



# PROBLEMÁTICA SOBRE COMPRVENTA DE VIVIENDA ARRENDADA



**ALEJANDRO FUENTES-LOJURIUS**  
ABOGADO

La reciente STS nº1542/2024, de 18 de noviembre, resuelve la reclamación del comprador de una vivienda arrendada de la devolución de las arras dobladas al vendedor por incumplimiento del contrato de arras penitenciales consistente en negarse a otorgar escritura de compraventa por haber manifestado el arrendatario su voluntad de ejercitar su derecho de adquisición preferente. La particularidad del caso es que se pactó en el contrato de arras una condición suspensiva consistente en que *“En el caso de que el inquilino de la vivienda objeto de compraventa ejercitara el derecho de tanteo o retracto, no será considerado como incumplimiento contractual por ninguna de las partes. Por lo que la señal se devolverá sin penalización al comprador y la vendedora no será considerada incumplidora por lo que no tendrá que devolver el duplo de las arras”*.

La propietaria notificó al arrendatario de renta antigua su intención de venta y el precio convenido de 150.000 euros, a lo que

éste contestó que la notificación no cumplía los requisitos del art. 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y que el precio excedía de la capitalización de la renta, por lo que tenía derecho a comprarla preferentemente por un precio mucho menor (45.000 euros). Ante dicha contestación, la vendedora decidió no vender el piso y resolvió el contrato de arras con amparo en dicha cláusula resolutoria, devolviendo al comprador solamente el importe entregado como arras (9.000 euros), y no estas dobladas (18.000 euros).

A juicio del comprador, hubo incumplimiento del contrato de arras, no siendo de aplicación dicha condición suspensiva, ya que el arrendatario tan solo mostró su deseo de compra, pero no ejercitó el derecho de tanteo y retracto, reclamando pues a la vendedora la devolución de las arras dobladas.

El Tribunal Supremo resuelve que la compradora no tiene derecho a cobrar el duplo de las arras, ya que no hubo propiamente incumplimiento del contrato, pues, aunque finalmente no medió el ejercicio del derecho de preferencia del arrendatario, la vendedora optó por no vender la finca justamente para evitar tener que vender al arrendatario por un precio inferior, justa causa que estaba en el espíritu del pacto sobre no devolución de las arras penitenciales.