

¿Se puede vender un piso con inquilinos dentro?

- agosto 9, 2021



inmodiario.com

No existe ninguna prohibición de venta en el caso de tener inquilinos, pero, salvo que se disponga lo contrario, los arrendatarios tienen por lo general un derecho de compra preferente.

Dependiendo de si se cumple o no con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, el adquiriente estará obligado a cumplir solamente un plazo de 5 o 7 años o la duración íntegra del contrato de alquiler.

Invertir en vivienda sigue siendo el valor más seguro y preferido de los españoles por su gran rentabilidad a largo plazo. Una de las grandes dudas de los

inversores privados en inmuebles es qué tipo de rendimiento económico sacar de la inversión y normalmente se plantea la duda sobre si alquilar o esperar a vender el activo, lo que suscita dudas sobre si, una vez alquilado el piso, se puede poner a la venta.

“No existe ninguna limitación normativa que prohíba al propietario de una vivienda vender la misma, aunque esta se halle arrendada”, **explica Montserrat Junyent, responsable de asesoría jurídica del Consejo General de los COAPI de España**, quien explica que esta no prohibición no significa que se pueda realizar esta venta en todos los casos.

Junyent advierte de que, **“salvo que se prevea la renuncia explícita en el contrato”**, según la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente, por lo que tendría opción de igualar la oferta y comprar el inmueble.

De lo contrario, “si el arrendatario hubiera renunciado a este derecho, el arrendador solo deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con un preaviso mínimo de treinta días a la fecha de compraventa”, apunta la experta.

Estos derechos, en virtud del artículo 14 de la LAU, **se mantendrán “durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete si el vendedor o el arrendador fuese persona jurídica”**. Esto significa que, por ende, el adquirente no podrá resolver el contrato de arrendamiento hasta que haya transcurrido el mencionado plazo.

Por otro lado, Junyent señala que hay algunos contratos que se rigen por la Ley de 1964, y en estos casos “el inquilino tiene siempre el derecho de adquisición

preferente”, de manera que a la hora de afrontar una compraventa “el arrendatario, en caso de que no opte por la compra de la vivienda, podrá instar la impugnación judicial de la misma, si el precio supera el de capitalización de la renta”.

La experta añade que esta disposición “es una medida de protección al inquilino”, ya que, a pesar de que la venta no quedará afectada “si lo hacen las opciones del adquirente a disponer de la vivienda por necesidad”.

El artículo 35 de la Ley Hipotecaria

Junyent explica que, a pesar de este derecho general de cinco años para las personas físicas y siete para las jurídicas, se puede pactar una duración del contrato superior, en cuyo caso, dependiendo de si el adquirente del inmueble cumple con los requisitos dispuestos en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, una disposición normativa que protege al comprador de buena fe.

De cumplirlos, el comprador “deberá soportar el arrendamiento hasta que este alcance una duración mínima de 5 o 7 años” y una vez cumplido este plazo, se puede “resolver el contrato de arrendamiento indemnizando al arrendatario con un mes de renta en vigor por cada año que reste por cumplir”, señala la experta.

En el caso de no cumplirlos el adquirente de la vivienda deberá soportar el tiempo completo del contrato, incluso si este es superior a cinco y siete años.

¿Qué hacer para evitar problemas?

Junyent apunta a que, para tener todo atado, “es recomendable” recoger la transmisión de la propiedad junto con un anexo al contrato de arrendamiento y

“comunicar dicha circunstancia al organismo competente de depósito de fianzas” para garantizar que se cumplan las obligaciones de este contrato.

Además, Junyent advierte de que en zonas donde Cataluña, donde de momento hay vigente una ley de limitación de precios del alquiler, existen “límites en cuanto a la determinación de la renta”, lo cual hay que tener en cuenta a la hora de comprar un inmueble.