

las posibilidades de su utilización –aun cuando parezcan ajenos al mundo cooperativo– en aras de la integración cooperativa, lo que contribuye a flexibilizar la rigidez de la legislación específica.

El curso de 200 horas de duración, se estructuró en tres módulos, cuyos contenidos iban orientados a acercar la realidad jurídica y empresarial de la sociedad cooperativa tanto a socios miembros de consejos rectores como a dirigentes potenciales de estas entidades. El Módulo jurídico versó sobre tres áreas centrales en la vida de la sociedad cooperativa: Derecho de sociedades cooperativas. Fiscalidad y Seguridad Social siendo los coordinadores de las mismas los Profesores D. Francisco J. Alonso Espinosa. D. Gaspar de la Peña Velasco y D. Guillermo Rodríguez Iniesta, respectivamente. El segundo Módulo. de Economía de la Empresa Cooperativa, coordinado Por el Profesor D. Jose Luis Munuera Alemán. trató aspectos tales como la comercialización e investigación de mercados y la organización de la empresa cooperativa. Por último, se dedicó un Módulo a la realización de seminarios y prácticas sobre las materias previamente estudiadas.

La evaluación final de este *I Curso de Experto en cooperativismo* evidencia la bondad de la idea de su celebración y el interés suscitado no sólo entre socios de cooperativas sino también (y sobre todo) entre un gran número de Licenciados y Diplomados que ven en la sociedad cooperativa tanto un objeto de estudio e investigación como un lugar para el desarrollo de su actividad profesional. Sigue estando vigente, por tanto, el quinto principio cooperativo formulado por la Alianza Cooperativa Internacional en su Congreso de Viena de 1966: la educación y formación cooperativa.

Rosalía Alfonso Sánchez
Profesora Titular (E.U.) de Derecho Mercantil

JORNADAS SOBRE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Organizado por el Colegio de Registradores y la Facultad de Derecho de la Universidad de Murcia, tuvo lugar durante los días 20, 21 y 22 de febrero un ciclo de conferencias en torno a la nueva Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

La oportunidad en la elección del tema es indudable, pues el breve perio-

do de vigencia de la Ley ha bastado para poner de manifiesto las dudas que se suscitan en cuanto a la interpretación de algunos aspectos de su regulación.

La materia objeto de estudio en estas jornadas es de la mayor actualidad, no sólo por la importancia social y económica que el fenómeno de los arrendamientos tiene en nuestros días sino también por los cambios que ha supuesto la nueva Ley.

Finalmente, cabe destacar el hecho de que algunos de los conferenciantes hayan intervenido de forma directa en la elaboración de la Ley, lo cual puede conferir a sus manifestaciones un especial interés y valor interpretativo.

La sesión de apertura tuvo lugar en la tarde del día 20. La presentación de los Srs. Ponentes corrió a cargo de D. Joaquín Ataz, Vicerrector de Planificación de Enseñanzas y de D. Alvaro Martín Martín, registrador de la propiedad.

La ponencia de D. Diego Lozano Romeral sirvió para presentar la reforma de la legislación sobre arrendamientos urbanos desde un planteamiento general, centrándose su exposición en dos puntos concretos: objetivo de la reforma y ámbito de aplicación de la Ley.

Respecto del primer punto, los objetivos perseguidos por la reforma, a juicio del ponente, son: por una parte, dotar a los arrendamientos de fincas urbanas celebrados a partir del uno de enero de 1995 de un régimen jurídico que reequilibre la relación arrendador- arrendatario (hasta ahora con excesivos márgenes de libertad para este último), con miras a ofrecer una alternativa creíble a la tenencia de viviendas en propiedad. Los pilares básicos para conseguir el objetivo propuesto serían una duración mínima del contrato durante cinco años y la subordinación de las variaciones de la renta al IPC anual. Y por la otra, modificar los arrendamientos urbanos celebrados al amparo de la Ley de 1964 que subsistan el uno de enero de 1995 con la finalidad de superar los problemas suscitados por dicha Ley en dos puntos concretos: duración y renta; respecto del primero se aboga por la limitación de la prórroga forzosa, de forma más drástica para los locales de negocio; en relación con el segundo, se pretende colocar a los contratos en la situación en que deberían estar si se hubiera podido aplicar un régimen de actualización de rentas.

En cuanto al ámbito de aplicación, segundo de los puntos tratados, el Sr. Lozano matizó que aquél debía concretarse a los arrendamientos de fincas urbanas edificadas, quedando fuera de la Ley los inmuebles que no presentasen esta característica (ej. arrendamiento de solar). Hecha esta precisión, vertebró su exposición en torno a dos conceptos: arrendamientos de viviendas y arrendamientos para usos distintos de vivienda. En este punto, abordó la problemática

de los arrendamientos mixtos, respecto de los que la nueva ley guarda silencio, apuntando que la solución idónea sería continuar con la construcción doctrinal y jurisprudencial que sobre dichos arrendamientos se creó al amparo de la Ley de 1964.

Asimismo, hizo algunas consideraciones acerca de las viviendas suntuarias, en concreto, si ante el silencio que guarda la Ley los 300 metros cuadrados a que hace referencia la misma han de entenderse como útiles o construidos, inclinándose por el siguiente orden de preferencia: en primer lugar, la superficie que recoge el contrato, en su defecto, la reflejada en la inmatriculación de la finca en el Registro de la Propiedad y, por último, y a falta de las anteriores, la resultante de medir la finca.

También mereció la atención del ponente los límites a la libertad de pacto que la Ley consagra para los arrendamientos de viviendas suntuarias y para los de usos distintos de la vivienda, afirmando que no pueden considerarse válidas las exclusiones generales a las disposiciones de la ley ya que este tipo de cláusulas serían nulas por contravenir el art. 4.4º de la misma; como fundamento a esta limitación apuntó la voluntad del legislador proclive a fomentar en las partes la reflexión sobre la relación arrendaticia anterior a la firma del contrato.

Especial empeño puso el ponente en aclarar que no cabría pacto en contrario respecto a la obligatoriedad de prestar fianza, ya que un pacto de este tipo supondría reconocer validez a un ilícito administrativo dada la obligación de consignar todas las fianzas en el organismo que al efecto determine la Comunidad Autónoma.

Respecto de los arrendamientos excluidos de la Ley, fue objeto de especial comentario el arrendamiento de industria, omitido en la Ley, pero que, a juicio del conferenciante, debía entenderse dentro del ámbito de aplicación de la misma; reconoció que su opinión era minoritaria en la doctrina que, mayoritariamente, se inclina por aplicar el Código Civil en materia de arrendamientos de cosas; aplicación esta muy discutible ya que no parece que la industria pueda tener, a estos efectos, la consideración de cosa.

La segunda ponencia corrió a cargo de D. Juan Fuentes Lojo y versó sobre el Régimen Transitorio en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos.

Es de destacar el enfoque eminentemente práctico con que el ponente afrontó esta materia, aportando a su discurso referencias a supuestos reales ilustrativos del significado que encierra el siempre complejo mundo del Derecho transitorio.

La conferencia comenzó con el examen de la Disposición transitoria pri-

mera relativa a los contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985: el hecho de que la nueva regulación no tenga aplicación a los arrendamientos celebrados a partir de esta fecha, sobre todo teniendo en cuenta que parte de ellos están sujetos a prórroga forzosa, bien por haberla pactado las partes, bien por haberlo entendido así los Tribunales, y por tanto sometidos en este aspecto a la Ley de 1964, es, a juicio del ponente, un dato más que revela la dudosa bondad de la Ley en materia de Derecho transitorio.

Respecto a la posibilidad de tácita reconducción prevista en la citada disposición transitoria para los arrendamientos de vivienda, el ponente llamó la atención sobre el nuevo plazo de tres años que se le reconoce a la misma, plazo que supone una modificación del régimen del art. 1566 del Código Civil y cuya aplicación se concreta exclusivamente en aquéllos al omitirse cualquier referencia en este sentido para los locales de negocio. Igualmente reflexionó sobre la posibilidad de conceder un período de tres años como nueva tácita reconducción a los contratos que a la entrada en vigor de la Ley se encontrasen ya en esa situación.

En cuanto a la Disposición transitoria segunda relativa a los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, el ponente se cuestionó si había sido verdaderamente positivo equiparar el compañero de hecho, cualquiera que fuese su orientación sexual, al cónyuge a efectos de poder subrogarse en lugar del arrendatario fallecido; y no sólo porque con ello se estaría dando un trato más favorable a éste que a los hijos del arrendatario sino porque con la situación de análoga relación de afectividad, cualquiera que fuera la orientación sexual, se podría dar cobertura a subrogaciones de familiares excluidos con la nueva Ley pero fraudulentamente reconducidos a supuestos compañeros de hecho del arrendatario.

También fue objeto de crítica por parte del conferenciante el hecho de que se hubiera recogido como causa de resolución la falta de comunicación al arrendador de la subrogación practicada, ya que esto supondría dar un paso atrás en el tiempo, retrocediendo a la Ley de 1956.

Igualmente mereció comentario la obligación de pagar el importe del IBI que el arrendatario puede contraer a voluntad del arrendador; dicha obligación debería ser satisfecha por aquél aunque la cuantía del impuesto no guardase proporción con la renta pactada. .

Al tratar de actualización de rentas, el ponente consideró que el requerimiento fehaciente a que se refiere la letra D parr. 11, D.T. 2ª, no debía interpretarse como requerimiento notarial, bastando cualquier forma que acredite que dicho requerimiento llegó a conocimiento del arrendatario.

Dentro de esta materia, el Sr. Fuentes aportó criterios orientativos en la aplicación de las reglas sobre actualización de rentas que prevé la ley; así, apuntó que si existiera dificultad en probar cuál era la renta que se pagaba el día 12 de mayo de 1956 al objeto de aplicar la regla 1ª apartado D sobre actualización, habría que presumir que la renta contractual sería la del contrato y sobre ella practicar la actualización. De igual forma, consideró que si el contrato cuya renta debe actualizarse tuviera una cláusula de estabilización, en principio debería actualizarse la renta y después aplicar la cláusula de estabilización que se pactó. Asimismo, el ponente no se mostró partidario de considerar las posibles variaciones que en el nivel de ingresos del arrendatario pudieran producirse en años posteriores al que se practicó la actualización, a efectos de poder conseguir una rebaja en la renta resultante de esta.

Para terminar y respecto a la Disposición transitoria 3ª relativa a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985, Fuentes Lojo, ante el silencio de la Ley sobre la posibilidad de cesión de puestos en la subrogación, se inclinó por una interpretación favorable a la misma, considerando acertado un cambio del cónyuge por el descendiente.

D.Fernando Pastor López, Letrado del Fondo de Garantía de Depósitos y Vocal Permanente de la Comisión General de Codificación, expuso el régimen de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre para los arrendamientos de vivienda.

Comenzó señalando una peculiaridad de esta Ley respecto a la de 1964: cuenta en mayor medida con las normas sobre arrendamientos previstas en el Código civil.

Para describir el régimen aplicable a estos contratos, debemos distinguir entre los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o cuya renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, y aquellos en los que no concurra ninguna de estas circunstancias. En los primeros se admite que las partes acuerden excluir la aplicación del Título II de la Ley, si bien tal exclusión debe hacerse en forma expresa, estableciendo qué normas de dicho Título no serán aplicables al contrato celebrado. Sin embargo, en los arrendamientos de viviendas ordinarias la propia Ley dispone el carácter imperativo de sus preceptos en su artículo 6.

Tras estas consideraciones generales, el ponente estructuró su exposición aludiendo en primer lugar a los elementos del contrato, para continuar con el examen de su contenido y posteriormente su extinción.

Los elementos personales del arrendamiento son el arrendador, que puede

ser propietario, usufructuario e incluso dueño aparente según el Registro de la Propiedad (pues se mantiene en su derecho al que contrató de buena fe con este último), y el arrendatario, que no pierde tal condición por no vivir permanentemente en la finca arrendada siempre que sí lo hagan su cónyuge no separado o hijos dependientes. El elemento real viene constituido por la finca urbana habitable y sus accesorios. Respecto a los elementos formales, no se exigen requisitos específicos de forma, aunque se confiere a las partes la facultad de comparecerse a formalizar el contrato por escrito. No obstante, sí se prevén determinados requisitos de forma “ad solemnitatem” para algunas cláusulas como, por ejemplo, la que contenga el consentimiento del arrendador para la realización de obras o la cesión del contrato por el arrendatario.

El contenido del contrato no es otro que las obligaciones de las partes. Las obligaciones del arrendador son la entrega de la vivienda o su puesta a disposición del arrendatario, la realización de las obras de conservación necesarias para la habitabilidad de la misma y el mantenimiento de este último en el uso pacífico de la vivienda. El incumplimiento de las dos últimas obligaciones faculta al arrendatario para resolver el contrato.

Entre las obligaciones del arrendatario, el conferenciante destacó la de pago de la renta (libremente pactada y susceptible de actualización de conformidad con las reglas establecidas en la Ley), así como de los gastos originados por servicios con que cuente la vivienda y que se individualicen mediante aparatos contadores. Para poder repercutir en el arrendatario otros gastos, incluidos los de comunidad, es preciso que medie pacto expreso, por escrito y con los demás requisitos previstos en la LAU.

Es también obligación del arrendatario la constitución de una fianza en metálico de una mensualidad de renta, que no puede excluirse por pacto. Sí pueden acordarse mecanismos adicionales de garantía, siempre que no consistan en un incremento del importe de la fianza. Como señaló D. Fernando Pastor, la obligatoriedad de la fianza es uno de los extremos más criticables de la Ley que no ayuda a fomentar los arrendamientos, finalidad perseguida por ésta.

Finalmente, el Sr. Pastor López enumeró las causas de extinción del contrato, entre las que resaltó especialmente la de término del plazo pactado, a no ser que proceda su prórroga o se den los requisitos de la tácita reconducción (esto último a pesar de la omisión del legislador), y la muerte del arrendatario salvo que opere la subrogación prevista en el artículo 16 de la Ley.

A modo de conclusión, Fernando Pastor López realizó una valoración global de la nueva regulación de la relación arrendaticia, considerándola “clara-

mente positiva, porque sitúa a ambas partes en una posición de equilibrio para la negociación mucho más equitativo que los regímenes precedentes”.

A continuación, D. Víctor Moreno Catena analizó los aspectos procesales relativos al contrato de arrendamiento. El profesor Moreno Catena es Catedrático de Derecho Procesal en la Universidad Carlos III de Madrid.

Su intervención estuvo presidida por un talante crítico, girando en torno a los problemas que en el orden procesal suscita la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos. Según afirmó, en ella las normas procesales “se han abordado como un apéndice molesto y necesario que hay que despachar”. Se busca la simplificación, y por ello les dedica sólo 3 artículos, agrupados en el Título V denominado “Procesos arrendaticios” aunque la regulación del procedimiento por el que se han de sustanciar los litigios en materia de arrendamientos urbanos se sustrae de la LAU y se remite a tres tipos: juicios de desahucio, cognición y verbal.

Antes de centrarse en el análisis de cada uno de ellos, el ponente se refirió a algunas cuestiones generales y, entre ellas, al arbitraje en el ámbito de los arrendamientos. La LAU prevé la posibilidad de que las partes pacten el sometimiento de los litigios a tribunales arbitrales de conformidad con lo establecido en la Ley de Arbitraje de 1988, lo que plantea enormes incógnitas teniendo en cuenta el carácter imperativo de gran parte de las normas de la LAU, en relación con la Ley de Arbitraje que excluye el sometimiento a arbitros en materias indisponibles o inseparablemente unidas a estas. ¿Debe entenderse que cabe el arbitraje de Derecho y no de equidad? No parece lógico, pues significaría desconocer los principios que inspiran la legislación arbitral.

Iniciando el examen de los procesos arrendaticios, el profesor Moreno Catena subrayó el carácter de tipo general del proceso de cognición, por el que se sustanciará, asimismo, la acumulación del desahucio por falta de pago a la reclamación de las cantidades adeudadas. La omisión del legislador respecto a cuál es el procedimiento adecuado para el ejercicio de derechos de adquisición preferente y, en particular, el retracto, hace que deban seguirse los trámites del juicio de cognición, lo que puede dejar en situación de desamparo al arrendador que pretenda enajenar su vivienda al no existir en sede de cognición un precepto equivalente al art. 1618 LEC, que impone para la admisibilidad de las demandas de retracto la previa consignación del precio o la fianza de consignarlo si éste no fuera conocido.

Otra cuestión no resuelta por la nueva Ley es la de si es posible, cuando se

ejerciten de forma acumulada la pretensión de lanzamiento y la de pago de las rentas atrasadas, enervar aquélla pagando las cantidades adeudadas antes del juicio. El ponente mostró su opinión favorable, aplicando en tales casos la norma prevista para el desahucio en el artículo 1563 LEC.

Para la determinación de las rentas o importes que deba pagar el arrendatario se siguen los tramites del juicio verbal. Se trata de un juicio verbal especial, de modo que la resolución que se dicte será recurrible en apelación al no ser aplicable el artículo 732 LEC, que impide este recurso en los juicios verbales por razón de la cuantía u ordinarios.

En cuanto al juicio de desahucio, varios errores conceptuales fueron resalados por el ponente. A pesar de que la remisión del artículo 39.3 LAU se refiere a unos preceptos concretos, los artículos 1570 y siguientes de la LEC, Moreno Catena opinó que también deben entenderse de aplicación el resto de los artículos relativos al desahucio por constituir normas procesales comunes, a las que alude el art. 39.1 LAU. Por otra parte, destacó los defectos técnicos de las disposiciones que regulan los requisitos de la demanda en el juicio de desahucio, y las dificultades que surgen respecto a la facultad de enervamiento de la acción.

Finalmente, el ponente se refirió a los recursos en los juicios de cognición y desahucio, así como al recurso de casación, respecto del cual precisó que ahora se admite en los litigios sobre arrendamientos de vivienda cuando la renta anual supere 1.500.000 pesetas, y aquellos para uso distinto del de vivienda cuya cuantía exceda de 6.000.000, salvo las resoluciones recaídas en juicio de desahucio por falta de pago de la renta. Cuando proceda el recurso de casación en los supuestos de desahucio, por ejemplo por precario, puede resultar difícil la determinación de la cuantía, debiendo acudirse a la norma del artículo 1694.2 LEC.

A pesar de todo lo expuesto, Moreno Catena concluyó valorando positivamente la regulación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, considerada en su conjunto.

Bajo el título “La institución del arbitraje en relación con la nueva normativa de arrendamientos urbanos”. El Sr. Sarrate Abadal, registrador de la propiedad, hizo un análisis del arbitraje en la nueva L.A.U..

En primer lugar el conferenciante mencionó las normas que dentro de la L.A.U. se refieren al arbitraje: el Sr. Sarrate comenzó resaltando que ya desde su Exposición de Motivos la Ley recuerda “la posibilidad de que las partes en la relación jurídica puedan pactar, para la solución de sus conflictos, la utilización

del procedimiento arbitral”. El artículo 38.5, tras reconocer la posibilidad de las partes en el contrato arrendaticio de someter el conflicto a arbitraje, se remite en lo referente a su regulación a la Ley de Arbitraje (Ley 36/1988 de 5 de diciembre). Por último, la Disposición Adicional séptima de la Ley modifica la Ley de Arbitraje en el plazo para dictar el laudo cuando el procedimiento arbitral traiga causa de contratos sometidos al régimen de la L.A.U..

La finalidad de la Ley al regular el arbitraje, conocido desde el Derecho romano, no es otra que posibilitar la resolución rápida y eficaz de los conflictos; el arbitraje consigue una solución con mayor celeridad y los costes son bajos.

También se hizo referencia a la naturaleza jurídica del arbitraje, que calificó de procesal. El arbitraje es además hoy una institución y no sólo un contrato como se deducía de la antigua Ley de Arbitraje de 1956: hay tribunales arbitrales y otras instituciones como juntas etc de carácter arbitral.

En la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, se instaura un verdadero arbitraje basado en los principios de voluntariedad, igualdad, audiencia y contradicción, no un pseudo arbitraje como ocurre en el caso de las juntas arbitrales previstas en la Ley de Arrendamientos Rústicos cuya función es sólo el intento de avenencia previa con carácter obligatorio, excluyendo la voluntariedad que debe caracterizar el arbitraje.

Con relación a la regulación del arbitraje contenida en la L.A.U. el conferenciante planteó diversas cuestiones: si a tenor de las previsiones legales es posible la existencia de árbitros únicos, si el arbitraje en materia de arrendamientos urbanos es un arbitraje de consumo y si en todos los casos en que la Ley se refiere a un árbitro estamos ante supuestos de verdadero arbitraje

El artículo 39.5 de la L.A.U. se refiere a la posibilidad de someter los litigios referentes a arrendamientos urbanos a “Tribunales arbitrales”; una interpretación literal de este precepto nos llevaría a negar la posibilidad de arbitros individuales, sin embargo el ponente no se mostró favorable a esta interpretación y no vió ningún obstáculo en la admisión de arbitros personales.

Si consideramos que el arrendamiento urbano implica una relación de consumo, esto supondría que los conflictos se someterían a las Juntas de Consumo. Si bien es cierto que el arrendamiento puede ser una relación de consumo (así, STS de 25 de febrero de 1972), esta conclusión plantea el problema de que la legitimación en los arbitrajes de consumo sólo la tiene el consumidor, lo cual en este caso supondría privar de tal legitimación al arrendador.

El artículo 34 de la L.A.U. establece que, en caso de falta de acuerdo entre las partes en relación a la cuantía de la indemnización prevista en ese mismo

artículo, ésta será fijada por un “árbitro”. En este caso se ha excluido la voluntariedad propia del arbitraje y es la ley la que obliga a las partes a acudir a un tercero que se limita a fijar la cuantía de la indemnización, sin ninguna otra posibilidad de actuación. No estamos ante un auténtico árbitro sino ante un supuesto de peritaje arbitral en el que la decisión de ese tercero o perito no es un laudo ni tiene fuerza de cosa juzgada.

Ahora bien, se puede plantear la posibilidad de someter este supuesto de arbitrio de un tercero a arbitraje, lo cual parece admitir un cierto sector doctrinal (así, Bercovitz), aunque el T.S. no es unánime en sus pronunciamientos en este sentido.

La Ley de Arbitraje de 1953 no hacía referencia a ningún tipo de medidas cautelares, ausencia reparada sólo parcialmente en la vigente Ley de 1988, que establece medidas cautelares que aseguren la efectividad del laudo sólo una vez que éste haya sido recurrido, pero no antes.

La mayor duda que se plantea es la posibilidad de anotación preventiva del laudo arbitral; a tenor del artículo 125 del Reglamento Hipotecario toda anotación en el Registro necesita un previo mandamiento judicial, lo cual para algún autor (así, Fernández del Pozo) significa una diferencia injustificable entre el procedimiento judicial y el arbitral. La única posibilidad que podría plantearse es la anotación del laudo con acuerdo de las partes.

En definitiva, para el conferenciante el arbitraje introducido en la L.A.U. es de gran utilidad por su comodidad y rapidez. Apuntó incluso la conveniencia de introducir en los contratos de arrendamiento una cláusula de sumisión a arbitraje; así como la creación de instituciones arbitrales en materia de arrendamientos como por ejemplo las que existen en Cataluña.

Como clausura de las jornadas, D. Antonio Pau Pedrón, notario, registrador de la propiedad, abogado del Estado y vocal permanente de la Comisión General de Codificación, se refirió a “La protección del Registro de la Propiedad a arrendatario y arrendador en la nueva regulación”.

Comenzó el conferenciante poniendo de relieve como las relaciones entre arrendamientos y Registro se han ido modificando a lo largo del tiempo: desde la oponibilidad al adquirente del arrendamiento inscrito reconocida por Decreto de 1920, hasta el régimen establecido en la vigente Ley Hipotecaria, que aplica al arrendamiento los principios de prioridad, legitimación y fe pública. Hay que tener en cuenta, que el debate sobre la naturaleza del arrendamiento ha oscurecido siempre su régimen registral.

La nueva L.A.U. revela una clara preocupación registral; en primer lugar, suprime todas las limitaciones anteriores y posibilita la inscripción en el Registro de la Propiedad de todos los arrendamientos (la Disposición Adicional 2 de la L.A.U. da nueva redacción al artículo 5 de la L.H.). En segundo lugar, según la exposición de motivos, la inscripción pretende reforzar la posición de las partes y que el Estado pueda tener una información sobre arrendamientos que oriente su política, finalidad que a juicio del conferenciante resulta de gran interés ya que no supone sino servirse de la seguridad jurídica que proporciona el Registro.

La L.A.U. establece para los arrendamientos un régimen especial de oponibilidad y prioridad y además incluye un nuevo concepto de fe pública registral.

Por lo que se refiere al principio de prioridad, éste actúa en caso de coincidencia de derechos sobre un piso o local, que hay que jerarquizar.

En primer lugar puede ocurrir que exista una inscripción previa de arrendamiento y una inscripción posterior de dominio, supuesto del artículo 14 L.A.U.; La Ley resuelve este problema diferenciando arrendamiento para vivienda o para uso distinto y en cada caso se ocupa de diferentes supuestos.

El arrendamiento de vivienda continúa por disposición legal cuando el inmueble no está inmatriculado. Cuando, por el contrario, no está inmatriculado pero el arrendamiento está inscrito, éste continúa por efecto de la publicidad registral y finalmente en caso de inmueble inmatriculado pero arrendamiento no inscrito, continúa por el plazo mínimo legal de 5 años.

Para el arrendamiento para uso distinto del de vivienda se establecen las dos primeras reglas anteriores, pero no se reconoce la duración mínima en cualquier caso.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que para que el adquirente quede protegido debe reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y que la subrogación no se producirá siempre en los mismos términos.

En segundo lugar, en el supuesto de resolución del derecho del arrendador, artículo 13.1 L.A.U., el arrendamiento se extingue, aunque el arrendatario tiene derecho a completar el plazo mínimo legal de 5 años.

Especial atención merece, dentro de este supuesto, la hipoteca: las cláusulas de prohibición de arrendamiento en las escrituras de constitución de hipoteca quedan al margen del Registro; se soluciona el desamparo del arrendatario inscrito en caso de ejecución hipotecaria notificándole el procedimiento; y finalmente queda resuelto el problema tradicional del arrendamiento posterior a la hipoteca en el sentido de su continuidad (STC de 1992).

Aunque el artículo 13.1 enumera una serie de supuestos, cabe plantearse si se trata de una enumeración con carácter de *numerus clausu* o si también cabe incluir en concreto el arrendamiento de local litigioso y el de inmueble sometido a condición resolutoria; aunque del tenor literal del precepto se deduce lo contrario, del conjunto de la Ley podemos deducir que cuando el arrendador deja de ser propietario el arrendatario tiene siempre un plazo garantizado de 5 años.

En tercer lugar, en el supuesto de usufructo, derecho de superficie u otro análogo, al extinguirse este derecho se extingue el arrendamiento.

La aplicación del principio de fe pública registral al arrendamiento supone que el que inscribe adquiere el arrendamiento de forma inatacable. En opinión del conferenciante la Ley Hipotecaria establece claramente que el arrendatario está protegido frente a lo no inscrito y la propia L.A.U. lo trata siempre como un derecho real.

La L.A.U establece una nueva forma de fe pública registral, el arrendatario queda protegido en todo caso por el plazo de 5 años siempre que el arrendador sea propietario y aunque no inscriba; de modo que si se dan los presupuestos del artículo 34 L.H opera la fe pública registral y en otro caso opera la protección más limitada del artículo 13.3 L.A.U..

Ascensión Leciñena Ibarra.
M^a Carmen Plana Arnaldos.
Mercedes Sánchez Ruiz.