

DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE QUE LA LEY OTORGA AL ARRENDATARIO

(Comentario a la STS de 14 de enero de 2015)¹

Casto Páramo de Santiago

Fiscal. Fiscalía Provincial de Madrid

EXTRACTO

El fenómeno adquisitivo que se deriva del derecho de adquisición preferente que la ley otorga al arrendatario queda configurado, de forma sustantiva, por los presupuestos que el Código Civil contempla al respecto en la correlación de los artículos 1.518 y 1.521. De la interpretación sistemática de los mismos se desprende que, si bien el efecto adquisitivo no se produce de un modo directo y pleno por obra de la norma, no obstante, su producción queda modalizada por el propio efecto subrogatorio que contempla el artículo 1.521 y por el cumplimiento por el arrendatario del referente obligacional de dicho pago, extremo que lleva a cabo con la correspondiente consignación al vendedor del precio de la venta y demás elementos previstos en el artículo 1.518 del Código Civil. Obsérvese que la innecesariedad de un posterior acto o negocio de transmisión del dominio concuerda con la innecesariedad del traspaso posesorio, habida cuenta de la posesión del inmueble que ya disfruta el arrendatario y que le sirve a los efectos del cambio operado en el concepto de dicha posesión; ahora como titular del derecho de dominio. En efecto, determinado de este modo el efecto jurídico adquisitivo se comprende que el alcance del reconocimiento judicial que recaiga al respecto se limite a declarar la transmisión dominical que ya se ha producido materialmente con la consumación del contrato de compraventa y la correspondiente consignación realizada por el arrendatario sin que, por tanto, presente un alcance constitutivo. En la sentencia recurrida se dicta pronunciamiento contradictorio con otra resolución procedente que resolvía idéntica cuestión y que, por tanto, es antecedente lógico y necesario de la misma; para nada afecta o altera la relación de identidad de la cuestión planteada sustanciándose, únicamente, en una mera actualización de las rentas reclamadas. El efecto prejudicial de la cosa juzgada también se extiende a los razonamientos de la sentencia, cuando constituyen el fundamento de la razón de decidir; caso que nos ocupa con la aplicación, tampoco desvirtuada, de la doctrina del levantamiento del velo.

Palabras claves: arrendamientos urbanos, derecho de adquisición preferente del arrendatario, momento de la adquisición, efectos y cosa juzgada.

Fecha de entrada: 07-03-2015 / Fecha de aceptación: 27-03-2015

¹ Véase el texto de esta sentencia en <http://civil-mercantil.com/> (Selección de jurisprudencia de Derecho civil del 1 al 15 de febrero de 2015).

El derecho de adquisición preferente es la posibilidad que tiene el arrendatario de adquirir el local de negocio o la vivienda y que concede la actual Ley de Arrendamientos Urbanos para los supuestos solo de compraventa y no para los supuestos de cesión solutoria que estaba reconocido por la LAU de 1964, que regulaba dicho derecho en los artículos 47 y 48. Así, del artículo 25 se desprende que solo procederá en los supuestos de venta de vivienda arrendada, y el artículo 31 lo extiende a arrendamientos de usos distinto del de vivienda.

El Tribunal Supremo ha dicho que debe tenerse en consideración que el carácter restrictivo, reiterando lo dicho, de las normas reguladoras de los derechos de tanteo y retracto arrendaticio en cuanto limitan las facultades dispositivas inherentes al dominio de los bienes arrendados, lo que reclama su interpretación estricta, así como para la eficacia de la acción de retracto, como derecho que permite subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en el lugar del que adquiere una cosa por compra, exige la concurrencia de unos requisitos: 1) que se trate de una venta de la vivienda o local de negocio arrendado, válidos en derecho; 2) que la acción se ejercite por el arrendatario, por lo que es necesario que el arrendamiento exista y se pruebe; el acceso a la propiedad por medio del retracto presupone la vigencia de la relación arrendaticia en el momento no solo de producirse la transmisión onerosa que origina el nacimiento del derecho de retracto, sino también en el momento de hacerlo efectivo extrajudicialmente o de ejercitar ante los tribunales la acción correspondiente, y, por lo tanto, no está legitimado quien no tenga y haya perdido tal carácter; 3) que la acción se ejercite dentro del plazo legal.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de abril de 2001 señala que el derecho de retracto legal, como derecho limitativo de la facultad de disposición que tiene el dueño de la cosa, con repercusión notable en la seguridad jurídica, ha de interpretarse de forma restrictiva, exigiendo un estricto cumplimiento de los requisitos y presupuestos a que el ordenamiento jurídico anuda la eficacia de tal derecho de adquisición preferente, lo que impide al inquilino construirse, con su propia pasividad, un plazo a su conveniencia para el ejercicio del retracto; el ejercicio de la acción de retracto está supeditado al conocimiento que de la venta haya tenido el retrayente, requiriéndose al efecto un conocimiento completo, cumplido y cabal, que abarque no solo el hecho de la venta, sino también la noticia exacta de todos los extremos de la transmisión (precio, las condiciones esenciales de la venta, las modalidades de pago, entre otros), solo así el arrendatario como titular del retracto puede disponer de elementos de juicio suficientes como para decidir sobre la conveniencia o no de ejercitar la acción; ahora bien, este conocimiento ha de referirse a una compraventa ya consumada en que la transmisión del dominio haya sido realizado mediante la tradición, no siendo suficiente la simple perfección del contrato (Sentencia del Tribunal Supremo del 14 de noviembre de 2002).

Por otro lado la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 7 de julio de 2010 establece, como criterio doctrinal, que el precio del retracto debe ser el precio efectivamente abonado por el com-

prador de tal forma que se deje a este en situación de indemnidad económica tras el retracto, aunque el precio que aparezca en la compraventa sea diferente al que luego resulte acreditado, y al efecto establece que cuando esta Sala ha contrapuesto los conceptos de «precio real» a «precio de la compraventa» lo ha hecho en los llamados «casos dudosos», donde el precio que aparece en la escritura pública de compraventa es irrisorio o notoriamente inferior al de mercado, siempre que pueda acreditarse por la parte retraída cuál fue el verdadero precio abonado por el comprador en virtud normalmente de contrato verbal o privado de compraventa en el que el precio que se pacta es el «precio real», no el escriturado. Se pretende con ello dejar indemne al comprador inicial, que ve cómo su adquisición queda anulada en virtud del ejercicio de una acción de retracto, debiendo el retrayente abonar el precio real pagado más los gastos de la compraventa.

El ejercicio de este derecho caducará a los 30 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.

El arrendatario tuvo conocimiento de la venta en fecha muy próxima a la finalización del contrato por medio de un requerimiento notarial e hizo valer su derecho de adquisición preferente; consignó las cantidades pertinentes para ejercitar el derecho de adquisición preferente por medio del retracto; la adquisición se produce desde la consignación de las cantidades correspondientes, sin necesidad de acto o negocio que produzca la transmisión, es decir, posee el inmueble como arrendatario y ahora en concepto de dueño, y no precisa de presupuesto alguno para tener eficacia jurídica real.

Tampoco por tanto la resolución judicial que reconozca dicho dominio tendrá un efecto meramente declarativo no constitutivo, al haberse producido ya la compraventa del inmueble y la consignación por parte del arrendatario de acuerdo con los artículos 1.518 y 1.521 del Código Civil.

Parece por la sentencia de la Audiencia Provincial recurrida en casación, que se considerase necesario un reconocimiento de ese derecho por parte de dicho órgano judicial, o que la eficacia de la transmisión necesitara de algún presupuesto adicional, y ello porque condenaba al arrendatario a pagar unas cantidades que le eran reclamadas en concepto de rentas y intereses; como si hasta la falta de ese reconocimiento por parte del órgano judicial de esa adquisición por retracto, tal adquisición no tuviera eficacia, y ello en la medida en que condena al arrendatario al pago de cantidades en periodos de tiempo posteriores a la consignación de las cantidades exigidas legalmente para el ejercicio de su derecho.

Las reclamaciones realizadas por los anteriores propietarios sobre cuestiones referidas a reclamaciones de cantidad continuaron en el nuevo procedimiento, lo que suponía una repetición de lo ya resuelto. Incluso en la segunda instancia persistieron en la reclamación que finalmente la Audiencia estimó, acordando el pago de cantidades en su favor por parte del arrendatario que ya había ejercitado el retracto, revocando la sentencia de primera instancia, lo que suponía una vulneración de la eficacia de la cosa juzgada.

Esa vulneración es clara a la vista de la doctrina que sobre la misma mantienen el Tribunal Supremo y el Tribunal Constitucional. La doctrina sobre la cosa juzgada se resume en la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 2007 que dice que a efectos de cosa juzgada no cabe confundir la premisa con la decisión, que es donde se genera. De acuerdo con doctrina jurisprudencial consolidada, la identidad de la causa de pedir concurre en aquellos supuestos en los que se produce una perfecta identidad en las circunstancias determinantes del derecho reclamado y de su exigibilidad que sirven de fundamento y apoyo a la nueva acción, pero en todo caso el juicio sobre concurrencia o no de la cosa juzgada ha de inferirse de la relación jurídica controvertida, comparando lo resuelto en el primer pleito con lo pretendido en el segundo, pues el efecto positivo de la cosa juzgada actúa en el sentido de no poder decidir en proceso posterior un concreto tema, cuestión o punto litigioso de manera contraria o distinta a como quedó resuelto o decidido en pleito precedente (SSTS de 16 de junio de 1994, 20 de septiembre de 1996, 20 de noviembre de 2000 y 28 de octubre de 2005 entre otras). La reciente Sentencia del mencionado Tribunal Supremo de 5 de junio de 2014 expone que razones de seguridad jurídica –además de otras elementales relacionadas con la economía de medios– determinaron al legislador a atribuir al contenido de algunas resoluciones judiciales firmes la fuerza de vincular en otros procesos, unas veces, con un alcance excluyente o negativo –porque lo decidido excluye un segundo proceso o, al menos, una segunda sentencia sobre lo mismo–, y, otras veces, con un alcance positivo o prejudicial –porque impone que la decisión sobre el fondo se atenga a lo ya resuelto en la sentencia firme anterior, tomándolo como indiscutible punto de partida–. Este efecto positivo de la cosa juzgada no impide el segundo pronunciamiento, pero, al vincularlo a lo ya decidido, determina su contenido y que tal efecto prejudicial o positivo opera en el sentido de no poderse decidir, en el proceso ulterior, un tema o punto litigioso de manera distinta a como ya lo hubiera sido en el anterior por sentencia firme.

El análisis debe hacerse desde el principio de vinculación que desenvuelve la sentencia firme dictada en juicio anterior, partiendo del llamado efecto positivo de la cosa juzgada, que opera en el sentido de no poder decidirse en proceso ulterior un tema o punto litigioso de manera distinta o contraria a como ya ha sido resuelto por sentencia firme en pleito precedente, por el que no es exigible la concurrencia entre los dos procesos de las identidades que recoge ahora en el artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y así los principios de igualdad jurídica y de legalidad en materia procesal vedan a los jueces y tribunales, fuera de los cauces previstos por la ley, revisar el juicio efectuado en un caso concreto si entendieran con posterioridad que la decisión no se ajusta a la legalidad, puesto que la protección judicial carecería de efectividad si se permitiera reabrir el análisis de lo ya resuelto por sentencia firme en cualquier circunstancia; la intangibilidad de lo decidido en resolución judicial firme, fuera de los casos legalmente establecidos, es un efecto íntimamente conectado con la efectividad de la tutela judicial y por tanto unos mismos hechos no pueden existir y dejar de existir para los órganos del Estado, lo que vulneraría el derecho a la tutela judicial efectiva, y sería contrario a la razón jurídica aceptar la firmeza de distintas resoluciones judiciales en virtud de los cuales resulte que unos mismos hechos ocurrieron y no ocurrieron.

Por eso la sentencia dictada por el Tribunal Supremo en casación considera vulnerada la cosa juzgada, porque, además de los elementos cuantitativos que alude la sentencia de segunda instancia, no pueden modificar una sentencia firme, ya dictada, sobre el mismo asunto.