

A. DERECHO  
CIVIL

CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN  
DEL ARTÍCULO 53 DE LA LAU; NOTIFICACIÓN  
VÁLIDA DE LA ADQUISICIÓN DE LA FINCA  
AL ARRENDATARIO

Núm.  
153/2002

M.<sup>a</sup> del Mar CABREJAS GUIJARRO  
Magistrada

• **ENUNCIADO:**

*Habitando A. García una finca en calidad de arrendatario, P. Luengo, el arrendador, le notifica su intención de vender la misma así como el precio solicitado, sin que el arrendatario ejercite su derecho de tanteo; con posterioridad y habiendo permitido el referido arrendatario la entrada en la finca de unos peritos remitidos por el futuro comprador para tasarla, recibe una nueva notificación de éste, anunciándole la compra y el precio pagado coincidente con el anunciado por el vendedor sin que, de nuevo, ejercite el derecho de retracto; no obstante ello, y en tanto que con la comunicación el comprador no remite copia del instrumento de compra, el arrendatario le insta a ello, haciéndole saber que la anterior comunicación no tuvo validez y, tras recibir copia de la escritura pública de documentación del contrato, el arrendatario ejercita el derecho de impugnación, alegando como causa que el precio pagado supera el de capitalización de la renta y ello a los únicos efectos de obtener el reconocimiento por el nuevo arrendador de la prórroga forzosa de su contrato.*

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

- Caducidad de la acción de impugnación del artículo 53 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).
- Notificación válida de la adquisición de la finca al arrendatario.

• **SOLUCIÓN:**

Ejercita el arrendatario la acción de impugnación prevista en el artículo 53 de la LAU por entender que el precio de transmisión de la finca arrendada supera el de la capitalización de la renta anual y ello a los efectos regulados en el último número del mismo artículo, esto es, el de impedir al adquirente negar la prórroga del contrato al mismo arrendatario en aplicación de la primera causa del artículo 62 del referido texto legal.

El arrendador alega como primera causa de oposición la caducidad de la acción ejercitada.

La caducidad determina el tiempo dentro del cual -y sólo dentro de él- es posible la realización de un acto con eficacia jurídica; el plazo es preclusivo, perentorio y material, siendo la caducidad automática por ministerio de la ley, computable por días naturales, sin descontar los inhábiles, hasta el punto en que supone un medio de extinción de los derechos y acciones, pudiendo ser apreciada de oficio (SSTS de 28 de enero de 1983, 22 de mayo de 1990 y 10 de noviembre de 1994). Requiere

la concurrencia de dos elementos, por un lado la inactividad del titular (éste no ha llevado a cabo en el tiempo previsto la conducta exigida), sin consideraciones subjetivas que pudiesen explicar tal comportamiento, atendiendo sólo al hecho objetivo de la inactividad, con independencia de la voluntad de las partes del procedimiento; por otro lado, la perentoriedad del término; la determinación del inicio del cómputo es punto esencial en la operatividad de esta institución: *dies a quo* es aquel en que la acción se encontraba a disposición del titular.

Efectivamente, el referido artículo 53 de la LAU establece que la acción impugnatoria caducará a los 60 días naturales contados desde el siguiente de la notificación prevenida en el número 2 del artículo 48, estableciendo que en cualquier caso dicha notificación será siempre obligatoria; a su vez tal precepto establece que el derecho de retracto caducará a los 60 días naturales contados desde el siguiente a la notificación que, en forma fehaciente, deberá hacer en todo caso el adquirente al inquilino o arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega de la copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

En relación a la acción de retracto, procede recordar que por lo que al derecho de adquisición preferente del arrendatario se refiere (dada su especialidad y la natural exigencia de la seguridad jurídica del tercer adquirente que no puede ni debe prolongar la pendencia de su derecho más allá de lo que razonablemente puede exigirse), existe el ejercicio temporal de la acción, el cual aparece en la LAU configurado con caracteres propios, pues mientras el Código Civil fija el término de nueve días contados desde la inscripción en el Registro y, en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta, la citada norma especial, en consideración a su naturaleza eminentemente tuitiva de los derechos del inquilino, amplía el plazo a 60 días y su cómputo se inicia no con la genérica publicidad que el Registro procura, sino con la notificación fehaciente que deberá hacer en todo caso el adquirente al inquilino o arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada -art. 48.2-.

El arrendatario ejercita su acción de impugnación tomando como *dies a quo* el de la remisión por el comprador de una copia de la escritura de compraventa a su instancia, toda vez que si se toma la fecha de comunicación por el comprador de la finca, la referida acción se hallaría caducada. Efectivamente, en tanto la parte compradora, al informarle de la adquisición de la finca y el precio de la misma, no remitió la citada copia del instrumento público utilizado, la actora le requirió en aplicación de lo establecido en el artículo 48 de la Ley haciendo constar expresamente que tal notificación carecía de los requisitos legales a los efectos del retracto arrendaticio.

Pues bien, en este punto conviene recordar que la jurisprudencia viene entendiendo que cuando (pese a no haberse efectuado la notificación) el arrendatario tiene conocimiento suficiente y completo de la enajenación, el plazo de retracto se inicia a partir del momento en que tuvo ese conocimiento efectivo del negocio transmisivo y sus condiciones y, por tanto, pudo ejercitar el derecho de retracto que la ley le concede -SSTS de 19 de diciembre de 1968, 11 de febrero de 1972, 12 de diciembre de 1981, 24 de mayo de 1982, 23 de enero de 1990, 11 de julio de 1992 y 9 de julio de 1997, entre otras-. Esta interpretación queda consolidada en la reciente Sentencia del mismo Tribunal Supremo (TS) de 6 de marzo de 2000, cuyo fundamento de derecho cuarto dice: «Debe recordarse, al efecto, la doctrina de este Tribunal, según la cual el conocimiento pleno y circunstanciado de la transmisión al arrendatario por un medio fehaciente, implica una renuncia tácita al derecho de ser notificado por el adquirente, de modo que es a partir de ese momento cuando empieza a conocer el plazo de caducidad (sentencia del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 1959). En definitiva,

como declara la sentencia de 27 de mayo de 1960, ni la inscripción en el Registro, ni la notificación notarial son otra cosa que medios supletorios del conocimiento de la venta por el inquilino que no necesitan entrar en juego cuando con independencia de ellos, aquél ha tenido un conocimiento real, efectivo y perfecto de la venta y de sus esenciales circunstancias y a cuyo conocimiento ni la inscripción ni la notificación aludidas añaden nada de cuanto necesita conocer el inquilino para el ejercicio de su acción» (STS de 19 de diciembre de 2000); el TS viene estableciendo al respecto que «dicha notificación fehaciente no tiene que ser necesaria cuando se prueba el conocimiento cabal y completo del retrayente de la operación de venta y de todas sus condiciones esenciales, empezando a contar el *dies a quo* desde que tuvo esa constancia» (SSTS de 12 de febrero de 1981, 24 de mayo de 1982 y 27 de marzo de 1989), «deviniendo innecesaria la práctica de la notificación en la forma que se establece en el artículo 48.2 de la LAU cuando aparece probado que el arrendatario que ya ha tenido pleno y exacto conocimiento de las condiciones de la venta o de la transmisión, a partir de cuyo momento ha de contarse el plazo de caducidad para el ejercicio de la acción de retracto» (SSTS de 23 de abril de 1992 y 7 de marzo, 1 de abril y 30 de noviembre de 1996, entre otras).

En el presente supuesto, el arrendatario tuvo cabal y suficiente conocimiento en la comunicación realizada por el comprador de los elementos esenciales de la compraventa, esto es el precio, la identificación de la finca y el adquirente, sin que, según se desprende a mayor abundamiento del contenido de la escritura que se remite a su instancia con posterioridad, existiese cualquier otra circunstancia que hubiese afectado de manera alguna al ejercicio correcto de su derecho al retracto, ejercicio que no llevó a cabo; de ello se deduce que, si ha de considerarse tal notificación suficiente para el ejercicio del derecho de retracto, con más razón la misma ha de reputarse válida a los efectos del ejercicio del derecho de impugnación ejercitado, y ello a la vista de las causas previstas legalmente, y la especialmente alegada cual es la de la superioridad del precio en relación con la capitalización de la renta.

En definitiva, como declara la Sentencia del TS de 27 de mayo de 1960, ni la inscripción en el Registro, ni la notificación notarial son otra cosa que medios supletorios del conocimiento de la venta por el inquilino que no necesitan entrar en juego cuando, con independencia de ellos, aquél ha tenido un conocimiento real, efectivo y perfecto de la venta y de sus esenciales circunstancias no habiendo añadido la entrega de una copia de la escritura nada de cuanto necesita conocer el inquilino para el ejercicio de su acción.

De todo lo expuesto procede concluir la caducidad de la acción ejercitada, por tanto la desestimación de la pretensión del arrendatario.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Ley 29/1994 (LAU), arts. 48, 53 y 62.**
- **SSTS de 19 de diciembre de 1968, 11 de febrero de 1972, 12 de febrero y 12 de diciembre de 1981, 24 de mayo de 1982, 28 de enero de 1983, 27 de marzo de 1989, 23 de enero y 22 de mayo de 1990, 23 de abril y 11 de julio de 1992, 10 de noviembre de 1994, 7 de marzo, 1 de abril y 30 de noviembre de 1996, 9 de julio de 1997 y 6 de marzo y 19 de diciembre de 2000.**