

### 3. En caso de que se subaste la vivienda alquilada

#### P. Me informaron que la casa que alquilo se subasta. ¿Puedo recuperar mi depósito?

R. El inquilino con derecho a oposición y con fecha determinada tiene derecho de pago preferente; en este caso, una vez que la vivienda alquilada se subasta o se ponga a la venta pública, el inquilino puede recibir la devolución del depósito de la cantidad obtenida en la subasta con preferencia a otros acreedores secundarios.

##### ◇ Derecho de reembolso preferente

- ☞ El derecho de reembolso preferente se refiere al derecho del inquilino a recibir el pago del depósito de manera preferente con respecto a otros acreedores.
- ☞ El inquilino tiene derecho de reembolso preferente si cumple ① requisitos de derecho a oposición (disposición de la vivienda y el registro de residente) y ② fecha determinada en el contrato de arrendamiento.

##### ◇ Fecha determinada

- ☞ Fecha determinada se refiere a una fecha legalmente reconocida para demostrar que un contrato de alquiler de vivienda está vigente a la fecha de otorgamiento de la escritura.
- ☞ El titular de un contrato de alquiler de vivienda, como el inquilino y el apoderado del inquilino, puede obtener una fecha determinada en la oficina de Eup/Myeon/Dong o Si/Gun/Gu del lugar donde se encuentra la vivienda.
- ☞ Para poder obtener una fecha determinada, ① los datos personales del propietario y del inquilino, el objeto del alquiler, el plazo del alquiler, el depósito y demás deberán estar por escrito, y ② el documento se deberá cumplimentar con las firmas o sellos de las partes del contrato.
- ☞ Si le entregan una fecha determinada en un recibo en el que no se indique la vivienda y el plazo del alquiler de la vivienda, tenga en cuenta que no se constituye el derecho de reembolso preferente.

##### ◇ Efecto del derecho de reembolso preferente

- ☞ Si el inquilino tuviera una fecha determinada en el contrato de alquiler de vivienda igual o anterior al día de la entrega de la vivienda y del registro de residente, el derecho de reembolso preferente entrará en vigencia a partir de las 0:00 horas del día posterior a la entrega de la vivienda y del registro de residente.

\*Fuente: 100 preguntas y respuestas sobre Derecho práctico y fácil de encontrar ([www.easylaw.go.kr](http://www.easylaw.go.kr))

\*Esta información se preparó el 15 de abril de 2023.

\*Traducción: Centro de residentes extranjeros de Seúl 02-2229-4907 (19 de junio de 2023)

\*Asesoramiento y consulta: Centro de residentes extranjeros de Seúl 02-2229-4900