

# ÍNDICE

## **I. INTRODUCCIÓN**

1. Planteamiento de la cuestión
2. Justificación de la investigación
3. Problemas presentados y objetivos de la investigación

## **II. NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO: ESPECIAL CONSIDERACIÓN AL DERECHO DE ARRENDAMIENTO URBANO**

1. La distinción entre derechos reales y personales: su valor teórico-práctico
2. Naturaleza jurídica del derecho de arrendamiento
3. La legislación especial arrendaticia y la naturaleza del derecho de arrendamiento
4. Tanteo y retracto arrendaticio urbano como derecho real o facultad del derecho de arrendamiento
5. El arrendamiento urbano como clara evidencia de la imperfección de la distinción entre derechos personales y reales

## **III. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LAU**

1. Criterio de determinación del ámbito de aplicación
2. Arrendamiento de vivienda
3. Arrendamiento para uso distinto de vivienda
4. La «inexactitud registral» en la edificación arrendada o en el uso/finalidad atribuida al contrato de arrendamiento
5. Arrendamientos excluidos de la LAU

## **IV. RÉGIMEN JURÍDICO**

1. Compatibilidad de la Ley Hipotecaria y la Ley de Arrendamientos Urbanos
2. Imperatividad del Título I y IV de la LAU
3. No aplicabilidad de las normas dispositivas de la LAU: exclusión de la ley aplicable

## **V. EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD REGISTRAL: DURACIÓN Y RENTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO URBANO**

1. Introducción al principio de publicidad registral
2. Duración del contrato de arrendamiento urbano
3. Renta

## **VI. ENAJENACIÓN DE FINCA ARRENDADA**

1. Régimen del Código Civil: «venta quita renta»
2. Antecedentes inmediatos de la regla «venta no quita renta» de nuestra legislación arrendaticia urbana
3. Enajenación de vivienda arrendada en la LAU
4. Enajenación de finca con arrendamiento para uso distinto de vivienda

## **VII. RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR**

1. Antecedentes inmediatos de la resolución del arrendamiento de vivienda
2. Resolución del derecho del arrendador de vivienda por «ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de la ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra»
3. Resolución del arrendador de vivienda como usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble
4. Resolución en caso de arrendamiento de vivienda ajena
5. Resolución de arrendamiento para uso distinto de vivienda

## **VIII. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE: TANTEO Y RETRACTO ARRENDATICIO URBANO**

1. Los derechos de tanteo y retracto arrendaticio: noción, antecedentes y carácter y preferencia en caso de conflicto de derechos de adquisición
2. La «venta» como único supuesto de aplicación del art. 25 LAU
3. La vivienda como objeto del derecho de adquisición preferente arrendaticio
4. Control registral de los derechos de tanteo y retracto
5. Ejercicio por el arrendatario de los derechos de tanteo y retracto: perspectiva registral
6. Renuncia del derecho de tanteo y retracto

## **IX. CANCELACIÓN REGISTRAL DEL ARRENDAMIENTO URBANO**

1. Cancelación del arrendamiento urbano inscrito
2. Causas de extinción del arrendamiento urbano en la LAU

## **X. CONCILIACIÓN REGISTRAL ARRENDATICIA**

1. La conciliación registral como método alternativo de resolución de conflictos en arrendamientos urbanos
2. Competencia territorial: registrador competente para la conciliación
3. Competencia objetiva: materia susceptible de conciliación registral

4. La certificación registral: fe pública del acuerdo alcanzado

5. Inscripción registral del acuerdo alcanzado: ¿certificación registral directamente inscribible?

## **CONCLUSIONES**

## **BIBLIOGRAFÍA**

## **SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, TRIBUNAL SUPREMO Y AUDIENCIAS PROVINCIALES**

## **DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA**