, y recibía la posesión mediante una prestación continuada del uso que le procuraba el dueño. Por eso, cuando éste vendía, quedaba cegada la fuente de provisión del uso. Todo esto es hoy historia. Un arrendatario que posee no puede devenir precarista frente a un adquirente, como tampoco, según la jurisprudencia, lo deviene el titular de una opción o retracto convencional no inscrito pero conocido por el adquirente contradictorio. ¿Cómo va a ser peor la condición del arrendatario que posee que la del titular de un retracto convencional no posesorio ni inscrito? En el desgraciado proyecto que comento, el arrendamiento no inscrito capitula frente al adquirente inscrito o no inscrito, pero el arrendamiento inscrito triunfa frente al adquirente de cualquier clase. En curioso que esta oponibilidad merced el Registro estuviera ya consagrada en el propio CC (también art. 1549 CC), sin tener en cuenta que la *ratio* de la *paremia*

venta quita renta no tuvo su origen en una sospecha de clandestinidad del arriendo no inscrito. Si la ratio de esta excepción estuviera en la publicidad de la carga, entonces, una vez más, y como bien procede en Derecho, *posesión equivaldrá a Registro* y el adquirente que supo o pudo saber no podría prevalerse del art. 1571. La sociedad civil española *no toleraría hoy* que a 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.

8. Innovaciones en el proceso de desahucio

Es la quinta ocasión desde el año 2003 que se producirá una reforma legal del proceso de desahucio arrendaticio de la LEC, que en la Ley 37/2011 había incorporado como novedad la técnica del juicio monitorio (art. 443.3 I LEC). Las innovaciones que introduce el proyecto son las siguientes.

Requerimiento para la vista y lanzamiento. El proyecto introduce dos innovaciones. De un lado, la vista del juicio verbal sólo se celebrará si el demandado formula oposición. De otro, el requerimiento lo es de lanzamiento, sin previa vista, cuando el demandado no se opone, de modo que si no paga o no comparece para oponerse o allanarse, el juez dictará auto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento, mientras que en la actualidad no se podía señalar el lanzamiento hasta que se tuviera certidumbre si la vista se celebrará o no. La innovación legal en el art. 440 arrastra la modificación necesaria del art. 549.3, supuesta la posibilidad de que no haya lugar a vista, y a la vez hace inaplicables el plazo de espera del art. 548 y el de gracia del art. 704.1.

Auto de finalización, ejecución por cantidades debidas. El proceso ya no finalizará por decreto del secretario, sino por auto judicial, lo que permitirá la inclusión de condena en costas y de condena al pago de rentas debidas. Aunque la Ley nada decía, ni tampoco el proyecto, sobre las costas del juicio (cf. para el monitorio, art. 814.1 LEC), no resultaba lógico que haya condena en costas en la enervación del desahucio del art. 22.5 LEC y que no la hubiera si el juicio acaba por no atender el requerimiento ni oponerse. Igualmente se sustituye el decreto del Secretario por la resolución judicial en el caso de que el demandado atiende el requerimiento de desalojo pero deje impagadas las rentas reclamadas, de forma que el demandante pueda instar despacho de ejecución por mera solicitud. Con el texto vigente, el decreto del Secretario, que bien puede funcionar como título ejecutivo en la LEC, no sirve para incorporar una condena al pago de rentas devengadas con posterioridad a la demanda y hasta la entrega definitiva de la finca (art. 220.2 LEC, que también se modifica en el Proyecto, y permite que la condena de futuro de las rentas devengadas después de la demanda se contenga también en auto judicial).

Práctica del lanzamiento. Hoy se requiere la participación de dos funcionarios para la práctica del lanzamiento. Se proyecta reformar el art. 703, para que baste la presencia de un único funcionario con categoría de gestor, que podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública. No hay otra finalidad que duplicar la capacidad operativa de los Juzgados para los desahucios.