**LA VENTA DE VIVIENDAS ARRENDADAS TRAS LA LEY 4/2013**

**En la situación actual del mercado inmobiliario, suelen darse con bastante frecuencia casos en los que un propietario, ante la imposibilidad de venta de su vivienda, optó por ofrecerla en arrendamiento. Transcurrido un tiempo, aparece un comprador interesado en la adquisición de la vivienda, pero es difícil vender la vivienda con un arrendatario… ¿En qué situación queda el arrendamiento?**

**Tras las modificaciones operadas en la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (LAU) por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, en vigor desde el pasado 6 de junio de 2013, aplicable únicamente a los contratos posteriores al 6 de junio de 2013, se da un paso hacia la desprotección del inquilino, otorgando especial relevancia a la inscripción de los arrendamientos, como se establece claramente en el nuevo artículo 7.2 LAU. En lo referente a la regulación de la enajenación de viviendas, el artículo 14 LAU, establece dos regímenes distintos en función de si la vivienda arrendada se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad o no.**

**1.1          Venta de finca inscrita en el Registro de la Propiedad**

**El nuevo artículo 14.1 LAU otorga preeminencia a la compraventa, obligando únicamente a respetar el arrendamiento en caso de que se reúnan dos requisitos de forma cumulativa:**

1. **Que el adquirente reúna los requisitos del artículo 34 LH; y**
2. **Que el arrendamiento se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la compraventa.**

**Por lo que respecta al primer requisito, de entre los criterios que el artículo 34 LH establece otorgar la consideración de tercero hipotecario y goce de la protección que la Ley Hipotecaria le otorga se encuentra el de que el adquirente lo sea de buena fe, que se ha configurado tradicionalmente como desconocimiento de la situación extrarregistral.**

**Ante esta situación, han surgido dos corrientes interpretativas del principio:**

* **Por un lado, están quienes defienden que el conocimiento, aun por medios extrarregistrales de la existencia el arrendamiento quiebra la buena fe que exige el artículo 14.1 LAU, por lo que el adquirente de finca inscrita que conozca la existencia del arrendamiento no inscrito, deberá respetarlo obligatoriamente.**

**Como medios de quiebra de esta buena fe, tendríamos, entre otros, los siguientes:**

1. **Es difícil alegar el desconocimiento de un arrendamiento si, al visitar el inmueble, se observa que está ocupado por un tercero. La pregunta es obvia: ¿Y éste qué hace aquí?**
2. **Por tanto, parece que sería únicamente aplicable a supuestos de venta de inmuebles en bloque que el adquirente no haya revisado físicamente (SAREB, adjudicados bancarios, etc.).**
3. **Porque la LAU obliga en su artículo 25.5 que, para que la transmisión sea inscribible en el Registro de la Propiedad, que en la escritura se señale expresamente, bajo pena de falsedad en documento público,  la situación arrendaticia.**

**En este caso, únicamente podría ser tercero hipotecario a costa de un delito por parte de mi transmitente a la hora de declarar la situación arrendaticia del inmueble.**

* **Por otro lado, hay autores que, con una visión fuertemente hipotecarista, consideran que la necesidad de la buena fe del adquirente en estos casos se refiere a una buena fe meramente registral. Para ello, se basan en una interpretación conjunta de los artículos 7 y 10 LAU a los que remite expresamente el artículo 14.1 LAU, así como la propia exposición de motivos de la Ley 4/2013, que señala que la intención es normalizar el régimen jurídico del arrendamiento de viviendas sometiéndolo "al régimen general establecido por nuestro sistema de seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y, en consecuencia, en primer lugar, que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que inscriban su derecho y, en segundo lugar, que el tercero adquirente de una vivienda que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no pueda resultar perjudicado por la existencia de un arrendamiento no inscrito. Todo ello, sin mengua alguna de los derechos ni del arrendador, ni del arrendatario."**

**Por todo ello, esta corriente opina que si el arrendamiento no consta inscrito, no será oponible al nuevo adquirente, pudiendo el comprador de finca inscrita resolverlo directamente a su voluntad.**

**Personalmente, me decantaría por esta segunda opción por dos motivos principales:**

1. **Porque el espíritu de la Ley 4/2013 es el de la inoponibilidad de los arrendamientos no inscritos, como se señala en el art. 7.2 y 14.1 LAU, además de en la exposición de motivios.**
2. **Porque, por pura coherencia interna de la norma, no se puede exigir un desconocimiento en el que únicamente puede incurrirse a costa del delito (falsedad en documento público) de quien me transmite.**

**No obstante, la falta de técnica jurídica por parte del legislador permite ambas interpretaciones, por lo que será necesario esperar a que la jurisprudencia se pronuncie.**

**Adicionalmente, la Ley no señala las consecuencias jurídicas de los supuestos en los que el arrendamiento no se encuentre inscrito o, de encontrarse, el adquirente sí reúna los requisitos del artículo 34 LH. En estos casos, se entiende que la falta de regulación nos remitiría directamente al artículo 1.571 CC, si cabe entender necesaria una integración conjunta con el 14.2 LAU, por lo que arrendatario podría pedir un "plazo de gracia" de 3 meses, y reclamar una indemnización al vendedor por los daños y perjuicios ocasionados.**

**1.2          Venta de finca no inscrita**

**Por lo que respecta a las fincas no inscritas, el artículo 14.2 LAU establece una remisión expresa al artículo 1.571 CC, si bien concediendo al arrendatario dos derechos no reconocidos en dicho artículo:**

1. **Frente al nuevo adquirente, el arrendatario de finca no inscrita podrá exigir del nuevo adquirente un plazo de 3 meses desde que reciba la comunicación fehaciente del nuevo propietario de resolver el contrato, con la obligación de satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen.**
2. **Frente al anterior propietario, podrá exigir una reclamación de daños y perjuicios por el daño ocasionado como consecuencia de la terminación anticipada del contrato, sin que la ley establezca criterio alguno de cuantificación de dichos daños y perjuicios.**

[**Pelayo de Salvador Morell**](http://www.legaltoday.com/exportarurls?idporget=134366)**,**











CON ESTE ARTÍCULO ALFREDOGARCIALOPEZ.ES/COM COMIENZA A EDITAR Y PUBLICAR UNA SERIE DE TEXTOS DE GRAN CALADO JURÍDICO, DESTINADOS PARA LA LECTURA DE LA CLIENTELA DE NUESTRO DESPACHO Y DEL CASUAL USUARIO DE NUESTRA PÁGINA WEB.

SE TRATA DE UNA SERIE DE ARTÍCULOS QUE TRATAN DISTINTAS FACETAS DEL MUNDO JURÍDICO QUE NOS ENCONTRAMOS EN EL DESEMPEÑO DE NUESTRA LABOR EN EL SENO DE ESTE DESPACHO, AFRONTADOS DESDE UN PUNTO DE VISTA DOCTRINAL Y PRÁCTICO, Y CON EL OBJETO DE SERVIR DE LECTURA ENTRETENIDA E INSTRUCTIVA PARA TODOS AQUELLOS QUE DESEEN COMPARTIR CON NOSOTROS LA CASUÍSTICA EN LA QUE TRABAJAMOS DIARIAMENTE EN ALFREDO GARCÍA LÓPEZ –DESPACHO DE ABOGADOS-.