

PISO ALQUILADO EN VENTA EN S'ARENAL – LLUCMAJOR

<https://www.inmobiliariapalma.com/propiedades/atico-150m%2%b2-4-habitaciones/>

INFORMACIÓN DETALLADA PARA COMPRADOR – VIVIENDA CON CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN VIGOR

Estimado/a cliente,

A continuación le facilitamos un resumen claro, transparente y completo de la situación jurídica y económica actual de la vivienda, con el objetivo de que pueda valorar la operación con total seguridad y conocimiento.

1. SITUACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

La vivienda se encuentra actualmente arrendada como residencia habitual, en pleno uso por parte de los inquilinos, bajo un contrato vigente y conforme a la normativa española.

Se trata, por tanto, de una adquisición con inquilino, orientada principalmente a un perfil inversor que busca rentabilidad inmediata.

2. DURACIÓN DEL CONTRATO

- Fecha de inicio: 10 de abril de 2024
- Duración inicial pactada: 1 año (hasta 10 de abril de 2025)

No obstante, conforme a la legislación española vigente, el contrato incluye prórroga obligatoria para el arrendador hasta un máximo de:

7 años desde la fecha de inicio (hasta abril de 2031)

Esto implica que el arrendatario tiene derecho a permanecer en la vivienda durante ese periodo, salvo determinadas circunstancias que se detallan más adelante.

3. CONDICIONES ECONÓMICAS

- Renta mensual: 1.300 €
- Forma de pago: transferencia bancaria dentro de los primeros 10 días de cada mes

Garantías:

- 1 mensualidad de fianza legal
- 1 mensualidad adicional como garantía complementaria

Total garantías: 2.600 €

4. DISTRIBUCIÓN DE GASTOS

- Suministros (agua, electricidad, etc.): a cargo del inquilino
 - Gastos de comunidad: a cargo del propietario
 - Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI): a cargo del propietario
 - Tasa de residuos: parcialmente repercutida al inquilino
-

5. FLEXIBILIDAD DEL INQUILINO

La legislación española contempla que el inquilino:

- Puede desistir del contrato una vez transcurridos los primeros 6 meses
- Debe comunicarlo con 30 días de antelación

Esto introduce un elemento positivo para el comprador:

existe la posibilidad de recuperación anticipada del inmueble si el inquilino decide marcharse voluntariamente.

6. MARCO LEGAL (EXPLICACIÓN SENCILLA)

El contrato se rige por la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), que protege especialmente al inquilino en viviendas destinadas a residencia habitual.

Aspecto clave:

En España, la venta de la vivienda no extingue el contrato de alquiler.

Esto significa que:

- El comprador se subroga automáticamente en la posición del arrendador
 - Debe respetar:
 - La duración del contrato
 - La renta
 - Las condiciones pactadas
-

7. VENTA SIN LIMITACIONES

El contrato incluye una cláusula muy favorable:

El inquilino ha renunciado expresamente a su derecho de adquisición preferente (tanteo y retracto).

Esto implica que:

- No tiene derecho a comprar la vivienda antes que usted
- No puede interferir en la operación

- La compraventa puede realizarse con total normalidad
-

8. INTERPRETACIÓN PRÁCTICA PARA EL COMPRADOR

Usted está adquiriendo:

- Una vivienda con ingresos inmediatos (1.300 €/mes)
- Un activo inmobiliario en funcionamiento
- Un contrato estable y jurídicamente definido

Es importante tener en cuenta:

La vivienda no estaría disponible para uso propio inmediato.

El uso directo dependerá de:

- La finalización del contrato
 - O la salida voluntaria del inquilino
-

9. POSIBILIDADES REALES DE RECUPERACIÓN DE LA VIVIENDA

Existen cuatro escenarios principales:

1. Salida voluntaria del inquilino
Puede producirse en cualquier momento a partir de los 6 meses.
Es el escenario más habitual en el mercado.
2. Acuerdo entre las partes
Es posible negociar una salida anticipada.
Habitualmente mediante compensación económica.
3. Incumplimiento contractual
En caso de impago o incumplimiento.
Procedería vía judicial (desahucio).
4. Posible recuperación por necesidad del propietario (consideración legal)

La legislación española contempla la posibilidad de que el propietario recupere la vivienda para destinarla a uso propio o de familiares directos.

No obstante, para que esta vía sea plenamente aplicable, es necesario que dicha posibilidad esté expresamente prevista en el contrato de arrendamiento.

En el presente caso, esta previsión no aparece recogida de forma específica, por lo que esta opción no puede considerarse una vía directa ni garantizada de recuperación del inmueble.

10. ESTRATEGIA DE OPTIMIZACIÓN (OPORTUNIDAD DE VALOR)

Desde un punto de vista estratégico, este tipo de activos permite:

Generar rentabilidad inmediata
y al mismo tiempo:

Explorar una futura liberación del inmueble

Una práctica habitual en el mercado consiste en:

- Analizar la predisposición del inquilino
- Valorar una posible salida negociada
- Compensar económicamente si procede

Esto puede permitir:

- Incrementar el valor de mercado del inmueble
- Transformarlo en vivienda libre
- Ampliar el perfil de comprador futuro

11. CONCLUSIÓN

Nos encontramos ante una operación clara y estructurada:

Activo inmobiliario con rentabilidad en curso y seguridad jurídica

Adecuado para:

- Inversores que buscan ingresos desde el primer día
- Compradores que valoran estabilidad contractual

Y con potencial adicional:

- Revalorización futura mediante eventual disponibilidad del inmueble

Quedamos a su disposición para ampliar cualquier punto, analizar rentabilidad, o valorar estrategias personalizadas en función de su perfil inversor.

Un cordial saludo, atte.

Pedro Sánchez Navarro.

Administrador de Fincas Colegiado nº 740

Experto en alquileres urbanos, 33 años de experiencia.

FINCAS MALLORCA.