

Apuntes sobre el derecho de retracto arrendaticio urbano en caso de venta conjunta

El Tribunal Supremo en su sentencia de Pleno de 2025, analiza el derecho de retracto arrendaticio urbano en caso de venta conjunta, *explica que la LAU de 1994 introdujo un cambio sustancial en la configuración de los derechos de adquisición preferente, al reducir significativamente los supuestos en que proceden*. 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, que es la institución a la que se refiere el recurso de casación, 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 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, el art. 25.7 LAU establecía: «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.» Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo».

La LAU de 1994 introdujo un cambio sustancial en la configuración de los derechos de adquisición preferente, al reducir significativamente los supuestos en que proceden. En concreto, el transcrito art. 25.7 LAU contiene una norma explícitamente más reductora de los derechos de adquisición preferente de los arrendatarios que su antecedente (el art. 47 LAU 1964) y para su aplicación debe constatarse que concurren los supuestos de «venta conjunta» previstos en él, es decir, que: (i) el objeto de la venta comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias de las que el transmitente es propietario en el edificio; o (ii) se vendan conjuntamente todos los pisos y locales del inmueble aunque se trate de distintos propietarios. Puesto que estos son los únicos supuestos en los que procedería la exclusión de los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto).

De igual forma aclara que la compraventa, aunque es posible que no incluyera todos los elementos (viviendas y locales) del edificio donde se encuentran los pisos arrendados, sí comprendía todas las unidades de las que era titular en cada edificio al tiempo de la transmisión y que formaban parte de las distintas promociones objeto de la compraventa. Y en lo que afecta al caso, comprendía todas las viviendas de las que la vendedora era propietaria en ese concreto edificio. A su vez, que esa venta se hiciera junto contra otras pertenecientes a otros edificios no empecé la aplicabilidad del art. 27.5 LAU, dado que uno de los supuestos de hecho de aplicación de ese artículo es que el objeto de la venta comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias de las que el arrendador era propietario en el edificio donde se ubican los pisos o locales arrendados. Que esa venta forme parte de otra operación más amplia (múltiples promociones inmobiliarias o edificios) es indiferente a estos efectos, al no impedirlo la Ley. En estos casos, la imposibilidad de ejercitar el derecho de retracto por el arrendatario se justifica en que la venta se realiza sobre un objeto distinto -una de las unidades mayores previstas en la Ley (la totalidad del edificio o la totalidad de los elementos de los que es propietario el arrendador)- que aquel sobre el que recae el

arrendamiento, puesto que la ley solo permite readquirir al retrayente el objeto propio del arrendamiento objeto de la venta que sea una unidad independiente.

Salvo mejor opinión

