

Apuntes sobre la venta en bloque de un inmueble y el retracto arrendaticio

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (LAU) reconoce unos derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto) al arrendatario de finca urbana, tanto de vivienda (art. 25 LAU), como de uso distinto (art. 31 LAU).

En particular, el retracto, supone un límite legal al dominio, concretamente a la libre transmisibilidad del bien y una excepción a la fe pública registral conforme al art. 37.3º de la Ley Hipotecaria (LH), según el cual, si bien las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra el tercero que haya inscrito su título adquisitivo con los requisitos de los arts. 32 y 34 LH, se exceptúan las acciones de retracto legal que sí podrán ser hechas efectivas en perjuicio de tercero hipotecario en los casos y términos que las leyes establecen.

En la redacción aplicable cronológicamente al caso, el art. 25.7 LAU se establece « No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos. Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.».

Aunque este precepto contiene una norma explícitamente más reductora de los derechos de adquisición preferente de los arrendatarios que su antecedente (el art. 47 LAU 1964), el problema de fondo, como ha resaltado la doctrina, sigue siendo el mismo, en tanto que la «venta conjunta» no puede suponer una simulación para la elusión de tales derechos, por lo que debe constatarse que el objeto de la venta comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias que forman parte del edificio, único supuesto en el que procedería la exclusión de los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto).

Por lo tanto habrá de acreditarse que la compraventa comprende todas las unidades del edificio, y constar de esta forma en la escritura que se transmiten todas las viviendas, y unidades. De tal manera que de no hacerlo no concurrirán el presupuesto fáctico para la denegación del retracto, porque cuando no se transmiten todas las fincas del mismo edificio no puede pretenderse la aplicación de las restricciones o limitaciones del art. 25.7 LAU.

El tanteo y retracto arrendaticio supone la posibilidad de que el arrendatario pueda adquirir con preferencia a un tercero, en las mismas condiciones, el local objeto de arrendamiento. De lo dispuesto en el artículo 25 de la LAU, se puede derivar que, cuando la vivienda o local vendido no estuviesen arrendados, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público. La doctrina del Tribunal Supremo declara que "al presente caso le sería de aplicación el Art. 25. 7 pues en unidad de acto se transmitieron tanto la vivienda arrendada por el recurrente como otra vivienda del mismo edificio" y en la sentencia de 27 nov. 2001 (RJ 2001, 9529) declaró: "El retrayente ha de serlo de toda la finca transmitida, de modo que cuando el arrendador enajena una porción de finca mayor que la que el arrendatario tenía arrendada, no resulte posible el derecho de retracto". No obstante, a lo establecido anteriormente, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente

"la parte arrendataria del local carece de derecho de adquisición preferente sobre el mismo, por haberlo acordado así mediante estipulación expresa del contrato de arrendamiento suscrito para el caso de venta del local arrendado, siendo dicha renuncia válida al amparo de la ley". Por lo tanto, en base a lo argumentado anteriormente, si no asiste al arrendatario el derecho de tanteo o retracto, cuando el local arrendado se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble, no cabe exigir comunicación u ofrecimiento de clase alguna, como en el presente caso.

Salvo mejor opinión

