

EVOLUCIÓN DEL ARTÍCULO 13 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS (LAU) Y SU APLICACIÓN SEGÚN LA FECHA DEL CONTRATO

El artículo 13 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), regula los efectos de la resolución del derecho del arrendador en supuestos como el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra.

1

Este precepto resulta clave porque regula qué sucede con el contrato de arrendamiento cuando el derecho del propietario sobre la vivienda se extingue por las mencionadas causas ajenas a la relación arrendaticia y determina si el arrendatario puede mantener el contrato de arrendamiento o, por el contrario, queda extinguido ante la transmisión o pérdida del derecho del arrendador.

A lo largo de los años, el artículo 13 de la LAU ha sido objeto de reformas significativas que han oscilado entre otorgar mayor seguridad a quienes adquieren inmuebles y reforzar la estabilidad de quienes los ocupan como arrendatarios. La fecha de celebración del contrato es el criterio determinante para identificar qué redacción de la ley resulta aplicable.

A continuación, se exponen sus principales redacciones:

Régimen de la LAU 29/1994 (redacción original): Contratos celebrados hasta el 5 de junio de 2013.

La redacción original de la ley establecía un sólido régimen de protección para el arrendatario de vivienda. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, el inquilino tenía derecho a permanecer en el inmueble, aunque el derecho del arrendador se resolviera.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

El principio fundamental era que el arrendamiento subsistía, como mínimo, hasta alcanzar la duración obligatoria de cinco años. Esta protección era oponible *erga omnes*, con independencia de que el contrato estuviera o no inscrito en el Registro de la Propiedad, priorizando la estabilidad del arrendatario sobre los derechos de terceros adquirentes.

Si la resolución del derecho del arrendador se producía una vez transcurridos esos cinco primeros años, el arrendamiento se extinguía, salvo que el contrato hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos que motivaron la resolución. En ese caso, el arrendamiento continuaba por la duración pactada.

2

Reforma de 2013: Contratos celebrados entre el 6 de junio de 2013 y el 5 de marzo de 2019.

La modificación introducida por la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, que aplica en los contratos celebrados entre el 6 de junio de 2013 y el 5 de marzo de 2019, introdujo un cambio de rumbo alterando el equilibrio en favor de la seguridad registral.

Bajo este régimen, si el derecho del arrendador se resolvía por una enajenación forzosa (como una ejecución hipotecaria), el arrendamiento se extinguía de forma automática. La única excepción era que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho que motivaba la resolución.

Como destaca la Resolución de 15 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en estos casos "la inscripción del arrendamiento es posterior al embargo lo que determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios como los de tanteo y retracto".

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

En la práctica, esto supuso una drástica reducción de la protección del inquilino. Si el arrendamiento no estaba inscrito, o se inscribía con posterioridad a la hipoteca o embargo, el adjudicatario en la subasta no estaba obligado a respetar el contrato, que se extinguía *ipso iure*.

Reforma de 2019: Contratos celebrados a partir del 6 de marzo de 2019.

El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, supuso una vuelta al espíritu original de la LAU, reforzando nuevamente la posición del arrendatario. La nueva redacción del art. 13 establece:

- Si el derecho del arrendador se resuelve durante los cinco primeros años de contrato (o siete años si el arrendador es persona jurídica), el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan dichos plazos mínimos, con independencia de la inscripción registral.
- Si la resolución ocurre una vez transcurridos esos plazos mínimos, el arrendamiento se extinguirá, salvo que el contrato se hubiera inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos que causaron la resolución, en cuyo caso se mantendrá por la duración pactada.

De este modo, la reforma consolidó la protección frente a la extinción del derecho del arrendador: el arrendatario mantiene su contrato **al menos hasta los plazos mínimos legales** de 5 o 7 años, aunque el inmueble cambie de propietario e incluso en ejecuciones hipotecarias. Solo si el contrato está inscrito podrá exigirse el cumplimiento de la duración íntegra pactada.

Situación actual (2025)

Tras la reforma de 2019, el artículo 13 de la LAU mantiene su orientación protectora hacia el inquilino:

- Con inscripción registral: el contrato se mantiene durante toda su duración frente a terceros.
- Sin inscripción registral: el arrendatario conserva igualmente su derecho a permanecer en la vivienda durante los plazos mínimos legales (5 o 7 años).

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

Conclusión:

La evolución de la regulación sobre la resolución del derecho del arrendador ha sido un claro reflejo de las políticas de vivienda de cada momento. Se ha transitado desde un modelo de máxima protección al inquilino, a uno que priorizó la fe pública registral, para finalmente regresar a un sistema que garantiza una estabilidad mínima al arrendatario durante los plazos de prórroga obligatoria.

Para cualquier profesional del derecho, es crucial identificar la fecha de celebración del contrato para determinar correctamente el régimen jurídico aplicable y los derechos que asisten a las partes.

Este artículo es meramente divulgativo y no supone asesoramiento, para más información: info@gimenez-salinas.es

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es
info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business