



FERNANDEZADVOCATS

DERECHOS DEL INQUILINO EN CASO DE VENTA DE VIVIENDA: ENAJENACIÓN FORZOSA Y VOLUNTARIA

Introducción

Cuando una persona se encuentra residiendo en un inmueble en calidad de arrendatario, puede encontrarse ante la comunicación del propietario de que se va a vender el inmueble a un tercero. En el día a día, también viene siendo común que el arrendador pierda su condición de propietario debido a la enajenación forzosa de la vivienda, por ejemplo, por medio de ejecución hipotecaria instada por la entidad bancaria que tenía inscrita hipoteca a su favor.

Ante estas desagradables situaciones que provocan malestar y, sobre todo, inseguridad jurídica al inquilino, debemos preguntarnos: ¿cuál son los efectos jurídicos de la venta con respecto al contrato de arrendamiento anteriormente suscrito? Y, asimismo, ¿puede el inquilino permanecer en el inmueble conforme a los términos pactados en el contrato de alquiler?

A continuación, haremos un breve análisis sobre la situación en que quedan los contratos de arrendamiento a la luz de la fecha de su formalización y diferenciando entre la situación de venta forzosa y voluntaria de la vivienda arrendada.

1. Enajenación forzosa de la vivienda arrendada (art. 13 LAU)

A) LAU 1994 (en vigor a partir del 01/01/1995):

Con respecto a la norma específica en materia arrendaticia, esto es, Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU), en el texto original de 1994, aplicable el 1 de enero de 1995, se introdujo una previsión expresa para el

arrendamiento en caso de enajenación forzosa (ejecución hipotecaria o por sentencia judicial; así como también por ejercicio de un derecho de opción de compra, ejercicio de un retracto convencional o la apertura de una sustitución fideicomisaria). En este sentido, el artículo 13.1 **protegía al arrendatario durante los 5 primeros años del contrato**, sin perjuicio de la facultad de no renovación para el nuevo arrendador y con independencia de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

B) LAU 2013 (en vigor a partir del 06/06/2013):

Posteriormente, con la reforma que entró en vigor a 6 de junio de 2013, se produjo un cambio de paradigma y se eliminó ese marco protector para el arrendatario. Por ende, la enajenación forzosa de la vivienda arrendada pasaba a provocar la *extinción ipso iure* de todo arrendamiento suscrito a partir de la fecha de vigencia de la citada reforma, a excepción de si el contrato de arrendamiento se encontrara inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado.

De este modo, la introducción de la modificación operada por la Ley 4/2013 pretendía que el arrendamiento de viviendas se sometiera al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Dicho de otra forma, otorga una importancia capital a la inscripción registral. Véase el tenor literal de aquel art. 13 LAU:

“1. Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto (...) la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial (..), quedará extinguido el arrendamiento.

Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada.”

C) LAU 2019 (en vigor a partir del 06/03/2019):

El contenido del artículo 13 LAU a partir del día 6 de marzo de 2019 (que sigue vigente a la fecha), quedó configurado de forma sustancialmente similar al texto original, añadiendo una previsión para las personas jurídicas arrendadoras. En su caso, la **protección inicial para el inquilino, independiente de la inscripción**, se extiende **hasta que se cumplan 5 años del contrato de arrendamiento (si el arrendador es persona física) o 7 años de dicho contrato (si arrendador es persona jurídica)**; por lo que al nuevo adquirente no le queda más remedio que subrogarse en la posición del arrendador primitivo y respetar la duración legal del contrato.

2. Enajenación voluntaria de la vivienda arrendada (art. 14 LAU):

Ante la coyuntura de que el arrendador haya vendido voluntariamente la vivienda que tenía alquilada mediante, por ejemplo, el típico contrato de compraventa también será necesario distinguir entre las distintas fases por las que ha transitado el art. 14 LAU a tenor de las respectivas reformas legales.

A) LAU 1994 (en vigor a partir del 01/01/1995):

Ante un contrato de arrendamiento suscrito entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013, la adquisición de la vivienda arrendada por parte de un tercero (por negocio de donación o compraventa) no ocasionaba mayores inconvenientes para el arrendatario, pues este tenía pleno derecho a permanecer en el inmueble durante los 5 primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurrieran los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria –en adelante, LH- (sobre el principio de buena fe registral por parte del tercero adquirente).

Además, en la casuística de que el arrendamiento anterior a la venta fuera suscrito por una duración superior a 5 años, *“el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria”* (art. 14 LAU). En caso de concurrencia de los requisitos del mentado art. 34 LH, el adquirente solamente deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de 5 años. Esta hipótesis sucedería si, por ejemplo, el vendedor hubiese omitido la información sobre la situación arrendaticia en el momento de la venta

o hubiese engañado al vendedor alegando que el inmueble transmitido se hallaba libre de ocupantes.

B) LAU 2013 (en vigor a partir del 06/06/2013):

Al igual que con la modificación operada en el año 2013 con el art. 13 LAU, el art. 14 quedó modificado por el art. 1.8 de la Ley 4/2013, de 4 de junio, dejando en una peor situación de protección a los arrendatarios y priorizando solamente la situación de continuidad de aquellos inquilinos cuyos contratos hubiesen accedido en el Registro de la Propiedad.

De esta forma, el adquirente de una finca arrendada, si reunía los requisitos del art. 34 LH, solo quedaba subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallaba inscrito con anterioridad a la transmisión del inmueble. De no ser así, el segundo punto del art. 14 habilitaba al nuevo adquirente a ejercer el derecho de resolución contractual en base a la doctrina conocida como “venta quita renta”, que parte del art. 1571 del Código Civil, en relación con el art. 1549 de este mismo cuerpo legal.

C) LAU 2019 (en vigor a partir del 06/03/2019):

Finalmente, al igual que el vigente art. 13 LAU, mediante el art. 1.7 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, el art. 14 LAU sobre la enajenación voluntaria de viviendas arrendadas ha vuelto a disponer un marco de mayor protección hacia el arrendatario.

Por este motivo, los arrendatarios que hayan suscrito un contrato a partir del 6 de marzo de 2019 deben saber que el adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador primitivo durante los 5 primeros años de vigencia del arrendamiento, o 7 si el arrendador anterior fuese una mercantil, aun cuando concurran en él los requisitos del artículo 34 LH.

Si la duración pactada fuera superior a 5 o 7 años (según el tipo de arrendador), el adquirente deberá respetar la totalidad de la duración pactada, salvo que concurran en él los requisitos sobre la buena fe registral a efectos *erga omnes* que impone el art. 34 LH,

en relación con el art. 32 LH; de esta manera, será el nuevo propietario quien tendrá la carga probatoria a estos efectos (*ex art. 217 LEC*). Finalmente, en caso de que el adquirente consiguiera acreditar que es un tercero comprador de buena fe, solo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de 5 años, o 7 años en caso de arrendador persona jurídica.

**El presente artículo es meramente divulgativo y no supone asesoramiento ni compromiso de actualización. Para más información o asesoramiento, contacte con info@fernandezadvocats.es.*