

go Civil, calificando el contrato por la intención manifiesta de las partes y, no constando ésta, se tendrá por permuta, si el valor de la cosa dada en parte del precio excede al del dinero o su equivalente; y por venta en el caso contrario. Ahora bien, es perfectamente posible y así lo tiene admitida la jurisprudencia en SSTS de 10 de febrero de 1978 y 28 de febrero de 1997, que el valor de la cosa no sea exactamente igual de la otra y, a pesar de ello, los contratantes decidan permutar, en cuyo caso es válida la permuta porque, al igual que sucede con la compraventa, no está consagrado en el Derecho Civil español no foral una regla de equivalencia inicial de las prestaciones.

the contract according to the stated intention of the parties, and where the parties' intention is not stated, the transaction is regarded as a swap if the value of the thing given as part of the price is greater than the value of the cash or cash equivalent, and as a sale otherwise. Now, it is perfectly possible (and case-law has so admitted, in the Supreme Court's rulings of 10 February 1978 and 28 February 1997) that the parties may decide to swap even when the value of one thing is not exactly equal to the value of the other. In that case the swap is valid, because, as occurs in sales, general Spanish civil law contains no rule on the initial equivalence of considerations.

LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO A LA LUZ DE LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SU INTERPRETACIÓN JURISPRUDENCIAL.

por
ROSANA PÉREZ GURREA
Licenciada en Derecho

I. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, bajo la rúbrica «Derechos de adquisición preferente» regula los derechos de tanteo y retracto a favor del arrendatario de vivienda en el artículo 25, y en el artículo 31 declara aplicable tal artículo 25 a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda; también hay que tener en cuenta la Disposición Transitoria 3.^a-11, por lo que el derecho de adquisición preferente también será aplicable a los arrendamientos celebrados sobre locales de negocio antes del 9 de mayo de 1985: «Extinguido el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho preferente para continuar en el local arrendado si el arrendador pretendiese celebrar un nuevo contrato con distinto arrendatario antes de haber transcurrido UN año a contar desde la extinción legal del arrendamiento».

Como señala VÁZQUEZ BARROS (1): «este artículo constituye una norma privilegiada de carácter excepcional y de interpretación restringida en cuanto supone una excepción cualificada a la norma de transmisión de arrendamien-

(1) Véase VÁZQUEZ BARROS, Sergio, *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tecnos, Madrid, 2004, pág. 193.

to de local de negocio», que encuentra su justificación en su importante carácter social.

II. TITULAR DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE Y SUPUESTOS EN QUE TIENE LUGAR

El artículo 25 de la LAU, en su párrafo primero establece: «En caso de venta de vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes».

Por lo que se refiere al TITULAR DEL DERECHO, lo será el arrendatario tanto de vivienda como de local destinado a uso distinto de la vivienda, dada la remisión del artículo 31 de la LAU y salvo pacto en contrario que permite el artículo 4.3. Este derecho lo ostenta tanto el arrendatario, que tiene esta condición *ab initio* como derivativamente, ya sea por cesión del contrato (art. 8 LAU), ya sea por subrogación en caso de muerte del arrendatario (art. 16 LAU); no es el derecho de preferente adquisición un derecho que pueda integrarse en el caudal hereditario del arrendatario, sino que discurre por un cauce especial y *ex lege* que lo lleva al subrogado.

Quedan excluidos del derecho de adquisición preferente:

- salvo pacto en contrario, los arrendatarios de viviendas cuya superficie sea superior a 300 m² o en los que la renta inicial anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional anual, según el artículo 4.2 LAU;
- lógicamente los titulares de arrendamientos excluidos del ámbito de aplicación de la LAU según su artículo 5;
- los subarrendatarios a quienes no contempla el artículo 25 LAU. Así se establece en sentencia de 15 de junio de 1953.

SUPUESTOS EN QUE TIENE LUGAR

A) Venta, ya sea voluntaria o forzosa, derivada de procedimientos judiciales o administrativos, como se desprende de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de las RDGRN de 19 y 20 de noviembre de 1987 y 5 de noviembre de 1993, conforme a las cuales hay que tener en cuenta que la adquisición de la finca en estos casos no se hace por un acto de voluntad del que hasta entonces era dueño de la finca, sino por un acto de autoridad, y en el procedimiento no hay trámites especialmente previstos para que la autoridad pueda llegar a hacer, en sustitución del propietario esta afirmación. En cambio el nuevo propietario que por el auto de remate o adjudicación pasa a tener la posesión de la finca, está ya en condiciones de averiguar si el piso adquirido está o no ocupado por el arrendatario. Por todo ello en estos supuestos debe bastar la declaración de que el piso no está arrendado realizada por el nuevo propietario, bien en actuaciones judiciales, bien ante Notario, bien en instancia firmada o ratificada ante el Registrador. En igual sentido destacamos las RRDGRN de 22-3-1999 y de 6-2-2001.

También es aplicable el presente artículo a las adjudicaciones por subasta, pues son también ventas judiciales, y así viene señalado por la jurisprudencia del TS en sentencias de 2-3-1959 y 23-1-1971 y por la DGRN en Resoluciones de 19 y 20-11-1987 y de 1-10-1999.

B) También nace el derecho de adquisición preferente cuando el optante ejercite el derecho de opción de compra que le concedió el arrendador, aunque no por la simple concesión del mismo y también cuando se ejerza el retracto convencional por su titular, salvo lo que luego diremos en cuanto a la preferencia de retractos.

C) La DGRN en Resolución de 11 de diciembre de 1986 reconoció este derecho en caso de adjudicación de una vivienda hecha por una cooperativa a los cooperativistas.

D) La RDGRN, de 15 de marzo de 2006, entiende que la transmisión por negocio oneroso *inter vivos* de la mitad indivisa de finca urbana se haya sujeta a retracto arrendatario conforme al artículo 25 LAU (sin que la transmisión del mismo pueda soslayarse por el hecho de ser objeto de transmisión la mitad indivisa de la finca y no la totalidad del dominio).

En cambio el derecho de adquisición preferente QUEDA EXCLUIDO:

A) En la permuta.

B) En la donación y demás negocios de mera liberalidad.

C) En las transmisiones a cambio de renta vitalicia (así se deduce de las siguientes sentencias del TS: 11-2-1959, 2-4-1985 y 9-12-1964). La sentencia del TS de 27-11-2001 negó la existencia del derecho de adquisición preferente en un supuesto de cesión de bienes a cambio de alimentos, dada la aleatoriedad y no la comutatividad del contrato y en base al carácter personalísimo e *intuitu personae* de las obligaciones asumidas por el cessionario alimentante.

D) En todas las operaciones societarias que impliquen transmisión de un bien del socio a la sociedad o viceversa, ya sea con ocasión de su constitución, del aumento o reducción de su capital, o de su transformación, fusión, escisión o disolución, ello según las últimas tendencias jurisprudenciales; así la sentencia del TS de 5 de junio de 1991, que lo excluye en caso de disolución de sociedad anónima, y Resolución de 5 de septiembre de 1991, que lo excluye en caso de aportación a sociedad.

E) También queda excluido el derecho de adquisición preferente a diferencia de lo que sucedía en el TR de 1964, en los casos de división de cosa común. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad que tiene el inquilino de atacar los negocios realizados en fraude de sus derechos. En este sentido destacamos la STS de 18 de mayo de 2006.

La RDGRN de 18-4-1986 entiende que no proceden los derechos de tanteo y retracto en caso de división de cosa común, cuando ésta no es una vivienda aislada sino una unidad patrimonial integrada por una pluralidad de elementos (en concreto, varias casas integradas en un negocio de construcción), los cuales, en su transmisión, se configuran como un todo, de ahí que haya un solo objeto negocial no tantos negocios jurídicos como objetos en proindivisión.

F) Queda excluido el derecho de preferente adquisición cuando se vende una sola finca registral que está compuesta de varias viviendas o locales, así se desprende del actual artículo 25.1 LAU y sigue siendo aplicable la doctrina mantenida en este sentido por la RDGRN de 26 de marzo de 1991.

G) Un supuesto dudoso es el de la cesión solutoria, para algunos autores no se da en la actualidad el derecho de adquisición preferente en este caso, ya que el artículo 25 LAU no lo prevé, y tal derecho como limitación del dominio que es, ha de interpretarse restrictivamente, según reiterada jurisprudencia. Otros autores, como Federico RODRÍGUEZ ROSETA, consideran que aunque la LAU habla de venta a secas debe entenderse incluida la cesión solutoria o

dación en pago, porque tanto el artículo 1.521 del Código Civil como la jurisprudencia equiparan ambas instituciones (entre otras, sentencias del TS de 13 de mayo de 1983 y 28 de junio de 1993).

Además hay que decir que el derecho de adquisición preferente se dará atendiendo a la verdadera naturaleza jurídica del negocio celebrado, independientemente de la denominación que le den las partes, precisamente por ello la DGRN, en Resolución de 20 de febrero de 1992, declaró que la resolución de la compraventa por mutuo disenso requiere la notificación al arrendatario, porque no es sino una nueva compraventa entre los mismos sujetos —aunque en posiciones contrarias—.

Por último hay que decir que la decisión de vender, que da lugar al derecho preferente de adquisición, ha de referirse al pleno dominio o a la nuda propiedad, pero queda excluido si lo que se transmite es el usufructo, pues mediante su adquisición el arrendatario nunca podría acceder a la propiedad de la edificación arrendada, finalidad última de los derechos de tanteo y retracto. En este sentido destacamos la STS de 6 de octubre de 1972.

III. EL DERECHO DE TANTEO

El artículo 25.2 LAU dice: «El arrendatario podrá ejercitar su derecho de tanteo sobre la finca arrendada en el plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y demás condiciones esenciales de la transmisión. Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los 180 días naturales siguientes a la misma».

En cuanto a la notificación al arrendatario ha de ser fehaciente, es decir, por cualquier medio que permita al propietario acreditar que se ha practicado la notificación; así por medio de notario en los términos previstos en los artículos 202 a 206 del Reglamento Notarial (modificados por Real Decreto de 19-1-2007) o en acto de conciliación. En este sentido hay que destacar la RDGRN de 1 de abril de 1965, que considera que es notificación fehaciente la notarial de carta certificada con acuse de recibo conforme al artículo 201 y siguientes del RN. Sin embargo, la RDGRN de 19 de septiembre de 1974, no admitió la notificación hecha simplemente mediante carta certificada, pues no tiene la fehacencia de la que se realiza conforme al artículo 202 del RN.

También hay que citar las Resoluciones de 17 de enero y 6 de febrero de 1958, conforme a las cuales el acta notarial por la que el inquilino hace constar que conoce el propósito de vender del arrendador, así como el precio y condiciones y renuncia a los derechos de tanteo y retracto, puede suplir la notificación necesaria para el tanteo. Pero para la inscripción de la venta perfeccionada se requiere otra notificación al inquilino, a fin de que, si lo estima oportuno, pueda ejercitarse su derecho de retracto, ya que éste es posterior al hecho que le sirve de base, por lo que es ineficaz la renuncia anticipada.

Si el propietario arrendador vende la vivienda o local arrendado a un tercero sin realizar previamente la notificación prevenida para el tanteo, el arrendatario podrá ejercitarse su derecho de retracto, pero tal omisión no hace nula la compraventa (sentencia del TS de 13 de octubre de 1993).

Ejercitado el derecho de tanteo dentro del plazo legal, el propietario vendrá obligado a otorgar la correspondiente escritura de venta a favor del arrendata-

rio en las condiciones contenidas en la notificación. Si se negase a ello podrá el arrendatario exigirle el cumplimiento de tal obligación por vía judicial.

IV. EL DERECHO DE RETRACTO

El artículo 25 en su párrafo tercero dice: «En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiere hecho la notificación preventiva o se hubiera omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada».

Este artículo contempla los REQUISITOS para el ejercicio del derecho de retracto:

1. Que se haya transmitido por el arrendador la vivienda mediante un contrato de compraventa. El ejercicio del derecho de retracto queda supeditado a que se haya consumado la compraventa del inmueble arrendado, consumación que tendrá lugar por el otorgamiento de la escritura pública a favor del adquirente, la cual equivale a la entrega de la cosa como se infiere del artículo 1462.2 del Código Civil (tradicio instrumental).
2. Que el derecho lo ejerza quien tenga la cualidad de arrendatario.
3. Que el arrendador no le hubiese hecho la notificación para el tanteo, o si la hubiese hecho hubiere omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales.
4. Que el arrendatario ejerza el derecho de retracto dentro de los treinta días naturales contados desde la notificación que en forma fehaciente realice el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se ha efectuado la compraventa, mediante copia de la escritura o documento en que fuera formalizada. El plazo de treinta días es un plazo de caducidad y por tanto no susceptible de interrupción.
5. Que el derecho se ejerza con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, conforme al cual: «El vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta y además: los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta y los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida». Es reiterada la jurisprudencia que hace prevalecer el precio escriturado sobre el pactado en documento privado. No obstante, la STS de 11 de julio de 1996 declaró que cuando el precio resulte claramente desproporcionado e inferior al valor de lo vendido, debe estarse al precio real que es el que se ha de reembolsar.

OTRAS CUESTIONES DE INTERÉS

- La acción de retracto podrá ejercitarse contra cualquier adquirente de la vivienda arrendada aunque en él concurren las condiciones del artículo 34 de la LH como se desprende del artículo 37 LH.
- Hay que demandar al adquirente de la edificación arrendada pero no al vendedor arrendador.
- Si el bien retraído es ganancial, un sector doctrinal entiende que habrá que demandar a ambos cónyuges, mientras que otros autores estiman que bastará con demandar a un solo cónyuge, al menos, al titular registral si la enajenación se inscribió, pues no cabe aplicar las normas sobre disposición voluntaria de los gananciales, ya que la salida del bien del patrimonio ganancial se produce de manera forzosa, por decisión judicial en vía procesal en la que la representación de la sociedad de gananciales está atribuida indistintamente a cualquiera de los dos cónyuges según el artículo 1385.2 del Código Civil.
- Si el arriendo es ganancial, el derecho de retracto puede ejercitarse por cualquiera de los cónyuges y el inmueble adquirido tendrá la misma condición de ganancial que el arrendamiento, aunque el precio se haya pagado con fondos privativos, en cuyo caso la sociedad de gananciales será deudora del cónyuge por el valor satisfecho.

V. PREFERENCIAS ENTRE RETRACTOS

El artículo 25.4 dice: «El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro similar, excepto el retracto reconocido al condeño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento».

Como vemos el retracto de comuneros es preferente al arrendaticio, tal y como ya disponía el artículo 50 TR de 1964. En consecuencia, como señaló la RDGRN de 30 de enero de 1980, cuando se vende una cuota a otro comunero no es necesaria la notificación al arrendatario, pues el retracto arrendaticio queda inoperante al postergarlo la misma ley respecto del retracto de comuneros y al haber adquirido directamente el comprador del otro comunero ha hecho ya efectiva su precedente adquisición. Sin embargo si se transmitiera una cuota a un extraño sí habría que notificar al arrendatario, pues se ignora si el comunero va o no a ejercitar su derecho.

Por tanto, el orden de preferencia es el siguiente:

1.^º Retracto de comuneros. En efecto, tiene preferencia el comunero que quiere retraer cuando un condeño quiere vender su cuota a un extraño a la comunidad.

Así la RDGRN de 27-12-1996 en un caso de venta de cuotas indivisas de pisos o locales arrendados, considera necesaria la notificación de la venta al inquilino para que pueda ejercitar el tanteo y el retracto arrendaticio, ya que la LAU, al considerar preferente estos derechos frente a cualquier otro retracto, a excepción del de comuneros, significa necesariamente que también procede el tanteo y el retracto arrendaticio en el caso de transmisión de cuotas indivisas si los comuneros no ejercen su derecho de preferente adquisición.

2.^º Retracto convencional. En segundo lugar, la preferencia corresponde al titular de un retracto convencional inscrito en el Registro por reunir los

requisitos exigidos por la DGRN en Resolución de 20 de septiembre de 1966, que lo perfilan como un derecho real, e inscrito al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento, de suerte que la preferencia decae si el retracto convencional, aún convenido antes de celebrarse el contrato de arrendamiento, se inscribe en el Registro después de la fecha del arriendo.

- 3.^º Retracto arrendatario urbano.
- 4.^º Los restantes retractos según las reglas de preferencia del Código Civil.

VI. EFECTOS REGISTRALES

El artículo 25 en su apartado 5 dice: «Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que ha tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones preventidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda no estuviera arrendada, para que sea inscribible la adquisición deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo pena de falsedad en documento público».

A través de este precepto se trata de proteger de una manera indirecta los derechos del arrendatario al ejercicio del tanteo o, en su caso, del retracto.

La RDGRN de 17-3-2005 establece que practicadas las notificaciones al arrendatario con arreglo a la ley y reiteradas dos veces, es inscribible la escritura de compraventa, aunque no haya llegado a conocimiento de aquél la venta efectuada, ya que lo que debe calificar el Registrador es la justificación de la realización de las notificaciones conforme a derecho, no la exigencia de que haya llegado a conocimiento efectivo del arrendatario.

El Registrador de la Propiedad si le justifican la notificación y la entrega de la copia, estimará en el ejercicio de su función calificadora que no existen defectos, y procederá a la inscripción del título de la compraventa. En caso de que no se le hubiere justificado, manifestará a los que pretenden la inscripción los defectos observados y a instancia de los mismos procederá a la anotación preventiva del título, la cual caducará a los 60 días que podrá prorrogarse hasta 180 por justa causa en virtud de providencia judicial. Pasados dichos plazos sin haberse subsanado los defectos, la anotación caducará.

La declaración de libertad de arrendamientos ha de ser expresa y específica, sin que pueda entenderse subsumida en la declaración de libertad de cargas (STS de 23-3-1949 y RDGRN de 5-11-1993).

VII. LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE EN EL SUPUESTO DE VENTA DE VIVIENDAS Y ACCESORIOS ARRENDADOS

El artículo 25.6 establece: «Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda».

Si el propietario decide vender sólo la vivienda, el arrendatario podrá ejercitar su derecho de adquisición preferente respecto a ella, pero si se vende conjuntamente con cualquier accesorio arrendado, el arrendatario tendrá que ejercitar el derecho de adquisición preferente sobre el conjunto.

La RDGRN de 3-3-2004 entiende que en materia de garajes, para la inscripción de la venta de la finca arrendada, el requisito de notificación al arrendatario a los efectos de ejercicio por éste del derecho de adquisición preferente, sólo es exigible cuando el arrendamiento de las plazas de garaje sea accesorio del de la vivienda.

VIII. CASOS EN QUE NO PROCEDEN LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

El artículo 25.7 dice: «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».

Conforme a este artículo podemos indicar lo siguiente:

Procederá el tanteo o el retracto cuando el arrendador venda uno solo o varios, no todos, los pisos que tenga en un edificio.

Sin embargo se excluye en el caso de que todos los propietarios de un inmueble procedan a la venta conjunta de la totalidad de los pisos y locales que formen parte del mismo a un único comprador, a menos que en el inmueble transmitido sólo existiera una vivienda y ésta estuviere arrendada, caso en el que el inquilino conservaría el derecho de preferente adquisición.

Procederá también cuando el propietario agrupe dos o más pisos o locales y los venda conjuntamente como un solo objeto y por un precio único; en tal caso, el inquilino tendrá el derecho de preferente adquisición sobre el piso o local de los agrupados que disfrute en alquiler.

Si se vende conjuntamente la vivienda arrendada y el anejo inseparable no arrendado, la DGRN en Resoluciones de 21, 22 y 23 de septiembre de 1983 entendió que como el anejo no arrendado se vinculó a la vivienda después de celebrado el contrato de arrendamiento y sin concurrencia del arrendatario, la venta exigía la notificación al arrendatario pese a que lo enajenado era una porción de finca superior a la arrendada.

La STS de 17-1-1988 considera que no se da a favor de los inquilinos de los distintos elementos de un edificio cuando éste se transmite en bloque.

IX. LA RENUNCIA A LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

El artículo 25, en su último párrafo, establece: «El pacto por el cual el arrendatario renuncia a los derechos de tanteo y retracto será válido en contratos de duración pactada superior a cinco años».

Así hay que distinguir:

- En los contratos de duración pactada de cinco o menos años, la renuncia abstracta y anticipada del derecho de adquisición preferente queda prohibida, es nula, y se tiene por no puesta, consecuencia que

se deriva del artículo 6 LAU y del artículo 6.2 del Código Civil. Ahora bien, si el derecho de preferente adquisición se ha incorporado al patrimonio de su titular como consecuencia de haber surgido ya la posibilidad concreta de su ejercicio con todos los requisitos legales cumplidos, entonces el derecho es perfectamente disponible y por ello renunciable.

- En los contratos de duración pactada superior a cinco años, la renuncia del derecho ya incorporado al patrimonio de su titular es factible en los términos ya expuestos y la renuncia abstracta y anticipada también, pero ha de hacerse de forma expresa y concreta por mandato del artículo 4.4 LAU. Así se recoge en sentencia del TS de 11-11-2001.

Por último hay que añadir que la LAU de 1994 no establece ninguna limitación temporal de disposición a quien haya adquirido por derecho de retracto, a diferencia del TR de 1964, que establecía una limitación de dos o cuatro años según los casos; aunque estas pretendidas prohibiciones de disponer no son tales, pues no se produce el cierre registral a los actos que las contradigan, sino que únicamente genera un derecho de resolución. En este sentido destacamos la RDGRN de 22 de septiembre de 1967, que admitió la inscripción de un piso antes de los dos años.

RESUMEN

TANTEO Y RETRACTO

En este trabajo hemos pretendido analizar los derechos de adquisición preferente concedidos al arrendatario en la Ley de Arrendamientos Urbanos, lo cual responde a una finalidad fundamentalmente protectora de su posición jurídica. Hemos expuesto los requisitos para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, resaltando sus aspectos registrales y su interpretación jurisprudencial, tanto por el TS como por la DGRN a lo largo de los tiempos.

ABSTRACT

PROSPECTIVE AND RETROSPECTIVE RIGHTS OF FIRST REFUSAL

In this paper we endeavour to analyse the preferred rights of purchase granted to tenants under the Urban Leasing Act, whose purpose is fundamentally to protect the legal position of the tenant. We state the requirements for exercising prospective and retrospective rights of first refusal, highlighting the registration-related aspects and interpretation in case-law by both the Supreme Court and the Directorate-General of Registries and Notarial Affairs through the years.