



## ENAJENACIÓN DE VIVIENDA ARRENDADA

### INDICE

1. Abstract
2. Introducción
3. Compraventa de bienes inmuebles en los que existe contrato de arrendamiento formalizado con anterioridad a la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
4. Compraventa de bienes inmuebles en los que existe contrato de arrendamiento formalizado con posterioridad a la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos

### 1. ABSTRACT

Formalizar una operación de compraventa de una vivienda que se encuentra arrendada es una opción totalmente posible, no teniendo ni vendedor ni comprador limitación alguna para poder llevarla a cabo.

Ahora bien, la existencia de un contrato de arrendamiento vigente sobre una vivienda que se pretende adquirir, resultará un dato a tener en cuenta, habida cuenta de la imposición legal que puede recaer sobre el nuevo comprador y su obligación de subrogarse en la figura del arrendador, siempre y cuando se cumplan una serie de requisitos y circunstancias atendiendo a:

- (a) El momento en que se formalizo el contrato de arrendamiento (antes o después de la última reforma de la LAU, 06 de Junio de 2013).
- (b) El plazo de duración que se haya pactado en el mismo.
- (c) Que la vivienda se encuentre inscrita o no en el Registro de la Propiedad

así como que el propio contrato de arrendamiento se encuentre también inscrito.

Analizadas estas cuestiones, el tercer adquirente o comprador de la vivienda podrá tener o no facultad para resolver inmediatamente el contrato de arrendamiento y dependerá su obligación de subrogarse en la posición arrendadora debiendo respetar, en su caso, el plazo de duración que se hubiese pactado en el propio contrato.

Es por ello, que la formalización de una compraventa de una vivienda que se encuentra arrendada debe ser analizada y estudiada detenidamente, puesto que en caso contrario se puede llegar a adquirir una vivienda en la que residen unos terceros ajenos a la operación de compraventa (arrendatarios), que nos pueden llegar a impedir poseer la vivienda adquirida por existir un contrato de arrendamiento que el comprador debe respetar.

## **2. INTRODUCCIÓN**

Es indudable que el derecho de propiedad dentro del sistema jurídico actual, permite al titular de un bien inmueble poder disponer del mismo plenamente, sin que la existencia de un contrato de arrendamiento suponga ningún tipo de limitación a la hora de poder vender o comprar el mismo dentro del haz de facultades dominicales de la propiedad.

Ahora bien, esto no significa que la existencia de un contrato de arrendamiento sobre una vivienda que se pretende comprar o vender no suponga un dato a tener en cuenta, es más, se trata de un dato que ha de valorarse sustancialmente ya que la posesión de la vivienda ha sido objeto de cesión a un tercero -como consecuencia de la celebración del contrato de arrendamiento-, máxime desde la posición del tercer adquirente o comprador, surgiendo para estas cuestiones tales como; ¿sigue siendo válido y eficaz el contrato de arrendamiento una vez compre la vivienda?, ¿es obligatorio que me tenga que subrogar en la posición arrendadora que ocupaba el anterior propietario?, ¿y si no conocía la existencia del contrato de arrendamiento, tengo algún tipo de protección?, cuestiones que entre otras muchas serán resueltas en la presente nota informativa.

Mediante la presente nota informativa, se analizará desde un punto de vista jurídico, las diferentes situaciones de hecho que se puede encontrar el tercer adquirente o comprador en el momento que se decide a formalizar una operación de compraventa de un bien inmueble sobre el cual existe un contrato de arrendamiento.

Para poder desarrollar las diferentes situaciones de hecho que nos podemos encontrar, lo primero de todo es diferenciar dos grandes categorías, por un lado aquellas situaciones en las que encontramos contratos de arrendamiento formalizados con anterioridad a la última reforma de la Ley de Arrendamiento Urbanos ( esto es, contratos formalizados antes del 06 de Junio de 2013) y por otro lado, aquellos contratos formalizados con posterioridad a dicha reforma (esto es, contratos formalizados con posterioridad al 06 de Junio de 2013).

## **3. COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN LOS QUE EXISTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FORMALIZADO CON ANTERIORIDAD A LA REFORMA DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

En las operaciones de compraventa de inmuebles en los que existe un contrato de arrendamiento formalizado con anterioridad al 06 de Junio de 2013 (Última reforma de la LAU), existirá siempre una obligación del tercer adquirente de subrogarse en la posición arrendadora que hasta ese momento ocupaba el vendedor, ahora bien, el plazo por el cual el comprador quedará subrogado en los derechos y obligaciones del antiguo arrendador dependerá de si el contrato de arrendamiento se ha firmado por plazo inferior o igual a cinco años o por el contrario se trata de un contrato de

arrendamiento formalizado por un plazo superior a cinco años, teniendo también relevancia si el comprador es considerado o no tercero hipotecario conforme a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria.

#### 4.1 Contratos de arrendamiento con duración igual o inferior a 5 años.

Según lo establecido en el artículo 14 de la Ley de Arrendamiento Urbanos vigente en ese momento (antes de la última reforma del 06 de Junio de 2013), *“El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.”*

De la lectura del referido artículo, se desprende que el comprador de un inmueble sobre el que existe un contrato de arrendamiento de duración igual o inferior a cinco años, quedará **obligatoriamente** subrogado en la posición arrendadora durante los primeros cinco años de vigencia del contrato de arrendamiento, no pudiendo **en ningún caso resolverse el contrato de arrendamiento**, careciendo de importancia que el contrato de arrendamiento haya accedido o no al Registro de la Propiedad o que el comprador fuese considerado tercero hipotecario conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria (entre otras cosas, adquirente de buena fe que desconocía la existencia del contrato de arrendamiento).

#### 3.2 Contratos de arrendamiento con duración pactada superior a 5 años.

En estos casos, según lo recogido en el párrafo segundo del ya citado artículo 14 de la LAU vigente en ese momento: *“Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, reste por cumplir.”*

Es decir, se estipula que en aquellos casos en los que en el contrato de arrendamiento se hubiese pactado una duración superior a cinco años, la obligación de subrogación por parte del comprador **variara según la inscripción o del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad**, así pues, si el contrato de arrendamiento se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad, el comprador deberá subrogarse **siempre** en la posición arrendadora del vendedor, manteniéndose el contrato de arrendamiento vigente en la totalidad del plazo pactado, sin embargo, si el contrato de arrendamiento no hubiese sido inscrito en el Registro de la Propiedad y el adquirente gozase de la protección de tercero hipotecario conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria (adquirente de buena fe, que desconocía la existencia del contrato de arrendamiento), este únicamente quedará subrogado durante los cinco primeros años del contrato de arrendamiento, de manera que si ya se hubiese cumplido el plazo de cinco años en el momento de la operación de compraventa, el comprador no estará obligado a subrogarse, pudiendo resolverse en ese mismo momento el contrato de arrendamiento.

#### 4. Compraventa de bienes inmuebles en los que existe contrato de arrendamiento formalizado con posterioridad a la última reforma de la ley de Arrendamiento Urbanos.

Con la última reforma de la Ley de Arrendamiento Urbanos, con el fin de dinamizar el mercado de alquiler en España y establecer mayor seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, se han producido importantes cambios en todo lo relativo a la enajenación voluntaria de viviendas arrendadas, concretamente en la obligación que tiene un tercer adquirente o comprador de un inmueble de subrogarse en la posición arrendadora de un contrato de arrendamiento suscrito con anterioridad.

De este modo, tras la referida reformar, el régimen jurídico de la enajenación de viviendas arrendados ha variado considerablemente, existiendo diferentes consecuencias según la circunstancias de cada caso, diferenciado especialmente dos situaciones, que el inmueble comprado se encuentre o no inscrito en el registro de la propiedad.

#### 4.1 Compraventa de inmuebles inmatriculados en el Registro de la Propiedad.

Según lo dispuesto en el artículo 14.1 de la Lau vigente en la actualidad : *“El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria , sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca.”*

De lo anterior se deduce que inscrita una vivienda en el Registro de la Propiedad, el punto determinante para la subrogación o no del adquirente comprador en la posición arrendadora será, si el contrato de arrendamiento que vincula a la vivienda también se encuentra inscrito.

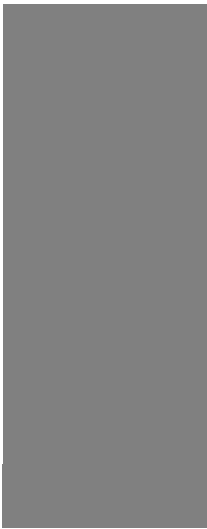
De este modo, en caso que el contrato de arrendamiento **sí que se halle inscrito** en el Registro de la Propiedad, el comprador **siempre se subrogara en la posición arrendadora** (manteniéndose el contrato de arrendamiento vigente durante todo el plazo pactado), mientras que si por el contrario el contrato de arrendamiento **no ha sido inscrito** con anterioridad a la transmisión de la finca, el adquirente que reúna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, siendo por tanto considerado tercero hipotecario (adquirente de buena fe que desconocía la existencia del contrato de arrendamiento) **podrá resolver el contrato de arrendamiento de forma inmediata**, lo que supone que el arrendatario que no inscribió su contrato de arrendamiento no tendrá derecho a prolongar la ocupación ni a percibir indemnización por parte del vendedor.

En el caso que el tercer adquirente o comprador, no reúna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria la consecuencia en cuanto a la subrogación varía sensiblemente, ya que aunque el tercer adquirente  **siga teniendo posibilidad de resolver el contrato de arrendamiento** y por tanto no tenga obligación de subrogarse en la posición arrendadora,  **esta resolución podrá no ser inmediata** (ya que el supuesto no encajaría dentro del ya analizado artículo 14.1 de la LAU), ya que el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses en la vivienda, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito de resolver el contrato, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente pudiendo también exigir al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen (todo ello conforme a lo descrito en el artículo artículo 7.2 de la LAU y el 1.571 del Código Civil).

#### 4.2 Compraventa de inmuebles no inmatriculados en el Registro de la Propiedad.

En caso que la vivienda que se adquiera no esté inscrita en el Registro de la Propiedad (no pudiendo tampoco estarlo por tanto el contrato de arrendamiento), se estará a lo dispuesto en el artículo 14.2 de la LAU el cual establece que: *“Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.”*

Es decir en este tipo de supuestos, **el adquirente podrá resolver el contrato de arrendamiento**, ahora bien, como ocurría en el supuesto anterior,  **esta resolución**



**podrá no ser inmediata**, ya que se deberá notificar al arrendatario la voluntad de resolver el contrato de arrendamiento, y este dispondrá de la facultad de exigir que se le deje continuar durante tres meses en la vivienda, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito de resolver el contrato, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente pudiendo también exigir al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen (todo ello conforme a lo descrito en el artículo 7.2 de la LAU y el 1.571 del Código Civil).

**María Ecomo de Nsogo Angulo/ Hugo Rodríguez de Vergara**  
Responsable Área Alquileres y Desahucios/ Abogado  
**maria.ecomo@chmabogados.es/ hugo.rodriguez@chmabogados.es**  
T.: 91 758 87 92

© 2014 CHAVARRI & MUÑOZ abogados. Todos los derechos reservados.

*Este documento está diseñado para proporcionar un resumen de las materias que en el mismo se tratan. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.*

*Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de CHAVARRI & MUÑOZ abogados. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de CHAVARRI & MUÑOZ abogados*