

La notificación para el tanteo en la Ley de Arrendamientos Rústicos

por

BEGOÑA FLORES GONZÁLEZ
Doctora Europea en Derecho
Profesora Colaboradora de Derecho Civil
Departamento de Derecho Civil UNED

SUMARIO

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. NATURALEZA JURÍDICA DE LA NOTIFICACIÓN PARA EL TANTEO:
 - 1. TEORÍAS MAYORITARIAS SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE NOTIFICACIÓN PARA EL TANTEO.
 - 2. OTRAS CONCEPCIONES SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA NOTIFICACIÓN PARA EL TANTEO.
 - 3. LA NOTIFICACIÓN COMO ACTO JURÍDICO NO NEGOCIAL.
- III. FINALIDAD, REQUISITOS Y EFECTOS DE LA NOTIFICACIÓN PARA EL TANTEO EN SU CONDICIÓN COMO ACTO JURÍDICO NO NEGOCIAL.
- IV. EFECTOS QUE PRODUCE EL EJERCICIO DEL DERECHO DE TANTEO.
- V. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN

El artículo 22.2 LAR de 2003 cuando regula el tanteo arrendaticio rústico establece como punto de partida para el ejercicio de este derecho la notificación fehaciente de la venta proyectada que debe efectuar el propietario de la finca rústica arrendada al arrendatario, indicándole las condiciones esenciales de la venta que ha concertado con el tercero. Una vez que el arrendatario haya recibido la notificación comienza el plazo de caducidad de sesenta días hábiles para ejercitar el derecho de tanteo que corresponde al arrendatario rústico.

Por tanto, del artículo 22.2 LAR de 2003 se deduce la identidad esencial entre tanteo y notificación, que ha sido declarada por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo. De modo que solo la notificación de la enajenación proyectada puede generar el derecho de tanteo, que sin ella no llega a nacer. Esto revela la importancia decisiva de la notificación para el tanteo, que constituye el núcleo vital del derecho de adquisición preferente previsto en la Ley de Arrendamientos Rústicos en su fase preadquisitiva. Además la notificación produce otro efecto primordial en cuanto pone en marcha el plazo de caducidad para ejercitar el tanteo. En consecuencia si el arrendatario no ejercita el derecho de tanteo en el plazo legal tiene lugar la extinción del derecho de adquisición preferente que la enajenación proyectada ha generado a su favor.

En el presente trabajo se hará referencia a la notificación para el ejercicio del tanteo en caso de compraventa de la finca rústica arrendada. Esto se debe a que el ejercicio del derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario rústico en el caso de enajenaciones *inter vivos* distintas a la compraventa, previsto por el artículo 22.2 LAR de 2003, es un supuesto infrecuente y en consecuencia de escasa relevancia práctica (1).

II. NATURALEZA JURÍDICA DE LA NOTIFICACIÓN PARA EL TANTEO

La cuestión más dudosa que suscita la notificación para el tanteo es la precisión de su naturaleza jurídica. A este respecto nos encontramos con una disparidad de opiniones en la doctrina y la jurisprudencia. La necesidad de resolver este interrogante no responde solo, ni principalmente, a un afán de corrección científica y dogmática, sino sobre todo porque la posición que se adopte al respecto incide en la precisión de los efectos que produce el ejercicio del tanteo. De otro lado, solo si partimos de una concepción correcta sobre la notificación para el tanteo, es posible comprender cuál es la fundamentación causal del tanteo y del retracto, en definitiva, la razón de ser de estos «expedientes técnicos» frente a otros modos posibles de configurar el derecho de adquisición preferente.

Sobre esta cuestión existen distintas concepciones:

(1) Este dato se deduce de la jurisprudencia: únicamente existen dos sentencias, las SSTs de 18 de enero de 1996 (*RJA* 246) y de 7 de octubre de 1997 (*RJA* 7102) en las que el derecho de adquisición preferente se ejercita respecto a un negocio de transmisión *inter vivos*, distinto a la compraventa, y además en ambos supuestos, dadas las circunstancias concurrentes, el retracto es desestimado.

1. TEORÍAS MAYORITARIAS SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE NOTIFICACIÓN PARA EL TANTEO

A) *Teoría de la notificación para el tanteo como oferta de contrato*

Según esta tesis, la notificación es una declaración de voluntad que encierra una oferta de contrato destinada a ser aceptada por el titular del tanteo en el ejercicio de su derecho. Por ende, la actuación del tanteo implica la aceptación de la oferta efectuada al arrendatario que producirá la perfección del contrato de compraventa entre propietario y arrendatario en las condiciones notificadas. Esto significa que el ejercicio del tanteo responde al esquema contractual consagrado en el artículo 1.262 del Código Civil, que se caracteriza por la emisión de las sucesivas declaraciones de voluntad que constituyen la oferta y la aceptación. Aquí la oferta de venta la realiza el propietario mediante la notificación para el tanteo y evidentemente está dirigida al arrendatario, a quien corresponde aceptarla o no. Esta concepción de la dinámica del tanteo aparece recogida en las SSTs de 30 de enero de 1965 (*RJA* 1803) y de 9 de mayo de 1968 (*RJA* 3479), todas dictadas en supuestos de ejercicio del tanteo arrendaticio urbano; y asimismo es postulada por la STS de 22 de septiembre de 1993 (*RJA* 6654) —que hemos estudiado en el capítulo III de este trabajo y es la única sentencia que enjuicia un caso de ejercicio del tanteo arrendaticio—.

En la sentencia de 30 de enero de 1965 (*RJA* 1803), que contempla un caso de ejercicio del tanteo en caso de traspaso de local de negocio —art. 47.2 LAU de 1964— la arrendadora pretende desvincularse del tanteo ejercitado amparándose en que la entrega del local no se produjo en la fecha por ella pretendida en la notificación por la que ejercitaba el tanteo. El Tribunal Supremo distingue, a estos efectos, entre el ejercicio del derecho de tanteo en el precio y condiciones notificadas, que tuvo sin lugar a dudas en el presente caso, y el requerimiento por el que se introduce un elemento nuevo relativo a la fase ejecutiva del negocio y que no puede afectar al tanteo ejercitado (2). Pero, lo que aquí nos interesa

(2) Más pormenorizadamente los hechos fueron los siguientes: el 27 de noviembre de 1962 el arrendatario notificó a la propietaria su decisión de traspasar el local arrendado a la entidad mercantil CIDA por un precio de 300.000 pesetas. El 15 de diciembre de 1962 la propietaria efectuó un requerimiento notarial en el que manifiesta que había decidido ejercitar el derecho de tanteo y consignó en dicho momento el precio del tanteo. Asimismo aquella requirió en el acta notarial al arrendatario para que el 21 de diciembre acudiese a la Notaría para percibir el precio del traspaso y hacer entrega material del local libre y desalojado. El 18 del mismo mes, el arrendatario contestó al requerimiento manifestando que aunque en la fecha exigida por la arrendadora le daría la posesión jurídica del local, dudaba que le fuera posible dar posesión material del local libre y desalojado pues carecía de tiempo para levantar todas las instalaciones maquinaria y enseres en el plazo tan perentorio pretendido por la propiedad. Llegado el día 21 de diciembre, el representante de la arrendadora manifestó que, como no se le había hecho entrega del local libre y desalojado, retiraba el precio del traspaso

destacar es la argumentación del Tribunal Supremo para desestimar la pretensión de la arrendadora de desvincularse del tanteo ejercitado: «(...) porque aquel requerimiento hecho por la arrendadora en cuanto el momento de la entrega, no lleva en sí una limitación o condición de la voluntad de tantear, sino que constituye en todo caso un momento de la fase ejecutiva del negocio, *pero quedando siempre a salvo, en cuanto al negocio jurídico de tanteo, una perfección de este en cuanto ha surgido un consentimiento producido por la coincidencia de las dos declaraciones de voluntad recíprocas y sucesivas que han generado el acto jurídico bilateral, o sea, la proposición y la aceptación, y como el concurso de una y otra da lugar al consentimiento, y este es el que perfecciona el contrato según el artículo 1262 ya mencionado (...)*».

La misma concepción queda recogida en la sentencia de 9 de mayo de 1968 (RJA 3479) cuando dice que «el tanteo quedó perfeccionado por la oferta que hizo el propietario y que aceptó el inquilino» (Cdo. 1.º). Esta declaración le

consignado en la Notaría. El 17 de enero de 1963 el arrendatario comunicó a la demandada que había procedido al desalojo del local, y la requirió a que fijase libremente día y hora para que compareciese a la notaría y se hiciera cargo de las llaves con la entrega del precio del traspaso. El día 18 del mes en curso, la propietaria compareció en la Notaría manifestando que rechazaba el requerimiento realizado, ya que el actor no había procedido a entregar en su día el local desalojado, y que ni siquiera lo había hecho dentro del plazo legal del tanteo, del que se veía obligada a desistir su mandante.

A consecuencia de los hechos expuestos, el arrendatario titular del negocio se ve obligado a acudir a los Tribunales. El problema que se plantea es el de interpretar la declaración de voluntad efectuada por la arrendadora. Se trata de precisar si hubo o no consentimiento que diese lugar a la perfección del negocio de traspaso entre el arrendatario y la propietaria. En ambas instancias es desestimada la demanda por considerar que el negocio no llegó a perfeccionarse. Así se considera que no hubo una aceptación pura y simple por parte de la propietaria, que por el contrario limitó y condicionó su voluntad de tantear, y por tanto, la aceptación, al hecho de que la entrega material del local libre y desalojado tuviera lugar en fecha determinada. Y dado que esta condición, que integraba una contraoferta, no fue aceptada por el arrendatario, el contrato no llegó a perfeccionarse. En consecuencia no cabe exigir que se proceda a su cumplimiento.

En el recurso de casación el demandante postula una interpretación diversa de la declaración de voluntad realizada por la propietaria en el requerimiento de 15 de diciembre de 1962. Entiende el recurrente que deben distinguirse en este documento dos partes fundamentales: de un lado, la propietaria hace llegar al arrendatario una declaración de voluntad notificándole que ha decidido utilizar el derecho de tanteo. Esto supone la aceptación pura y simple de la oferta hecha, produciéndose así la perfección del contrato. Además en dicho documento la propietaria requiere al arrendatario para que cumpla en fecha determinada las obligaciones que le corresponden, reciba el precio y le entregue la cosa. En esta segunda cláusula el derecho de tanteo se da por ejercitado y lo único que pretende es establecer unilateralmente un término final para el cumplimiento de la obligación que corresponde al arrendatario. Esto es, para el recurrente se trata de la introducción de un elemento temporal que contempla la fase ejecutiva, y en forma alguna limita o condiciona la voluntad de tantear manifestada en las cláusulas anteriores. De hecho, nunca se manifiesta que se pretenda limitar o condicionar la aceptación dada. Por ello el TS acoge la tesis del recurrente, al estimar que el problema que se plantea no es de perfección del negocio, sino de su ejecución, dado que después de aceptada la oferta la propietaria introdujo unilateralmente una nueva condición a la que el arrendatario no dio su asentimiento.

sirve al Tribunal Supremo de apoyo para concluir que ha tenido lugar la consumación del tanteo, y que por ello el arrendatario, para conseguir el otorgamiento de escritura pública a su favor, debe seguir el procedimiento ordinario que por razón de la cuantía corresponda de acuerdo con la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, y no el procedimiento previsto por la entonces vigente LAU para los derechos creados por la Ley especial.

Asimismo la STS de 22 de septiembre de 1993 (RJA 6654) aplica a la notificación para el tanteo la calificación de oferta de contrato cuando dice que la actuación del tanteo: «denota aceptación de la oferta implicada en la aceptación» (Cdo. 4.º). A consecuencia de ello surge un contrato perfecto, de modo que, una vez ejercitado el tanteo, no puede pretender el propietario vendedor dejarlo sin efecto alegando que ha desistido de la venta (Cdo. 4.º).

Por tanto, merece destacar que las sentencias citadas coinciden en afirmar que el ejercicio del tanteo produce como efecto la perfección del contrato de venta entre propietario y el arrendatario, y que la perfección es consecuencia, a juicio del Tribunal Supremo, de acuerdo con las reglas generales del concurso de la oferta de venta, encarnada en la notificación para el tanteo, y de la aceptación resultante del ejercicio de este derecho (art. 1262 CC).

Esta concepción de la notificación para el tanteo como oferta de contrato goza de la aceptación de un grupo numeroso de autores que ha seguido en bloque la tesis de estas sentencias. Partiendo de esta concepción, y en atención a los efectos que produce la notificación para el tanteo, la doctrina suele precisar que se trata de una oferta de contrato irrevocable (3), (4).

(3) Definen la notificación para el tanteo como una oferta de contrato irrevocable: DELGADO DE MIGUEL, Juan Francisco, «Acerca de los presupuestos de validez para el ejercicio de los tanteos y retractos rústicos», en *ADC*, 1988, fascículo II, págs. 789 a 805; FÍNEZ, José Manuel, «Artículo 25», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (dirigidos por Fernando PANTALEÓN PRIETO), Civitas, Madrid, 1995, pág. 289; LETE DEL RÍO, José Manuel, «Artículo 25. Derecho de adquisición preferente», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (Ley 29/1994, de 24 de noviembre) (dirigidos por Xavier O'CALLAGHAN), Edersa, Madrid, 1995, pág. 317; COCA PAYERAS, Miguel/MUNAR BERNAT, Pedro A., «Artículo 25», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coordinados por Carlos LASARTE ÁLVAREZ), Tecnos, Madrid, 1996, pág. 695; ESTRUCH ESTRUCH, Jesús, *Los derechos de adquisición preferente regulados en la Ley de Arrendamientos Rústicos y en la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos*, Editorial Práctica de Derecho, Valencia, 1996, págs. 61 y 62; RODRÍGUEZ MORATA, Federico A., *Derecho de tanteo y retracto en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*, Aranzadi, Pamplona, 1996, págs. 150, 151 y 155.

(4) En Italia es *communis opinio* que la notificación tiene la naturaleza jurídica de oferta de contrato *ex* artículo 1326 CC: CARPINO, Brunetto, *La prelazione nell'acquisto di fondi rustici*, Ramo Editoriale Degli Agricoltori, Roma, 1972, pág. 37; SPALLANZANI, Domenico, «Appunti sulla prelazione in generale e due problema di prelazione agraria (la rinuncia alla Prelazione e a la Prelazione del c.d. quasi-confinanti)», en *Rivista del Notariato*, 1979, págs. 1458 y 1459; TAMPONI, Michele, «Prelazione Agraria (voce)», *Dig. Disc. Priv.*, sez. civ., XIV, Utet, Torino, 1984, pág. 190; CORSARO, Luigi, «Prelazione e Riscatto», *Enc. Giur., Treccani*, Roma, 1990, pág. 8; TRIOLA, Roberto, *La prelazione agraria*, Giuffrè

Esta tesis, a pesar del predicamento que goza en la doctrina legal y científica, creo que debe ser rechazada por los siguientes motivos:

- 1.º En primer lugar, lo cierto es que las sentencias que defienden la tesis de la oferta de contrato lo hacen en *obiter dictum* cuando se trata de resaltar que la actuación del tanteo produce la perfección del contrato. Es decir, en estas sentencias la *ratio decidendi* del Tribunal Supremo es una: que ha tenido lugar la perfección de la venta como consecuencia del ejercicio del tanteo —de lo que deduce en cada caso la consecuencia correspondiente—; lo que ocurre es que el Tribunal Supremo a la hora de explicar el mencionado efecto, no se complica y acude sin más a la regla general del artículo 1262 del Código Civil de acuerdo con la cual el contrato se ha perfeccionado como consecuencia del concurso de oferta y aceptación, cuyo papel desempeñaría en este caso la notificación para el tanteo.
- 2.º Por otro lado existe un grupo significativo de sentencias, todas ellas referidas a supuestos del tanteo arrendaticio urbano de la LAU de 1964, cuya *ratio decidendi* es la de diferenciar entre la oferta de contrato como acto generador de la libre contratación y la notificación para el tanteo. Este es el caso de las SSTs de 13 de abril de 1957 (*RJA* 1591), de 3 de enero de 1957 (*RJA* 364), de 9 de junio de 1958 (*RJA* 2141), 17 de marzo de 1962 (*RJA* 1748) y 30 de octubre de 1963 (*RJA* 4258). De acuerdo con ello no merece la consideración de notificación a los fines del tanteo la comunicación dirigida al arrendatario del mero propósito de vender la finca arrendada en el precio propuesto por el propietario. Se trata de una simple oferta de venta generadora de una relación obligatoria (5). Oferta que el propietario puede dirigir a cualquiera, y por ello, también al arrendatario. Por ende, en el caso de que la misma fuera aceptada por este, no nos hallaríamos ante un supuesto de ejercicio del tanteo, sino de celebración de una compraventa ordinaria. La argumentación central del Tribunal Supremo es la siguiente: para

Editore, Milano, 1990, pág. 115, y «La natura giuridica della denuntiatio nella prelazione agraria», *Giur. Agra. It.*, 1990, pág. 263; CALABRESE, Donato, *La prelazione agraria*, Cedam, Padova, 1999, págs. 80 a 82; CASSAROTTO, Gian Giorgio, «La prelazione agraria», capítulo cuarto, en *Tratato Breve di Diritto Agrario Italiano e Comunitario* (diretto da Luigi COSTATO), 3.ª ed., CEDAM, Padova, 2006, pág. 532. Asimismo es la tesis dominante en la jurisprudencia: Cass. 19 aprile 1982, n. 2440; Cass. 13 luglio 1983, n. 4787; Cass. 22 ottobre 1984, n. 5336; Cass. 6 maggio 1986, n. 3032; Cass. 2 dicembre 1986, n. 7114; Cass. 14 febbraio 1987, n. 1651; Cass. 8 aprile 1988, n. 2773; Cass. 7 dicembre 1994, n. 10494; Cass. 26 marzo 1997, n. 2678.

(5) STS de 23 de enero de 1957 (*RJA* 364) (Cdo. 2.º), STS de 13 de abril de 1957 (*RJA* 1591) (Cdo. 1.º) y STS de 9 de junio de 1958 (*RJA* 2141) (Cdo. 3.º).

el tanteo no basta la manifestación del mero propósito de enajenar, sino el ofrecimiento de la adquisición de la finca en las mismas condiciones pactadas con un tercero. Por ende, la mera oferta de contrato no puede producir los efectos de la notificación para el tanteo. Esto significa que aunque la celebración de un contrato de compraventa mediante el concurso de oferta y aceptación y la actuación del tanteo coinciden en su efecto principal —la perfección del contrato de la venta con la consiguiente obligación de proceder a la entrega del bien—, es preciso distinguir entre ambos, pues la actuación del tanteo puede producir unos efectos nunca predicables de la contratación ordinaria. Entre ellos cabe destacar las limitaciones a la libertad de disposición que nuestros textos legales han impuesto en ocasiones a las adquisiciones realizadas en virtud de la actuación de los derechos de tanteo y retracto: como era el caso del artículo 84.2 LAR de 1980. Justamente, como se declara en la sentencia de 17 de marzo de 1962 (*RJA* 1748), la adquisición del arrendatario efectuada como consecuencia de una compraventa ordinaria no puede quedar sometida a las limitaciones que la legislación especial impone al arrendatario cuando se accede a la propiedad como consecuencia del tanteo (6); y ello no obstante el motivo determinante de la transmisión fuera la condición de arrendatario del comprador. De ahí la necesidad de distinguir entre la notificación para el tanteo y la oferta de contrato.

De los razonamientos expuestos deduce el Tribunal Supremo en las sentencias citadas que la notificación para el tanteo no puede ser calificada de oferta de contrato, de hecho presupone unos requisitos impensables si tuviera esta condición. Estas sentencias no concretan la calificación jurídica precisa que corresponde a la notificación para el tanteo, aunque parecen mantener concepciones antagónicas. Las SSTs de 2 de julio de 1951 (*RJA* 1896), 9 junio de 1958 (*RJA* 2141), y 8 de febrero de 1967 (*RJA* 554), la conciben como un requisito esencial para el nacimiento del tanteo, mientras que la STS de 23 de enero de 1957 (*RJA* 364) considera que constituye un mero requisito formal para la efectividad del retracto.

- 3.º Abundando en el argumento central del Tribunal Supremo, aparece otro argumento que nos aleja definitivamente de la concepción de la

(6) Cfr. artículo 84.2 LAR de 1980 que disponía que: «[e]jercitado el derecho de acceso, el arrendatario que adquiriera la propiedad de la finca arrendada no podrá, salvo que lo haga a favor del IRYDA, enajenarla, arrendarla o cederla en aparcería hasta que transcurran seis años desde la fecha de adquisición. Si hipotecase la finca, la acción del acreedor no podrá tener efectividad mientras no transcurra dicho plazo».

notificación para el tanteo como oferta de contrato. Si la notificación para el tanteo ha de reflejar un acuerdo transmisivo entre el propietario y un tercero, esto pone de manifiesto que realmente la voluntad del propietario no es transmitir la finca al arrendatario, y por ello debemos situar la notificación fuera del ámbito de las declaraciones de voluntad. En otras palabras, del ofrecimiento que implica la notificación no cabe deducir que la voluntad del propietario sea transmitir la finca al arrendatario, pues si el propietario quisiera vender al arrendatario lógicamente no habría llegado a un acuerdo con el tercero. La notificación no es más que un ofrecimiento realizado al arrendatario por un propietario deseoso de liberarse de la amenaza que el derecho de adquisición preferente conlleva para la transmisión proyectada. En definitiva, cabe concluir que su voluntad jurídicamente manifestada es la de transmitir la finca rústica al tercero indicado en la notificación y no al arrendatario. A este respecto procede efectuar aquí una aclaración: el derogado artículo 90.3 LAR de 1980 se refería al propietario que notifica como «oferente», cosa que no hace la LAR de 2003. El empleo de este término servía de apoyo a la tesis de la consideración de la notificación como oferta de contrato. Es cierto que, como veremos enseguida al exponer la finalidad perseguida por la notificación para el tanteo, la misma supone ofrecer al arrendatario la posibilidad de adquirir la finca en el precio y condiciones notificadas. Sin embargo, que la notificación lleve implícito este ofrecimiento no significa que pueda ser calificada técnicamente de oferta de contrato, si tenemos en cuenta el hecho esencial de que el tanteo presupone la existencia de un contrato de venta entre el propietario y un tercero. En suma, afirmar que la notificación supone un ofrecimiento al arrendatario es compatible con negar que tenga naturaleza jurídica de oferta de contrato.

B) *Teoría según la cual la notificación para el tanteo es una obligación legal*

La primera sentencia que alude al carácter obligatorio de la notificación para el tanteo es la STS de 2 de julio 1951 (*RJA* 1896), cuando de manera incidental se refiere a la misma como «preceptiva oferta». Sin embargo, es la STS de 19 de diciembre de 1991 (*RJA* 9408) la que profundiza en esta concepción. La sentencia citada distingue en el supuesto de hecho litigioso «dos momentos históricos»:

- 1.º Un primer momento se circunscribe al ejercicio del tanteo que desencadenó la notificación efectuada por la propietaria de su propósito de vender el local arrendado, indicando el precio y designando a los

posibles adquirentes. El Tribunal Supremo considera que el tanteo no fue tempestivamente ejercitado, pues la falta de consignación del precio en el plazo legal determinó su caducidad.

- 2.º Sin embargo, las relaciones entre la propietaria y el arrendatario no finalizaron en ese instante, trascendiendo más allá del ámbito propio del tanteo. En efecto, lo que *ab initio* surgió como una notificación para el tanteo, por virtud de su mantenimiento una vez transcurrido el plazo para su ejercicio, se convirtió en una auténtica declaración de voluntad negocial reveladora de la intención de la propietaria de transmitir el local a los recurrentes. Así puntualiza el Tribunal Supremo que: «la oferta de venta subsistió como sobrevenida, pues no tenía ninguna obligación de mantenerla, al haber quedado desprovista de la naturaleza legal que le confería el tanteo». En atención a lo cual, y habiéndose manifestado por el arrendatario su inequívoca voluntad de adquirir el bien arrendado, la sentencia declara a tenor del artículo 1262 del Código Civil la perfección del contrato de compraventa entre la propietaria y aquel, así como la nulidad de la compraventa posteriormente otorgada a favor del tercero designado en la primitiva notificación para el tanteo.

Lo verdaderamente interesante es que para distinguir entre lo que es la notificación para el tanteo y la oferta de contrato, el Tribunal Supremo señala como elemento diferenciador que la realización de la primera no surge del libre consentimiento del propietario; al contrario, la práctica de la misma viene impuesta por la ley configurándose como «una carga y obligación legal». Apoyándose en estas consideraciones el Tribunal Supremo califica a la notificación de «oferta legal de venta». Por tanto, la esencia de la concepción defendida por esta resolución radica en considerar que la práctica de la notificación constituye una obligación para el propietario y no una manifestación de su consentimiento (7).

Esta sentencia, por ende, se sitúa en las antípodas de aquellas otras que al definir la notificación para el tanteo como oferta de contrato la sitúan en el ámbito de las declaraciones de voluntad. No parece de recibo la denominación «oferta legal de venta» que constituye una *contraditio in terminis* calificar un acto al mismo tiempo de declaración de voluntad y de obligación legal. Probablemente ocurre que la calificación recogida en esta sentencia realmente no pretende reflejar lo que literalmente indican sus palabras; más bien responde a las dificultades con las que se topa el Tribunal Supremo para encontrar la calificación jurídica exacta. El Tribunal Supremo se percata de que la notificación

(7) La concepción de la notificación para el tanteo como obligación legal es seguida en la doctrina italiana por SCHERMI, Aldo, «Natura di diritto potestativo e struttura della fattispecie della prelazione agraria», en *Giur. Agr. it.*, I, 1985, págs. 327 y 328.

supone conceder al arrendatario la posibilidad de convertirse en propietario de la finca, pero que al mismo tiempo, y a pesar de ello, no constituye una manifestación del consentimiento del propietario en el sentido de que su voluntad sea transmitir la finca al arrendatario, pues tiene concertada la venta de la finca con otro: su actuación responde, según la propia sentencia reconoce, a un mandato legal. El Tribunal Supremo quiere expresar que el propietario se ve constreñido a ofrecer al arrendatario la venta de la finca rústica arrendada —en las condiciones que ha pactado con el tercero— y, por tanto, que dicho ofrecimiento no es una declaración de voluntad y, en consecuencia, no puede ser calificada de oferta de contrato. Por ello, acude a la expresión de «oferta legal de venta» en cuanto aparecen reflejados los dos aspectos descritos y no acierta a encontrar la categoría jurídica en la que encaja la notificación para el tanteo (o no está entre sus prioridades, pues evidentemente privilegia la justicia material respecto a la corrección científica); de hecho también la denomina simultáneamente de «carga y obligación legal», cuando ambos vocablos expresan conceptos técnicamente diferentes —aunque próximos—.

Hay un grupo de autores que atribuyen a la notificación para el tanteo la consideración de obligación *ex lege* (8). Hay que reconocer que esta concepción es acorde a la terminología imperativa utilizada por algunos textos legales cuando regulan la notificación para el tanteo: este es el caso del artículo 22.2, inciso segundo LAR de 2003 (idéntica apreciación puede hacerse del hoy derogado art. 87 LAR de 1980), del artículo 25.2 y 5 LAU de 1994 o del artículo 1637 del Código Civil que además, cuando regula al tanteo enfiteútico, se refiere expresamente a la notificación para el tanteo como «deber de aviso». No obstante se trata de una conclusión apresurada que se desvanece en cuanto profundizamos un poco más en el análisis de los textos legales:

- 1.º Si la notificación fuera obligatoria, su omisión debería generar la nulidad de la transmisión constituyente de dicho incumplimiento. Esta sería la única manera de hacer obligatoria la notificación, en cuanto no es posible imponer al propietario la realización de una conducta

(8) ALGÍBEZ CORTÉS, José Luis, «Problemática de las notificaciones en el ejercicio del derecho de retracto arrendaticio rústico», en *RD*, 1977, núm. 1, pág. 743; GIL ROBLES Y GIL DELGADO, José M.ª, *Comentarios prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, 2.ª ed., Civitas, Madrid, 1982, págs. 240 y 241; O'CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier, «Comentario de los artículos 1604 a 1664 del Código Civil», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* (dirigidos por Manuel ALBALADEJO), tomo XX, vol. III, Edersa, Madrid, 1982, pág. 165; ESPÍN, Diego, *Manual de Derecho Civil Español*, vol. II, 6.ª ed., Edersa, Madrid, 1985, pág. 668; GARCÍA CANTERO, Gabriel, «Comentario del artículo 1506 del Código Civil», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* (dirigidos por Manuel ALBALADEJO y Silvia DÍAZ ALABART), tomo XIX, 2.ª ed., Edersa, Madrid, 1991, pág. 538; ALBALADEJO, Manuel, *Derecho Civil*, III, 10.ª ed., Edisofer, Madrid, 2004, pág. 832.

personalísima como es el aviso-ofrecimiento de la transmisión de la finca al arrendatario (9).

Sin embargo, la venta efectuada sin notificación previa es inatacable, de modo que si el titular del derecho de adquisición preferente pretende ejercitarlo, tendrá que hacerlo efectivo como retracto contra el comprador (10). Así resulta del artículo 22.2 LAR 2003, según el cual, a falta de notificación del arrendador, el arrendatario tiene derecho de retracto. Igualmente esta es la solución acogida por el artículo 25 LAU 1994 y por los artículos 1638 y 1639 del Código Civil para la prelación enfiteútica. Como ya se ha visto, esto es así en la mayor parte de los derechos de adquisición preferente reconocidos en los Derechos Forales. La única excepción viene constituida por la saca foral vizcaína, que presenta la particularidad de que la venta de los bienes troncales efectuada sin los llamamientos preceptivos genera la nulidad de aquella. Por tanto, en este supuesto sí podemos afirmar que el «llamamiento previo» tiene la condición de obligación, pues su omisión provoca la ineficacia de la transmisión como conducta constitutiva del incumplimiento. Así lo ve también BARBER CÁRCAMO, que afirma que este es el único supuesto en que se configura como una obligación legal del vendedor, a diferencia de todos los demás ordenamientos donde la notificación se contempla como un acto voluntario (11).

- 2.º Otra consecuencia lógica del carácter obligatorio de la notificación para el tanteo sería que en caso de incumplimiento, el arrendatario que no pudo ejercitar el tanteo no tendría porqué cargar con los gastos de la transmisión del artículo 1518 del Código Civil —gastos del contrato y gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida—. Sin embargo, el

(9) Véase RIAZA, Narciso, *Los retractos. Errores dominantes acerca de la materia*, Reus, Madrid, 1919, pág. 195. Para BARBER CÁRCAMO, Roncesvalles, *El retracto gentilicio*, Montecorvo, Madrid, 1991, págs. 58, 60, 63, 338 y 339, la realización de la notificación no es obligatoria ya que su omisión no está sometida a sanción alguna; AMÉRIGO CRUZ, José, «Actuación Notarial en la LAU», en *Nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Seminario organizado por el Consejo General del Notariado en la UIMP (dirigido por Alfonso VENTOSO ESCRIBANO), Civitas, Madrid, 1996, pág. 340, señala que la notificación no es imprescindible porque la Ley no prevé la nulidad del acto.

(10) Si por cualquier medio llega a conocer la venta celebrada tiene la posibilidad de acudir a los Tribunales a hacer efectivo su derecho de retracto, pero entonces nos encontramos ante un supuesto de ejercicio del retracto. De ahí se puede deducir que desde que celebra la venta tiene derecho de retracto, pero no de tanteo, pues sin notificación no nace este derecho. El tanteo es siempre consecuencia de la libre voluntad del propietario mediante el ofrecimiento que realiza al arrendatario; es un acto jurídico personalísimo que solo puede ser realizado por aquel. Véase el capítulo III, epígrafe 2.1.

(11) BARBER CÁRCAMO, Roncesvalles, *El retracto gentilicio*, Montecorvo, Madrid, 1991, pág. 338.

ejercicio del retracto es más gravoso que el tanteo y es algo que depende de que el propietario notifique o no la enajenación proyectada (12). Por tanto, la notificación no es una obligación, sino un acto potestativo del propietario. Esto significa que el arrendatario tampoco tiene derecho a pedir indemnización de daños y perjuicios por la omisión de dicha notificación, prueba de ello es que no existe ni una sola sentencia en materia de retractos en la que se baraje esta opción (13), (14).

- 3.º Bajo la vigencia de la LAR de 1980 había quienes citaban el artículo 91.1 LAR de 1980 como fundamento de la condición de la notificación como obligación *ex lege* en cuanto, según el tenor literal de este precepto, no es posible proceder al otorgamiento de escritura pública sin haber realizado antes la notificación previa, de donde se deduce el carácter obligatorio de la notificación para el tanteo (15). Sin embargo, esta idea debería ser desechada porque la falta de otorgamiento de la escritura pública no impide que la propiedad de la finca rústica arrendada se transmita a un tercero. Esto es, la notificación previa a la que se refiere el artículo 91.1 LAR puede ser tanto de una venta perfecta como consumada, de donde resulta que este precepto no estaba dirigido a asegurar el ejercicio del derecho de tanteo: únicamente quedaba

(12) De hecho ALBALADEJO, Manuel, *Derecho Civil*, III, 10.ª ed., Edisofer, Madrid, 2004, pág. 803, en coherencia con la posición que defiende sobre el carácter obligatorio de la notificación para el tanteo, insinúa la injusticia de la imposición de los gastos del artículo 1518 cuando el propietario haya incumplido su obligación de notificar la venta al arrendatario.

(13) BARBER CÁRCAMO, Roncesvalles, *El retracto gentilicio*, Montecorvo, Madrid, 1991, pág. 58, dice literalmente que: «(...) resulta más gravoso para el titular de la preferencia ejercitarla como retracto que como tanteo, con la agravante de que la elección no depende de él, sino de la exclusiva voluntad de enajenar del propietario enajenante, dado que la legislación no contempla la notificación como una obligación de este de cuyo incumplimiento pueden derivarse para él consecuencias indemnizatorias».

(14) La Corte de Casación italiana se ha pronunciado expresamente sobre este punto, afirmando que la concesión del retracto lleva implícita la imposibilidad de solicitar la indemnización de daños y perjuicios cuando el propietario no haya concedido la oportunidad de ejercitar la prelazione: Cass. 28 ottobre 1978, n. 4597; Cass. 18 luglio 1981, n. 4669; Cass. 14 gennaio 1984, n. 310; Cass. 29 settembre 1997, n. 9546.

(15) GIL ROBLES Y GIL DELGADO, José M.ª, *Comentarios prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, 2.ª ed., Civitas, Madrid, 1982, págs. 240 y 241; LLOMBART, M.ª de los Desamparados, «Los derechos de adquisición preferente de fincas a favor de los arrendatarios», en *RDP*, 1983, núm. 67, págs. 358 y 359; COBACHO GÓMEZ, José Antonio, *Estudios sobre la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Universidad de Murcia, Murcia, 1986, pág. 171; DELGADO DE MIGUEL, Juan Francisco, «Acerca de los presupuestos de validez de los tanteos y retractos rústicos», en *ADC*, fascículo II, 1988, pág. 799, y ESTRUCH ESTRUCH, Jesús, *Los derechos de adquisición preferente regulados en la Ley de Arrendamientos Rústicos y en la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos*, Editorial Práctica de Derecho, Valencia, 1996, págs. 58, 61 y 62.

vedado el otorgamiento de escritura pública y con ello el acceso al Registro de la Propiedad.

Hemos dado un paso más en el problema de la determinación de la naturaleza jurídica de la notificación para el tanteo: sabemos que no es una obligación. Bajo la vigencia de la LAR de 1935 hubo un buen número de autores que de *lege ferenda* clamaban por la configuración de la notificación como una obligación, dado que en la inmensa mayoría de los supuestos que llegaban a los Tribunales la venta no había sido notificada al arrendatario (16). La cuestión que inmediatamente se plantea es si la razón asistía a quienes consideraban que la atribución de carácter obligatorio a la notificación supondría una mejora técnica del régimen jurídico del retracto. Esto es, que la notificación no tenga la configuración jurídica de obligación es fruto de la impericia legislativa o, por el contrario, el Legislador ha actuado sabiamente al conformarla como un acto potestativo del propietario.

Responder a esta cuestión nos lleva al planteamiento de algo más profundo: equivaldría a cuestionarse si debería optarse por una construcción distinta del derecho de adquisición preferente. Para que tuviera la consideración de obligación legal sería necesario que la falta de realización de la misma generase la nulidad de la venta realizada sin notificación, como ocurre en el caso de la saca foral vizcaína. La opción del legislador común es la de mantener la validez de la enajenación realizada sin notificación previa, de modo que el arrendatario deberá ejercitar el derecho de adquisición preferente como retracto directamente contra el comprador del bien. Nos encontramos dos alternativas o caminos diferentes según que la falta de notificación o aviso previo a la transmisión genere la nulidad de la enajenación, o bien suponga la posibilidad de hacer efectiva la preferencia adquisitiva por medio del retracto. Se trata, por tanto, de dos sistemas o formas diferentes de concebir la preferencia.

La gran ventaja del sistema seguido mayoritariamente tanto en Derecho Común como en los Derechos Forales radica en la «economía de medios» para conseguir el resultado apetecido. Esto es, el número de pasos que hay que dar para llegar al mismo resultado. La configuración de la notificación

(16) BELLÓN GÓMEZ, Ildefonso, *Arrendamientos Rústicos (Su actual regulación, comentarios y jurisprudencia)*, Editorial Nacional, Madrid, 1942, págs. 191 y 192; VALCÁRCEL, José de, «El retracto legal arrendaticio (Reformas necesarias para la plena eficacia de la institución)», en *RGLJ*, 1944, págs. 240 y 241; CASALS COLDECARRERA, Miguel, *El retracto en los arriendos de fincas rústicas*, Bosch, Barcelona, 1946, págs. 161 a 167; PÉREZ TEJEDOR, M./SERRANO MORENO, E., *Arrendamientos Rústicos. Comentarios a su reglamentación*, Barcelona, 1963, pág. 419; SANTOS PASTOR, Ángel, *Propietarios, colonos, inquilinos*, tomo I, Arrendamientos Rústico, 4.^a ed., Aranzadi, Pamplona, 1966, pág. 111; ALGÍBEZ CORTÉS, «Problemática de las notificaciones en el ejercicio del derecho de retracto arrendaticio rústico», en *RDP*, 1977, núm. I, págs. 742 y 743.

como una obligación implicaría las siguientes actuaciones: en primer lugar la declaración de nulidad de la venta que afecta a comprador y vendedor —con la consiguiente devolución de cosa y precio— y a continuación que el vendedor transmita la propiedad de la cosa al comprador. Y todo ello debe quedar reflejado en el Registro de la Propiedad: cancelación de la inscripción de dominio a favor del comprador e inscripción de la transmisión del comprador a favor del retrayente (art. 38, párrafo segundo LH). Sin embargo, con el sistema de retracto subsidiario, en el caso de que se haya omitido la notificación previa, se consigue el objetivo deseado en un solo acto mediante el ejercicio de la preferencia directamente contra el nuevo propietario de la finca, sin que haga falta la rectificación del Registro Inmobiliario.

Por tanto, podemos concluir que la notificación sea carga y no obligación, responde a una meditada opción legislativa por una configuración más evolucionada de la preferencia adquisitiva (17).

La pregunta que surge a continuación es cuál es el motivo de la escasa virtualidad del tanteo (pues como hemos visto en el primer capítulo de este trabajo, en la inmensa mayoría de los supuestos el derecho de adquisición preferente se ejercita en su manifestación de retracto y no como tanteo) si el arrendatario debe respetar el precio y restantes condiciones del contrato causal de venta. Y quizá la respuesta haya que buscarla en el arcano de la voluntad interna de las partes donde hay motivos que no aparecen reflejados en el contrato y que, aunque no tengan trascendencia jurídica, tienen un peso decisivo en la actitud de las partes contratantes respecto al titular del derecho de adquisición preferente. Las partes tienen razones que el derecho no entiende; no cabe ignorar el peso decisivo de los «intereses subyacentes» que existan extramuros del contrato: ya lo ha dicho PASQUAU LIAÑO, puede ocurrir que el propietario únicamente quiera vender la finca a una persona concreta o incluso que prefiera no venderla antes que vendérsela al arrendatario (18). Y es que, al fin y al cabo, nos movemos en el terreno resbaladizo de las intenciones humanas.

(17) BATLLE VÁZQUEZ, Manuel, *La propiedad de casas por pisos*, 3.^a ed., Editorial Marfil, Alcoy, 1956, pág. 136, lo explica con suma claridad: «[r]eferirse a la doctrina de la anulabilidad, cuando su motivo es una preferencia para adquirir y su declaración la base de esa adquisición preferente, es sencillamente hablar del derecho de retracto, descomponiendo su esencia y refiriendo a dos momentos y dos actos lo que puede ser contenido en un solo proceso de tramitación mucho más rápida y sencilla que la del juicio declarativo en que habría de ventilarse la nulidad».

(18) PASQUAU LIAÑO, Miguel, «Comentario a la STS de 22 de diciembre de 1993», en CCJC, 1993, núm. 33, pág. 1031.

C) *Teoría ecléctica según la cual la notificación para el tanteo es a la vez oferta de contrato y obligación legal*

En la doctrina hay quienes, fusionando las concepciones expuestas, mantienen una visión dual, según la cual la notificación para el tanteo debe ser calificada al mismo tiempo de obligación legal y de oferta de contrato (19).

Merece especial atención la tesis de RODRÍGUEZ MORATA, desarrollada al estudiar el tanteo arrendaticio urbano, por la construcción que realiza con el fin de hacer compatibles los conceptos de oferta de contrato y obligación *ex lege*. Así dice el autor citado: «En efecto, en la notificación realizada por el arrendador a efectos del derecho de tanteo regulado en el artículo 25 LAU/94, existe una específica voluntad de ofrecer las condiciones del contrato al arrendatario, para que, en su caso, pueda subrogarse en lugar del comprador. Poco importa que quien notifique al arrendatario la intención de vender a un tercero no esté haciendo, en principio, más que cumplir una obligación legal, pues lo único que le importa es asegurarse que la transmisión va a ser firme en las condiciones estipuladas en la venta. Lo que quiere el propietario de la cosa arrendada es vender en las condiciones estipuladas, ya sea directamente al comprador, ya sea a quien pueda ejercitar el derecho de adquisición preferente. Este último derecho no frustra su interés de vender o enajenar la cosa arrendada» (20).

El autor parte de la siguiente premisa en apoyo de su tesis: el único interés del propietario es transmitir la finca en las condiciones estipuladas, sin que le importe quien sea la persona del adquirente: le da igual que sea el tercero con quien ha llegado a un acuerdo, el arrendatario o cualquier otro (21).

(19) LLOMBART, M.^a de los Desamparados, «Los derechos de adquisición preferente de fincas a favor de los arrendatarios», en *RDP*, 1983, núm. 67, págs. 358 y 359; COBACHO GÓMEZ, José Antonio, *Estudios sobre la Ley de Arrendamientos Rústicos*, Universidad de Murcia, Murcia, 1986, pág. 171; DELGADO DE MIGUEL, Juan Francisco, «Acerca de los presupuestos de validez de los tanteos y retractos rústicos», en *ADC*, 1988, fascículo II, pág. 799; GONZÁLEZ PACANOWSKA, Isabel, «Retracto de origen voluntario», en *Homenaje al profesor Juan Roca Juan*, Universidad de Murcia, 1988, pág. 330; LETE DEL RÍO, José Manuel, «Artículo 25. Derecho de adquisición preferente», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (Ley 29/1994, de 24 de noviembre) (dirigidos por Xavier O'CALLAGHAN), Edersa, Madrid, 1995, pág. 317; COCA PAYERAS, Miguel/MUNAR BERNAT, Pedro A., «Artículo 25», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coordinados por Carlos LASARTE ÁLVAREZ), Tecnos, Madrid, 1996, págs. 676, 677 y 695; ESTRUCH ESTRUCH, Jesús, *Los derechos de adquisición preferente regulados en la Ley de Arrendamientos Rústicos y en la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos*, Editorial Práctica de Derecho, Valencia, 1996, págs. 58, 61 y 62, y RODRÍGUEZ MORATA, Federico A., *Derecho de tanteo y retracto en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*, Aranzadi, Pamplona, 1996, pág. 151.

(20) RODRÍGUEZ MORATA, Federico A., *Derecho de tanteo y retracto en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*, Aranzadi, Pamplona, 1996, pág. 151.

(21) RODRÍGUEZ MORATA, Federico A., *Derecho de tanteo y retracto en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*, Aranzadi, Pamplona, 1996, pág. 151.

Esta premisa nos plantea dos interrogantes: en primer lugar, nos preguntamos cuál puede ser su fundamento dogmático. En pura lógica solo puede tener una base técnica: vimos en el capítulo III, que el derecho de adquisición preferente como regla general tiene como presupuesto para poder ser ejercitado una venta con causa objetiva, entendiendo como tal aquella cuyas condiciones no son *intuitu personae*, y, por tanto, pueden ser cumplidas por cualquiera. Esta es la única razón que puede llevar a este autor a considerar que al propietario le da igual la identidad del adquirente, y que por ello si realiza la notificación, no solo está dando cumplimiento a una obligación legal, sino que además puede considerarse que está manifestando la voluntad específica de vender al arrendatario.

A mi juicio, la base de la tesis de este autor no es correcta: el fallo es que extiende los efectos de la concepción objetiva de la causa a un ámbito que no es el suyo propio. Trataré de explicar esta afirmación. La función que cumple en nuestro ordenamiento la causa objetiva es la protección de la seguridad jurídica al evitar que las partes de un contrato puedan desvincularse unilateralmente del mismo apoyándose en móviles subjetivos que no fueron incorporados al mismo. Sin embargo, la concepción objetiva de la causa no puede servir para definir el ámbito de la libertad contractual y libre disposición del propietario: aquí sí tienen todo su valor los móviles subjetivos que impulsan al propietario a disponer del bien. Puede ocurrir que en la voluntad del propietario existan intereses no expresados en el contrato pero que determinen que para nada le sea indiferente la identidad del adquirente. Por tanto, aunque nos hallemos ante un contrato con causa objetiva, esto no permite deducir automáticamente que al propietario le da igual quien sea el otro contratante. Sería tanto como negar la libertad del propietario de elegir a quien vende sus bienes. La realidad es que contamos con un único dato objetivo: el propietario ha concertado la venta con un tercero y en principio deberíamos atenemos a esta voluntad jurídicamente manifestada según la cual es a aquel y no al arrendatario a quien desea transmitir la finca. De otro lado debe tenerse en cuenta que en el caso del tanteo y retracto arrendaticio rústicos es posible su ejercicio en toda transmisión *inter vivos*, siendo perfectamente posible que la identidad del comprador sea decisiva para el vendedor y lo único que cambia en este caso es la contraprestación que debe el retrayente.

Por todo lo dicho no cabe deducir de la notificación para el tanteo una voluntad específica de transmitir al arrendatario, sino más bien el deseo de liberarse del obstáculo que supone el retracto para llevar a cabo la transmisión libre de interferencias. De ahí deriva la naturaleza excepcional y privilegiada del tanteo, que da lugar a que el propietario vendedor acabe contratando con quien no deseaba. De hecho RODRÍGUEZ MORATA, cuando se plantea la incidencia del tanteo sobre la libertad contractual del propietario, afirma que el tanteo limita la libre disposición del propietario en cuanto «el propietario no es libre de vender

a quien quiera» (22), y más adelante explica que «[c]on todo, no puede decirse que el tanteo no afecta en modo alguno al estatuto jurídico del propietario, pues, en la práctica, puede interesar a este enajenar la cosa a una persona determinada (verbigracia, la dación en pago), y sin embargo, el tanteo viene a frustrar ese legítimo interés del propietario» (23). Esta afirmación es incompatible con la idea de que la notificación es una oferta de contrato, porque en definitiva supone reconocer que la notificación no es manifestación de la voluntad específica del propietario de transmitir la finca al arrendatario.

2. OTRAS CONCEPCIONES SOBRE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA NOTIFICACIÓN PARA EL TANTEO

A) *La tesis de Pasquau Liaño*

PASQUAU LIAÑO aborda el problema de la naturaleza jurídica de la notificación para el tanteo con ocasión del comentario que realiza a la STS de 22 de septiembre de 1993 (RJA 6654) sobre un supuesto de ejercicio del tanteo arrendaticio rústico que, como hemos visto, mantiene en *obiter dictum* la condición de oferta de contrato de la notificación para el tanteo. Este autor rechaza sin rodeos la concepción de la notificación como oferta de contrato. El eje central de su argumentación es el siguiente: lo que caracteriza a la oferta de contrato es la inequívoca intención de obligarse y esta intención no está presente en la notificación para al tanteo fundamentalmente por dos motivos:

1. En primer lugar porque la notificación para el tanteo no es un acto espontáneo sino que su realización responde a un mandato legal. Así manifiesta que «quien notifica al arrendatario no está haciendo más que cumplir una obligación legal y asegurarse de que la transmisión va a ser firme y no frustrada por la preferencia adquisitiva» (24).
2. En segundo lugar, llega a la misma conclusión desde la perspectiva de la libertad de disposición del propietario: «piénsese asimismo que no está claro que el dueño tenga una intención clara de vender la finca indistintamente a uno u otro comprador: es posible que solo quiera venderla a un determinado sujeto, y que no obstante deba notificar su intención al arrendatario para cerciorarse de que dicha venta puede

(22) RODRÍGUEZ MORATA, Federico A., *Derecho de tanteo y retracto en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*, Aranzadi, Pamplona, 1996, pág. 85.

(23) RODRÍGUEZ MORATA, Federico A., *Derecho de tanteo y retracto en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*, Aranzadi, Pamplona, 1996, pág. 87.

(24) PASQUAU LIAÑO, Miguel, «Comentario a la STS de 22 de diciembre de 1993», en CCJC, 1993, núm. 33, pág. 1032.

llegar a ser firme, por falta de ejercicio de la preferencia adquisitiva del mismo. No es ni mucho menos impensable que, aun estando dispuesto a vender, en ocasiones el dueño prefiera conservar la finca antes que enajenársela al arrendatario. En todos estos casos parece que pueda dudarse de la calificación como «oferta» contractual de la notificación a efectos del ejercicio del derecho de tanteo» (25).

Tras las críticas vertidas, el autor citado manifiesta la postura que mantiene al respecto. Su fundamento descansa en una peculiar concepción de las relaciones entre tanteo y retracto y del momento en que operan ambos. PASQUAU LIAÑO mantiene que el derecho de adquisición preferente no nace con la notificación a efectos del tanteo, sino con la celebración del contrato que genera la posibilidad de utilizar el retracto. Así el tanteo no es más que una fase preliminar o instrumental del retracto y la notificación funciona como una mera *invitatio ad offerendum*. Esto significa que, una vez hecha la notificación, no faculta al arrendatario para exigir el otorgamiento de escritura pública. Aunque el arrendatario manifieste que está interesado en la adquisición de la finca en las condiciones ofrecidas por el tercero, no tiene la virtualidad de obligar al dueño a que le transmita; al contrario, es preciso un nuevo consentimiento del dueño, que a raíz de la manifestación positiva del arrendatario tiene dos opciones: vender al arrendatario o no vender. Por tanto, y dado que el tanteo procede antes de que haya tenido lugar la celebración del contrato, constituye un instrumento que permite al propietario saber si hay o no vía libre para contratar con el tercero.

La posición defendida por el autor citado debe ser rechazada por los siguientes motivos:

- 1.^a En primer lugar llama la atención la falta de coherencia entre uno de los argumentos esgrimidos por este autor para rechazar la tesis de la oferta de contrato y la posición que después defiende sobre la naturaleza jurídica de la notificación para el tanteo. Un argumento esencial que lleva a PASQUAU LIAÑO a criticar la tesis de la oferta de contrato es la afirmación de que su realización responde a un mandato legal y no es manifestación del consentimiento del propietario. Esta argumentación implica negar no solo la condición de oferta de contrato, sino que la notificación no es oferta de contrato porque no es una declaración de voluntad del propietario. Por ello es paradójico que cuando se pronuncia sobre la naturaleza jurídica de la notificación para el tanteo diga que es una *invitatio ad offerendum*, pues tan declaración de voluntad es esta como la oferta de contrato; lo que cambia es el contenido de la

(25) PASQUAU LIAÑO, Miguel, «Comentario a la STS de 22 de diciembre de 1993», en CCJC, 1993, núm. 33, pág. 1031.

voluntad manifestada y, por ende, los efectos que esta produce. Ubicar de nuevo la notificación para el tanteo en el ámbito de las declaraciones de voluntad es contradictorio con la afirmación de que la práctica de la misma es fruto del cumplimiento de una obligación legal.

- 2.^a En segundo lugar, la tesis de este autor implica atribuir a la notificación unos efectos que no se corresponden con los previstos legalmente. En efecto su concepción como *invitatio ad offerendum* supone que la práctica de la misma no genera ningún derecho a favor del arrendatario pues aun cuando el colono manifieste su voluntad de adquirir en las condiciones notificadas, el propietario puede aun así dar marcha atrás en su decisión de vender. Se trata, por tanto, de una visión claramente contraria a los textos legales y a la interpretación que de los mismos ha dado la jurisprudencia. Del artículo 22.2, párrafo segundo, inciso primero LAR de 2003 resulta claramente que una vez efectuada la notificación para el tanteo no puede el propietario dar marcha atrás durante el plazo legal. El derogado artículo 90.3 LAR de 1980 mandaba que si el arrendatario ejercitaba el tanteo el propietario estaba obligado a otorgar escritura pública a su favor. Este mandato no se establece expresamente en la LAR de 2003, lo que sin duda se debe a un olvido del legislador, pero debe entenderse igualmente vigente pues es una consecuencia lógica de los efectos que produce la actuación del tanteo y que veremos después. No obstante hubiera sido preferible, dado que nos enfrentamos a una materia donde son frecuentes los conflictos, que el legislador no regatease en fijar con claridad el régimen jurídico de estos derechos y se hubiera tomado la molestia de reproducir el contenido del artículo 90.3 LAR de 1980.
- 3.^a Por último, la noción de la notificación para el tanteo como una mera *invitatio ad offerendum* significa que el tanteo es una «fase instrumental» del retracto, previa a la celebración del contrato, basada el mero propósito de enajenar del propietario. La negación al tanteo de la condición de derecho de adquisición preferente debe ser rechazada como quedó demostrado en el capítulo III de este trabajo. A este respecto nos remitimos a los argumentos allí expuestos. Solamente queremos insistir en que negar al tanteo la condición de derecho de adquisición preferente resulta inadmisibles a la luz de nuestros textos legales, que claramente le atribuyen al tanteo las consecuencias propias de tal condición.

B) *La tesis de la notificación como simple comunicación o requisito formal para la efectividad del tanteo*

Esta tesis ha sido seguida expresamente por SÁNCHEZ HERNÁNDEZ (26) y aparece reflejada en la STS de 23 de enero de 1957 (RJA 364), que define la notificación para el tanteo como un mero requisito formal dirigido a facilitar su ejercicio, cuya única función es poner en conocimiento de su titular que se ha producido la venta. Esto es, la notificación no es un requisito esencial para el nacimiento del derecho al tanteo, que tiene lugar antes con la celebración de la venta perfecta. Si el arrendatario conoce por otro medio la venta perfecta, puede igualmente ejercitar el tanteo (27). Esta concepción no permite diferenciar los efectos del derecho de adquisición preferente según el propietario haya realizado o no notificación de la venta perfecta. Además implica que tanteo y retracto se diferencian únicamente por el momento en que operan, por cuanto al tanteo corresponde ser ejercitado con venta perfecta, mientras que el retracto queda restringido exclusivamente respecto a una venta consumada.

Aunque ALBALADEJO no se adhiere expresamente a esta concepción, lo cierto es que mantiene unas ideas que presuponen su adopción. Vimos en el capítulo II de este trabajo que ALBALADEJO, cuando formula su teoría general de los derechos de adquisición preferente, mantiene que el tanteo puede ser ejercitado tanto si su titular recibe la notificación del propietario como si conoce por otros medios que el propietario ha concertado la venta. Esta visión obviamente se asienta en la idea de que la notificación no es un elemento

(26) SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Ángel, *El derecho de tanteo y retracto en la Ley española de Arrendamientos Rústicos de 1980. Referencia al derecho de «prelazione» y «retrato» en Italia*, Universidad de La Rioja, Logroño, 1998, pág. 94.

(27) En el Derecho italiano son partidarios de esta tesis BENEDETTI, Giuseppe, «Prelazioni e riscatto nell'allienazione di fondi rustici», en *Riv. Not.*, I, 1974, pág. 900; FURGIELE, Giovanni, *Contributo allo studio della struttura delle prelazioni legali*, Giuffré Editore, Milano, 1984, págs. 45 a 53; SCHERMI, Aldo, «Natura di diritto potestativo e struttura della fattispecie della prelazione agraria», en *Gir. Agr. it.*, I, 1985, págs. 327 a 331; GERMANÓ, «Sulla denuntiatio nella prelazione», en *Riv. Dir. Agr.*, 1994, págs. 271, 273 y 274, y SIMONE, Francesco de, *Profili sistematici della prelazione agraria*, Università degli Studi di Napoli «Parthenope», Liguori editori, Napoli, 2002, págs. 156 a 162. Para esos autores la *prelazione* queda fuera del ámbito contractual. Esto es, el ejercicio de la *prelazione* no tiene lugar mediante la celebración de un contrato, sino de un negocio jurídico unilateral que produce por sí solo el efecto traslativo, de modo y manera que la comunicación prevista por la Ley no resulta imprescindible para el ejercicio de este derecho; basta con que su titular conozca que el propietario ha concertado un precontrato de venta con un tercero. Asimismo un sector de la jurisprudencia, cada vez más extendido en los últimos tiempos, niega que la *denuntiatio* tenga el valor de oferta de contrato, toda vez que la *prelazione* puede ser ejercitada aunque esta no haya tenido lugar, cuando el arrendatario conozca por otros medios la estipulación del precontrato de venta: Cass. 29 ottobre 1987, n. 555; Cass. 21 novembre 1990, n. 348; Cass. 8 luglio 1991, n. 7527; Cass. 13 giugno 1992, n. 7250; Cass. 5 maggio 1993, n. 5189; Cass. 21 marzo 1995, n. 3241; Cass. 8 maggio 2001, n. 6378; Cass. 2 agosto 2004, n. 14673.

esencial del tanteo, sino un elemento externo coadyuvante a la eficacia del mismo (28).

La consideración de la notificación como un mero requisito formal se corresponde con determinada concepción del derecho de adquisición preferente inspirada en el Derecho alemán, de acuerdo con la cual tanteo y retracto son fases de un mismo derecho de adquisición preferente que se diferencian tan solo por el momento en que operan (29). Sin embargo, como quedó demostrado en el capítulo III de este trabajo, tanteo y retracto tienen un ámbito de actuación común, la venta perfecta, y cumplen funciones diferentes. Por ende, la diferencia viene determinada según que la actuación sea consecuencia o no del ofrecimiento voluntario del propietario, que da lugar a efectos diversos: principalmente, solo la notificación para el tanteo da lugar al inicio del plazo y, por tanto, excluye el ejercicio posterior del retracto si el tanteo no es ejercitado tempestivamente. En definitiva, la notificación es requisito esencial para el nacimiento del tanteo.

C) *La notificación como acto propio del dominus*

Hay dos sentencias que aunque califican de forma diversa a la notificación para el tanteo —pues una se refiere a ella como oferta de contrato, mientras que la otra la califica de «preceptiva oferta»— coinciden en definirla como un «acto propio» del dueño de la finca arrendada. Su inclusión en la categoría jurídica de los actos propios sirve al Tribunal Supremo para explicar el efecto característico de la notificación para el tanteo que consiste en la imposibilidad de desvincularse o desentenderse de la notificación, ofreciendo al arrendatario la posibilidad de ejercitar el tanteo.

El carácter irrevocable de la notificación para el tanteo resulta según el Tribunal Supremo del principio general del derecho que prohíbe *venire contra factum*. Por tanto, el dueño de la finca arrendada no puede pretender desentenderse del ofrecimiento realizado al arrendatario alegando que ha desistido de su propósito de vender en la medida en que supone una contradicción o incoherencia con la conducta desarrollada previamente. Esta falta de coherencia en el proceder del *dominus* denota una deslealtad contra el arrendatario a quien ha generado con su propia conducta la expectativa de que tenía la facultad de adquirir la finca en el precio y condiciones indicadas en la notificación.

(28) ALBALADEJO, Manuel, *Derecho Civil*, III, 10.^a ed., Edisofer, Madrid, 2004, pág. 801.

(29) El parágrafo 469 del BGB declara que la notificación mediante el tercero suple a la del propietario, de donde se deduce que esta última no es un elemento esencial para el nacimiento del tanteo. Véase, NIEVA FENOLL, Jordi, «Parágrafos 433 a 534», en *Código Civil alemán* (director ALBERT LAMARCA MARQUÉS), Marcial Pons, Madrid, 2008, pág. 131.

Del estudio realizado por Díez-PICAZO en su monografía dedicada al estudio de la doctrina de los propios actos, donde este autor delimita con precisión los contornos de esta regla, resulta la conclusión de que es improcedente la aplicación de esta doctrina tanto por sus presupuestos como por sus consecuencias (30). Díez-PICAZO demuestra en su obra que la regla de los propios actos tiene carácter residual, de modo que el recurso a la regla que prohíbe *venire contra factum* solo está justificado cuando la situación jurídica de que se trate carece de un régimen jurídico propio del que se derive la imposibilidad de explicar porqué no cabe admitir la pretensión contradictoria con la conducta previamente desarrollada por el sujeto (31). De acuerdo con este carácter residual, la doctrina de los propios actos se configura técnicamente como un límite de ejercicio de los derechos subjetivos junto con el abuso del derecho y la buena fe de la que constituye una consecuencia directa e inmediata (32). En consecuencia creo que no es correcto alegar como fundamento jurídico de los efectos de la notificación para el tanteo la doctrina de los propios actos, aunque como se percató Díez-PICAZO, esta doctrina ha sido utilizada por nuestros Tribunales como una suerte de «cajón de sastre» para explicar todos aquellos supuestos en que no es admisible que un sujeto pretenda desentenderse de la situación jurídica creada con su propia conducta. Empero la notificación para el tanteo goza de un régimen jurídico propio que fundamenta la imposibilidad del propietario de paralizar los efectos de la notificación una vez practicada, como resulta del párrafo segundo del artículo 22.2 LAR de 2003.

De otro lado, tampoco los efectos de la notificación para el tanteo encajan con las consecuencias de la doctrina de los propios actos. La única consecuencia de esta regla es la inadmisibilidad de la pretensión contradictoria (33). Sin embargo, los efectos de la notificación para el tanteo son más amplios, de acuerdo con su propio régimen jurídico. La Ley atribuye a la notificación para el tanteo efectos equivalentes a los que corresponden a un negocio jurídico en cuanto el destinatario de la misma puede reclamar el cumplimiento de los efectos que de esta «conducta negocial» deriven a su favor, consistentes en la actuación del tanteo para adquirir la finca en el precio y condiciones notificadas.

(30) Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, LUIS, *La doctrina de los propios actos (Un estudio crítico sobre la jurisprudencia del Tribunal Supremo)*, Bosch, Barcelona, 1963.

(31) Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, LUIS, *La doctrina de los propios actos (Un estudio crítico sobre la jurisprudencia del Tribunal Supremo)*, Bosch, Barcelona, 1963, pág. 176.

(32) Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, LUIS, *La doctrina de los propios actos (Un estudio crítico sobre la jurisprudencia del Tribunal Supremo)*, Bosch, Barcelona, 1963, págs. 186 a 192.

(33) Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, LUIS, *La doctrina de los propios actos (Un estudio crítico sobre la jurisprudencia del Tribunal Supremo)*, Bosch, Barcelona, 1963, págs. 248 y 249.

3. LA NOTIFICACIÓN COMO ACTO JURÍDICO NO NEGOCIAL

Para comprender su verdadera esencia hay que distinguir dos fases en su vida en cuanto la notificación es un acto de estructura compleja:

- 1.^a La notificación para el tanteo nace o surge como un acto de la voluntad del propietario, y por ello puede ser calificado de un acto potestativo ya que el *dominus* goza de autonomía para decidir si notifica o no al arrendatario la venta que tiene proyectada.
- 2.^a Una vez practicada la notificación, produce unos efectos determinados *ex lege* al margen de la voluntad de su autor. En consecuencia, estos efectos no pueden ser modificados por la sola voluntad del propietario.

Ambas afirmaciones nos conducen automáticamente a la conclusión de que la notificación para el tanteo es un acto jurídico no negocial pues su realización, aunque voluntaria, responde al cumplimiento de un deber de conducta —debe realizar la notificación si quiere acabar con el obstáculo que para sus propósitos supone el retracto— y cuyos efectos son los previstos por el ordenamiento, sin que la voluntad de su autor tenga el menor margen de decisión (34). Esto es, como dice ALBALADEJO: «acto jurídico en sentido estricto es el que encerrando —como todo acto jurídico— una conducta humana, produce los efectos jurídicos porque el Derecho los atribuye a su realización independientemente de que el agente los quiera o no» (35). La notificación para el tanteo encaja en la modalidad de los actos jurídicos en sentido estricto que este autor califica de «actos semejantes a los negocios jurídicos» porque también consisten en manifestar una voluntad. Pero lo importante no es lo que se manifiesta querer, sino el haberlo hecho voluntariamente. En atención a esta semejanza y en defecto de norma

(34) Esta concepción ha sido propuesta por LÓPEZ MERINO, Francisco, *La notificación en el Ordenamiento Jurídico español*, Comares, Granada, 1989, págs. 60 y 61. Atisbos de la misma los encontramos en DE CASTRO Y BRAVO, Federico, *El negocio jurídico*, Civitas, Madrid (edición facsimil), Madrid, 1997, pág. 42, cuando incluye entre las figuras de dudoso carácter negocial los contratos impuestos en los que existe la obligación de hacer la declaración negocial, y entre ellos incluye el retracto. En sentido parecido se manifiestan PÉREZ GONZÁLEZ y ALGUER en sus comentarios a la obra de ENNECERUS, Ludwig/KIPP, Theodor/ WOLFF, Martin, *Tratado de Derecho Civil. Derecho de cosas* (décima revisión por Martin WOLFF y Ludwig RAISER) [traducción española con anotaciones de Blas PÉREZ GONZÁLEZ y José ALGUER], tomo III, vol. II, Gravámenes, 3.^a ed. al cuidado de José PUIG BRUTAU, Bosch, Barcelona, 1971, pág. 192 (nota 23), cuando afirman que: «[l]a notificación no es una declaración de voluntad, sino un acto parecido a los negocios jurídicos; pero que, como todos los actos de esa índole, ha de tratarse por analogía de las declaraciones de voluntad (...)».

(35) Sobre la distinción entre acto jurídico negocial y no negocial, véase GALGANO, Francesco, *El negocio jurídico* (traducido por Francisco de P. BLASCO GASCO y Lorenzo PRATS ALBENTOSA), Tirant lo Blanch, Valencia, 1992, págs. 29 a 34, y ALBALADEJO, Manuel, *Derecho Civil*, I, 18.^a ed., Edisofer, 2009, pág. 521.

específica les serán aplicables las normas referentes a las declaraciones de voluntad (36). En este caso sí es cierto que la notificación para el tanteo es un acto jurídico semejante a la oferta de contrato —a pesar de que *sensu strictu* no encaje en esta categoría— lo que justifica que el Tribunal Supremo haya acudido a las normas generales sobre los contratos para resolver ciertos problemas planteados en torno a la misma, como quedó constatado en el capítulo III de este trabajo.

Sin embargo, la idea de que la notificación es un acto jurídico no negocial, no agota la cuestión de su naturaleza jurídica. A este respecto es fundamental la visión de la notificación desde el punto de vista de los efectos que se producen cuando la finca arrendada es transmitida sin notificación previa. La consecuencia negativa fundamental es la pervivencia del derecho de adquisición preferente. Si el arrendatario en cualquier momento conoce la venta celebrada, haya sido o no consumada a favor del comprador, puede hacer uso de su preferencia mediante el retracto, con el agravante de que el plazo de caducidad del retracto no empezará a correr mientras no tenga conocimiento de que la venta ha sido consumada. De ahí que se suela afirmar que el retracto es la sanción legal del tanteo (37).

A mi juicio, teniendo en cuenta que la enajenación sin notificación es perfectamente válida y no cabe forzar al propietario a realizar la notificación para el tanteo, ni el arrendatario puede exigirle una indemnización o reparación pecuniaria, la notificación debe ser calificada técnicamente de carga (38). Si el propietario vendedor decide notificar el tanteo obtendrá un beneficio de su cumplimiento: clarificar cuanto antes las intenciones del arrendatario y sobre todo la exclusión del retracto en caso de que no haga uso del tanteo; o bien un perjuicio jurídico si no la realiza; la pervivencia del retracto (39).

(36) ALBALADEJO, Manuel, *Derecho Civil*, I, 18.ª ed., Edisofer, 2009, págs. 521 y 522.

(37) DE LA RICA, Ramón, «El derecho de tanteo: su naturaleza. Posibilidad de inscripción. Efectos de esta. Título inscribible y circunstancias de la inscripción», en *RCDI*, 1979, núm. 144, pág. 1038; FELIÚ REY, Manuel Ignacio, *El tanteo convencional*, Civitas, Madrid, 1997, pág. 21.

(38) En el Derecho italiano, BENEDETTI, Giuseppe, «Prelazioni e riscatto nell'allienazione di fondi rustici», en *Riv. Not.*, I, 1974, págs. 897 y 898, explica que existen dos sistemas antagónicos de hacer efectiva la preferencia: aquellos en que el incumplimiento de la obligación de preferir da lugar al rescacimiento de los daños y perjuicios y aquellos otros en que la consecuencia de la vulneración de esta obligación viene constituida por la posibilidad de ejercitar el retracto cuando la transmisión se ha efectuado sin el ofrecimiento previo al sujeto preferido. En este sentido parecido, CASAROTTO, Gian Giorgio, «La prelazione agraria», capítulo cuarto, *Tratato Breve di Diritto Agrario Italiano e Comunitario* (diretto da Luigi COSTAT, 3.ª ed., CEDAM, Padova, 2006, pág. 530, explica que el *riscatto*, como sanción de la prelazione agraria, excluye o sustituye la sanción resarcitoria, constituyendo el *riscatto* la única sanción posible.

(39) PUIG FERRIOL, Luis/GETE-ALONSO Y CALERA, M.ª del Carmen/GIL RODRÍGUEZ, Jacinto/HUALDE SÁNCHEZ, José Javier, *Manual de Derecho Civil*, I, Marcial Pons, Madrid, 1997, pág. 429, y LÓPEZ y LÓPEZ, Ángel, *Derecho Civil. Parte General* (coordinado por Ángel LÓPEZ y Vicente L. MONTÉS), 2.ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 1995, pág. 509. LÓPEZ y

En suma: la notificación es un acto jurídico no negocial cuya realización constituye una carga —y no una obligación— para el propietario que ha proyectado la enajenación de la finca rústica arrendada. Esta tesis ha sido defendida expresamente en nuestra doctrina por DÍEZ SOTO que habla de la carga de notificar como contenido esencial del tanteo (40). El Tribunal Supremo se acerca a esta concepción, aunque de manera confusa, en la sentencia de 19 de diciembre de 1991 (*RJA* 9408), cuando califica la notificación para el tanteo a la vez de «carga y obligación legal», sin reparar que ambas locuciones responden a conceptos diferentes. En una línea parecida, GARCÍA AMIGO dice que la realización de la notificación responde a ciertos «deberes de conducta» y no puede calificarse de obligación en sentido técnico (41).

Podría objetarse que no parece muy lógico definir la notificación para el tanteo como una carga del propietario cuando lo normal es que las consecuencias negativas de su omisión las soporte el comprador, en cuanto en la inmensa mayoría de los casos el retracto se ejercita respecto a una enajenación consumada, siendo el sujeto afectado solamente el comprador. Sin embargo, para tener una comprensión íntegra de la situación que se genera con el derecho de adquisición preferente hay que tener en cuenta lo que hay en la trastienda de la decisión del propietario de efectuar o no la notificación previa: lo habitual es que la notificación se haya hecho con el conocimiento del comprador o incluso a instancias del mismo, que en definitiva es el primer interesado en saber que la adquisición que tiene proyectada no va a resultar frustrada. Del mismo modo, lo normal es que la omisión de la notificación responda a una decisión del propietario tomada en connivencia con el comprador. En caso contrario, de modo que el comprador podría dirigirse contra el vendedor y reclamarle indemnización por los daños y perjuicios causados a consecuencia del retracto.

III. FINALIDAD, REQUISITOS Y EFECTOS DE LA NOTIFICACIÓN PARA EL TANTEO EN SU CONDICIÓN COMO ACTO JURÍDICO NO NEGOCIAL

Una vez determinada la naturaleza jurídica de la notificación para el tanteo como acto jurídico no negocial, procede exponer cuál es la finalidad perseguida

LÓPEZ se refiere a la carga como un «deber libre», lo que recuerda a la expresión del TS de «preceptiva oferta» que aunque pueda parecer contradictoria pretende reflejar que se trata de un deber jurídico que no es fuente de responsabilidad para el incumplidor, sencillamente la falta de realización del mismo lleva aparejada determinados perjuicios o la pérdida de ciertos beneficios.

(40) DÍEZ SOTO, Carlos Manuel, *Ejercicio y efectos de los tanteos y retractos legales*, Dykinson, Madrid, 2000, págs. 206 a 213.

(41) GARCÍA AMIGO, Manuel, «Derechos reales de adquisición (Notas para una teoría general)», en *RDP*, 1976, núm. LX, pág. 124.

por la misma, los requisitos que ha de cumplir y los efectos que produce cuando el *dominus* se decide a realizarla.

A) FINALIDAD

La finalidad de la notificación para el tanteo se deduce del texto del artículo 22.2 LAR de 2003 cuando dispone que: «(...) el transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato. El arrendatario tendrá un plazo de 60 días hábiles desde que hubiera recibido la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, y lo notificará al enajenante de modo fehaciente (...)». Por consiguiente el propósito principal de la notificación es conceder al arrendatario el derecho de tanteo; esto es, la oportunidad de hacer efectiva la preferencia antes de que tenga lugar la transmisión a favor del comprador proyectado. Desde la perspectiva del arrendatario se trata de que este tome conocimiento suficiente de la enajenación proyectada para decidir si le interesa o no convertirse en propietario de la finca en las condiciones indicadas. La STS de 12 de abril de 1962 (*RJA* 2022) aclara que: «el fin de la notificación no es otro que hacer llegar al conocimiento del arrendatario la enajenación proyectada por si le conviene adquirir» (Cdo. 4.º) (42).

Para las partes en la venta proyectada —el propietario vendedor y el tercero comprador— la notificación les permite conocer las intenciones del arrendatario (43); de este modo pueden saber si tienen vía libre para seguir adelante con la enajenación sin la amenaza que supone para sus intereses la actuación de la preferencia, o si, por el contrario, el arrendatario pretende convertirse en el próximo propietario de la finca.

Desde la perspectiva del orden público encarnado en este caso en la seguridad del tráfico jurídico, la notificación para el tanteo persigue eliminar

(42) En el mismo sentido cabe citar a LETE DEL RÍO, José Manuel, «Artículo 25. Derecho de adquisición preferente», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)* (dirigidos por Xavier O'CALLAGHAN), Edersa, Madrid, 1995, pág. 317; COCA PAYERAS, Miguel/MUNAR BERNAT, Pedro A., «Artículo 25», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coordinados por Carlos LASARTE ÁLVAREZ), Tecnos, Madrid, 1996, pág. 677; AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, Antonio, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, 4.ª ed., Comares, Granada, 2001, pág. 356; MÁS BADÍA, M.ª Dolores, «Comentario del artículo 22», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre)* (dirigidos por Rafael BALLARÍN HERNÁNDEZ y M.ª Dolores MÁS BADÍA), Tecnos, Madrid, 2006, pág. 474.

(43) SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Ángel, *El derecho de tanteo y retracto en la Ley española de Arrendamientos Rústicos de 1980. Referencia al derecho de «prelazione» y «retratto» en Italia*, Universidad de La Rioja, Logroño, 1998, pág. 89, y AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, Antonio, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, 4.ª ed., Comares, Granada, 2001, pág. 356.

la perturbación que conlleva el retracto para el tráfico de la finca arrendada. A continuación podremos verificar que mediante la notificación-ofrecimiento, tanto si es aceptado como si no, la posibilidad del retracto es definitivamente eliminada y con ello la incertidumbre que supone para el adquirente de la finca. No se olvide que a pesar de que el comprador haya inscrito su adquisición en el Registro de la Propiedad, esta queda sujeta a los efectos del retracto. El arrendatario podrá hacer efectivo su derecho contra todos los sucesivos adquirentes de la finca, aun cuando reúnan los requisitos del artículo 34 LH, siempre que no se haya producido la caducidad del retracto (*ex art. 37 LH*).

B) REQUISITOS

Para estudiar los requisitos de la notificación para el tanteo es conveniente comparar el texto del artículo 22.2 LAR de 2003 con su antecesor, el artículo 87 LAR de 1980. El artículo 22 LAR de 2003 dispone:

«Al efecto el transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato, y a falta de precio (...)».

Por su parte el hoy derogado artículo 87 LAR de 1980 disponía:

«El transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar, indicando las condiciones de la enajenación, así como el precio en su caso, y el nombre y circunstancias del adquirente».

Ambos preceptos presentan algunas diferencias cuando aclaran cuáles son los requisitos que debe cumplir la notificación para el tanteo para entenderse válidamente celebrada y producir sus efectos plenamente.

Dentro de los requisitos enunciados deben distinguirse los siguientes puntos:

- 1.º Sujetos: deja claro el artículo 22.2 LAR 2003, al igual que su antecesor, que la notificación debe ser realizada por el «transmitente», es decir, por el dueño de la finca arrendada que se propone venderla a un tercero. Normalmente este coincidirá con la persona del arrendador, pero no siempre será así: por ejemplo, en los supuestos de transmisión de nuda propiedad de la finca arrendada por el usufructuario. Entonces la notificación deberá realizarla el nudo propietario y no el arrendador usufructuario.

Es conveniente recordar que, aunque la notificación solo puede ser realizada por el propietario vendedor, la colaboración del comprador es indispensable si las cosas se desarrollan en términos lógicos, es conveniente que las partes hayan consignado en el contrato el mecanismo

adecuado —la sumisión del contrato a condición suspensiva— para que el propietario quede liberado de responsabilidad frente al comprador en el caso de que el arrendatario se decida a hacer uso del tanteo.

Evidentemente el destinatario de la notificación es el arrendatario. En el supuesto de que la finca que se pretende enajenar esté arrendada a una pluralidad de arrendatarios dice el artículo 22.8 LAR que: «[c]uando sean varios los arrendatarios de una misma finca o explotación habrá que cumplir las obligaciones de notificación con cada uno de ellos, y el derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarlo cada uno por la porción que tenga arrendada (...)». Por tanto, la notificación deberá realizarse individualizadamente a cada arrendatario y cada uno de ellos ejercitará el tanteo sobre su respectiva porción (44).

- 2.º Forma: La notificación deberá ser fehaciente, es decir, que haga fe por sí misma de su realización. Esto quiere decir que el medio elegido para su realización debe dejar constancia indubitada de que efectivamente la notificación ha sido realizada, del contenido y la fecha en que se hizo. Se trata en definitiva de garantizar la realidad y exactitud de la notificación (45). Por ello la doctrina suele citar como medios más idóneos el requerimiento notarial o el acto de conciliación. Si bien es opinión común la de considerar admisible cualquier otro medio que cumpla estos requisitos (46). Este sería el caso de la notificación realizada por burofax. Sin embargo, no satisface estas exigencias —como puntualiza SÁNCHEZ HERNÁNDEZ— la notificación realizada mediante correo certificado con acuse de recibo, en cuanto da fe de que se ha efectuado la notificación, pero no acredita el contenido de la misma, imprescindible para que se pueda llevar a cabo el juicio comparativo que exige el artículo 22.3 LAR de 2003 sobre si procede retracto (47).

(44) El mismo mandato contenía el artículo 93 LAR 1980 al decir que: «cuando sean varios los arrendatarios de una misma finca habrá que cumplir con cada uno de ellos los requisitos anteriores, y el derecho de tanteo y retracto y el de adquisición preferente podrán ser ejercitados por ellos separadamente, referidos a la porción o porciones de fincas ocupadas, respetando las normas vigentes sobre unidades mínimas de cultivos».

(45) MÁS BADÍA, M.ª Dolores, «Comentario del artículo 22», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre)* (dirigidos por Rafael BALLARÍN HERNÁNDEZ y M.ª Dolores MÁS BADÍA), Tecnos, Madrid, 2006, pág. 474.

(46) Véase, por todos, ESTRUCH ESTRUCH, Jesús, *Los derechos de adquisición preferente regulados en la Ley de Arrendamientos Rústicos y en la Ley de Arrendamientos Rústicos Históricos*, Editorial Práctica de Derecho, Valencia, 1996, pág. 59.

(47) SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Ángel, *El derecho de tanteo y retracto en la Ley española de Arrendamientos Rústicos de 1980. Referencia al derecho de «prelazione» y «retrato» en Italia*, Universidad de La Rioja, Logroño, 1998, pág. 92. Por el contrario, MÁS BADÍA, M.ª Dolores, «Comentario del artículo 22», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*

3.º Contenido: este ha sido uno de los aspectos más problemáticos a causa de la ambigüedad de la legislación de arrendamientos rústicos: el artículo 22.2 LAR de 2003, en el inciso segundo del párrafo segundo, dice que el transmitente ha de notificar al arrendatario «el propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato». Por su parte, el artículo 87 LAR de 1980 contenía un requerimiento más amplio al exigir la comunicación de «su propósito de enajenar, indicando las condiciones de la enajenación, así como el precio en su caso, y el nombre y circunstancias del adquirente». La notificación para el tanteo ha de reflejar los siguientes extremos:

- a) En la notificación debe constar la existencia de una compraventa perfecta entre el propietario y un tercero que todavía no ha sido consumada con la entrega de la cosa, cuya eficacia no obstante queda supeditada a que el arrendatario haga uso el tanteo (48).

(Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre) (dirigidos por Rafael BALLARÍN HERNÁNDEZ y M.ª Dolores MÁS BADÍA), Tecnos, Madrid, 2006, pág. 476, opina que la notificación mediante correo certificado con acuse de recibo llena las exigencias de fehaciencia de la Ley.

(48) En este sentido cabe citar una abundante jurisprudencia: SSTs de 5 de diciembre de 1950 (RJA 1234), 30 de septiembre de 1960 (RJA 3155), 30 de septiembre de 1960 (RJA 3156), 2 de febrero de 1961 (RJA 1506), 21 de enero de 1961 (RJA 114), 2 de febrero de 1961 (RJA 309), 9 de marzo de 1961 (RJA 947), 3 de julio de 1961 (RJA 3021), 17 de marzo de 1962 (RJA 1748), 12 de abril de 1962 (RJA 2022), 18 de enero de 1964 (RJA 207), 24 de septiembre 1997 (RJA 6860), 22 de septiembre de 1993 (RJA 6654) y 17 de febrero de 1998 (RJA 630). En la doctrina española es el caso de Blas PÉREZ GONZÁLEZ y José ALGUER en sus anotaciones a la obra de ENNECERUS, Ludwig/KIPP, Theodor/WOLFF, Martin, *Tratado de Derecho Civil. Derecho de cosas* (décima revisión por Martin WOLFF y Ludwig RAISER) [traducción española con anotaciones de Blas PÉREZ GONZÁLEZ y José ALGUER], tomo III, volumen segundo, Gravámenes, 3.ª ed. al cuidado de José PUIG BRUTAU, Bosch, Barcelona, 1971, págs. 102 a 154; COCA PAYERAS, Miguel, *Tanteo, retracto, función social de la propiedad y competencia autonómica*, Publicaciones del Real Colegio de España, Bolonia, 1988, págs. 35 y 36; GONZÁLEZ PACANOWSKA, Isabel, «Retracto de origen voluntario», en *Homenaje al profesor Juan Roca Juan*, Universidad de Murcia, 1988, pág. 327; O'CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier, *Compendio de Derecho Civil*, tomo III, Edersa, 3.ª ed., Madrid, 1997, pág. 733; COCA PAYERAS, Miguel, «Voz Tanteo (Derecho Civil)», en *Enciclopedia Jurídica Básica*, vol. IV, Civitas, Madrid, 1995, pág. 6464; COCA PAYERAS, Miguel/MUNAR BERNAT, Pedro A., «Artículo 25», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coordinador: Carlos LASARTE ÁLVAREZ), Tecnos, Madrid, 1996, pág. 674; RODRÍGUEZ MORATA, Federico A., *Derecho de tanteo y retracto en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*, Aranzadi, Pamplona, 1996, págs. 54 y 118; DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, «Tanteo y retracto de colindantes en la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (Derecho general y autonómico)», en *La Ley-Actualidad*, Madrid, 2000, pág. 109; ALBALADEJO, Manuel, *Derecho Civil*, III, 10.ª ed., Edisofer, Madrid, 2004, pág. 805; BOSCH CAPDEVILA, Esteve, «Derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto», en *Estudios de Derecho de Obligaciones, Homenaje al Profesor Mariano Alonso Pérez* (coordinador: Eugenio LLAMAS POMBO), tomo I, La Ley, Madrid, 2006, págs. 230 a 233. Por su parte, BORRELL Y SOLER, Antonio M., *El dominio según el Código Civil*, Bosch, Barcelona, 1948, pág. 111, a pesar

- b) La LAR de 2003, al igual que la legislación de arrendamientos urbanos, se conforma con la manifestación de las condiciones esenciales, mientras que la Ley arrendaticia de 1980 hacía referencia a «las condiciones de la transmisión» sin utilizar la calificación de esenciales que parece hacer referencia a un contenido más restringido. Creo que la clave para dilucidar qué condiciones han de ser notificadas descansa en el contenido del derecho de adquisición preferente del arrendatario: según el artículo 1.521 del Código Civil le da derecho a adquirir la finca con las mismas condiciones estipuladas en el contrato traslativo. En términos parecidos se expresa el artículo 22.2 LAR de 2003, cuando define el tanteo como la facultad del arrendatario de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones. Por tanto, el arrendatario que debe saber la información relativa a los dos elementos esenciales del contrato de la compraventa, cosa y precio. Esto significa que la notificación ha de expresar todas aquellas condiciones del contrato que definan o delimiten la extensión de su derecho de propiedad: garantías, cargas del bien, si la enajenación esta sometida a condición suspensiva o resolutoria y, por supuesto, el precio de la venta y las modalidades de pago pactadas en su caso. En definitiva, la puesta en conocimiento ha de comprender todo lo necesario al objeto de que el arrendatario pueda decidir libre y fundadamente si le interesa o no hacer uso del tanteo (49). Lo más conveniente para el propietario que se decide a notificar el tanteo es proporcionar al arrendatario un conocimiento exhaustivo del contrato y asegurarse de que este no podrá hacer uso del retracto una vez consumada la transmisión basándose en la falta de correspondencia entre las condiciones notificadas y las consignadas en la escritura pública de transmisión (50).
- c) El artículo 22 LAR de 2003 no contiene ninguna mención específica sobre la identidad del adquirente a diferencia del artículo 87

de que no se pronuncia explícitamente sobre el momento en que procede el tanteo, sitúa la frontera del tanteo y retracto en el momento de la consumación de lo que puede deducirse que para este autor el tanteo procede una vez perfeccionada la venta.

(49) Así lo entienden RODRÍGUEZ MORATA, Federico A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Pamplona, 1996, pág. 617, y COCA PAYERAS, Miguel/MUNAR BERNAT, Pedro A., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coordinados por Carlos LASARTE ÁLVAREZ), Tecnos, Madrid, 1996, pág. 696, cuando interpretan la expresión «condiciones esenciales del contrato» del artículo 25 LAU de 1994.

(50) Véase Díez Soto, Carlos Manuel, «Artículo 22.2 a 5», en *Ley de Arrendamientos rústicos (Comentarios doctrinales y formularios prácticos)* (dirigidos por Miguel PASQUAU LIAÑO), 2.ª ed., Aranzadi, [Cizur Menor (Navarra)], 2006, pág. 710.

LAR de 1980 que requería la constancia del nombre y circunstancias del adquirente. Sin embargo el artículo 22.3 LAR de 2003 contempla como causa de actuación del retracto la transmisión de la finca arrendada a persona distinta de la indicada en la notificación previa. La cuestión es cómo se salva la contradicción entre ambos apartados del artículo 22 LAR de 2003. Para ello deben ser ponderados los siguientes factores:

- Uno de ellos es la trayectoria seguida por la legislación de arrendamientos urbanos. Hay un evidente paralelismo entre la desaparición de la identidad del adquirente como parte del contenido de la notificación para el tanteo y la liberalización del régimen de duración del contrato de arrendamiento introducida por la LAU de 1994 (51). Probablemente ello se debe a que el legislador piense que ya no es relevante para el arrendatario saber con quien va a quedar vinculado cuando se trata de contratos de corta duración en los que no existe una prórroga forzosa con la consiguiente facultad del arrendador de denegarla en determinadas circunstancias.
- Idéntico camino sigue la regulación de los arrendamientos rústicos. La LMEA de 1995 introduce el mismo régimen liberalizador en cuanto a la duración del contrato se refiere, al limitar el plazo mínimo obligatorio a cinco años y suprimir las prórrogas legales. Además, respecto de los contratos celebrados con anterioridad a su entrada en vigor la LMEA de 1995 desvincula la facultad de denegación de la prórroga forzosa que compete al arrendador de sus circunstancias personales —la recuperación de la finca con el propósito de cultivarla directamente—, de modo que desde entonces basta para poner fin al arriendo con que lo quiera el arrendador, sin que haga falta ningún tipo de justificación causal. Esto podría inducir a pensar que la nueva LAR de 2003 ha seguido el modelo de la LAU de 1994 eliminando la identidad del adquirente del contenido de la notificación para el tanteo. Así lo entiende Díez SOTO para quien la contradicción interna del artículo 22 LAR de 2003 se salva considerando que no hace falta incluir en la notificación los datos del adquirente, se trata, por tanto,

(51) Díez SOTO, Carlos Manuel, «Artículo 22.2 a 5», en *Ley de Arrendamientos Rústicos (Comentarios doctrinales y formularios prácticos)* (dirigidos por Miguel PASQUAU LIAÑO), 2.ª ed., Aranzadi [Cizur Menor (Navarra)], 2006, pág. 710, *ibídem*.

de una mención optativa, mas si se incluye su alteración puede dar lugar al ejercicio del retracto (52).

- Aunque es cierto que con el actual régimen de duración del contrato de arrendamiento ya no es tan importante para el arrendatario saber quien va a sustituir al actual arrendador si este decide enajenar la finca a un tercero, de ahí no cabe deducir automáticamente que deba desaparecer la mención a la identidad del adquirente del contenido de la notificación para el tanteo. Así Díez Soto reconoce que esta mención constituye una característica peculiar de la legislación de arrendamientos, rústicos y urbanos, motivada por la vigencia de la regla *emptio non tollit locatum* —que consagran las leyes especiales de ambos sectores— así como por la concesión de la facultad de preferente adquisición a favor del arrendatario (53) —concretamente en el caso de LAR de 2003 esta regla excepcional se establece en el art. 22.1 (54), el mismo precepto donde se regulan los derechos de adquisición preferente, lo que prueba la íntima relación que existe entre ambos—. En consecuencia sigue siendo información útil para el arrendatario saber quién puede ser su contraparte en el contrato de arrendamiento si se vende la finca arrendada.
- De todos modos hay un dato que es el decisivo: conforme al apartado 3 del artículo 22 LAR de 2003, es causa de ejercicio del retracto que la persona del adquirente no corresponda a la identificada en la notificación previa. Esta previsión evidencia que no es deliberada la falta de mención en el artículo 22.2 LAR de 2003 de la identidad del adquirente como parte del contenido imperativo de la notificación para el tanteo. Todo lo contrario, es fruto de un descuido de un Legislador poco minucioso a consecuencia de la premura con la que ha acometido la reforma.

(52) Díez Soto, Carlos Manuel, «Artículo 22.2 a 5», en *Ley de Arrendamientos Rústicos (Comentarios doctrinales y formularios prácticos)* (dirigidos por Miguel PASQUAU LIAÑO), 2.^a ed., Aranzadi [Cizur Menor (Navarra)], 2006, pág. 711.

(53) Díez Soto, Carlos Manuel, «Artículo 22.2 a 5», en *Ley de Arrendamientos Rústicos (Comentarios doctrinales y formularios prácticos)* (dirigidos por Miguel PASQUAU LIAÑO), 2.^a ed., Aranzadi, [Cizur Menor (Navarra)], 2006, pág. 710.

(54) A tenor del artículo 22.1 LAR de 2003: «[e]l adquirente de la finca, aun cuando estuviese amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, y deberá respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato prevista en el artículo 12 o la de la prórroga tácita que esté en curso si se trata del tercero hipotecario, mientras que en los demás casos deberá respetar la duración total pactada».

d) Por último, es conveniente precisar que la notificación para el tanteo no solo supone poner en conocimiento del arrendatario la venta proyectada, el precio y las condiciones que puedan afectar a la adquisición del retrayente. El hecho de su realización lleva implícito el «ofrecimiento» que el propietario efectúa al arrendatario de adquirir la finca en las condiciones notificadas (55). La LAR de 2003 no se expresa en estos términos, pero sí el artículo 90.3 LAR de 1980, cuando denominaba «oferente» al propietario vendedor que notifica su proyecto de venta al arrendatario. Y es que ese «ofrecimiento» se erige en el núcleo esencial de la notificación para el tanteo.

5.º Plazo: la Ley, en toda lógica, no establece ningún plazo para realizar la notificación para el tanteo. Esta puede ser realizada en cualquier momento antes de que se haya producido la consumación de la transmisión, momento tope a partir del cual, la notificación para el tanteo se transforma en la notificación para el retracto, que cumple una función distinta y produce efectos parcialmente diferentes —esto lo vimos en el capítulo III de este trabajo— al igual que ocurre con el tanteo y el retracto.

¿Qué ocurre cuando se omiten alguno de los extremos exigidos por la Ley? Por lógica, la respuesta ha de ser la misma en los supuestos de omisión que en los de alteración de las condiciones de la transmisión. Así resulta del artículo 22.3 de LAR de 2003 cuando dice que: «[e]l mismo derecho tendrá el arrendatario si se hubiera omitido en forma la notificación previa». Por tanto, la notificación incompleta no inicia el plazo de caducidad del derecho de adquisición preferente y la posibilidad de su actuación sigue vigente en forma de retracto (56).

D) *Efectos de la notificación para el tanteo*

La notificación para el tanteo produce los siguientes efectos, uno principal y los otros derivados de aquel:

(55) Después veremos que la realización de ese ofrecimiento no implica que la notificación merezca la calificación de oferta de contrato.

(56) Esta es la doctrina de la STS de 24 de febrero de 1961, dictada en un supuesto de ejercicio del tanteo arrendaticio urbano (Col. Leg. núm. 132). Entre nuestros autores se manifiestan en este sentido: GIL ROBLES GIL Y GIL DELGADO, José M.ª, *Comentarios prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, 2.ª ed., Civitas, Madrid, 1982, pág. 241; ESPÍN, Diego, *Manual de Derecho Civil Español*, vol. II, Derechos reales, 6.ª ed., Edersa, Madrid, 1985, pág. 669; DELGADO DE MIGUEL, Juan Francisco, «Acerca de los presupuestos de validez para el ejercicio de los tanteos y retractos rústicos», en *ADC*, 1988, fascículo II, pág. 799, y AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, Antonio, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, 4.ª ed., Comares, Granada, 2001, pág. 357.

- 1.º La notificación es algo más que un simple acto de comunicación o de puesta en conocimiento de la venta proyectada. El efecto principal es que la notificación *ex* artículo 22 LAR de 2003 produce el nacimiento del derecho de tanteo. Esto supone que: «[e]l arrendatario tendrá un plazo de sesenta días hábiles desde que hubiera recibido la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones (...)» —párrafo segundo del art. 22.2 LAR 2003—. El ejercicio del tanteo tiene como desenlace que el arrendatario se convierte en el nuevo propietario de la finca rústica.

Que la notificación da lugar al derecho de tanteo ha sido reconocido por la jurisprudencia relativa al tanteo arrendaticio urbano; así cabe citar las SSTs de 2 de julio de 1951 (*RJA* 1896), 9 de junio de 1958 (*RJA* 2141) y 8 de febrero de 1967 (*RJA* 557), y respecto del tanteo arrendaticio rústico, la STS de 22 de septiembre de 1993 (*RJA* 6654). La consecuencia de ello es que, como se afirma en la segunda sentencia citada, «sin la existencia de la misma no puede nacer el tanteo», pues como explica la STS de 8 de febrero de 1967 (*RJA* 557), el tanteo exige como «requisito esencial que el propietario le notifique de forma fehaciente la decisión de vender con las circunstancias que la ley señala, trámite previo necesario para el ejercicio del derecho», constituyendo un impedimento para la actuación del tanteo «la falta de ofrecimiento» (Cdo. 1.º).

- 2.º La notificación inicia el plazo de caducidad del derecho de adquisición preferente en su manifestación de tanteo (art. 22.2 LAR de 2003); de modo que si el arrendatario no lo ejercita dentro del plazo concedido, el derecho de adquisición preferente se extingue de forma definitiva (57). Aunque la LAR de 2003 no contiene ninguna previsión al respecto, se deduce del carácter subsidiario del retracto de acuerdo con los artículos 22.2 y 22.3 LAR de 2003. Otro argumento que sirve de apoyo es que así lo disponía expresamente el artículo 90.3 LAR 1980 al decir que: «[s]i el arrendatario no ejercitase su derecho, quedará libre el oferente para enajenar la finca a la persona indicada». En suma, la falta de ejercicio del tanteo elimina la amenaza que el derecho de adquisición preferente implica para la enajenación planeada por el propietario, toda

(57) En el Derecho italiano el artículo 8 de la Ley 590 de 1965 dispone que el cultivador, una vez recibida la notificación, deberá ejercitar la *prelazione agraria* en el plazo de treinta días. Si el cultivador deja transcurrir el plazo sin hacer uso de la *prelazione*, esta se extingue definitivamente, extinción que afecta también al *riscatto*, de modo que el propietario es libre de transmitir la finca arrendada al tercero. El arrendatario cultivador solo podrá hacer uso del *riscatto* si el propietario enajena en condiciones distintas de las indicadas en la *denuntiatio*. Véase, por todos, SIMONE, Francesco de, *Profili sistematici della prelazione agraria*, Università degli Studi de Napoli «Parthenope», Liguori editori, Napoli, 2002, págs. 164 a 169.

vez que este hecho es causa de extinción del retracto (58). Por el contrario, si el propietario no realiza la notificación previa a la transmisión goza del derecho de retracto para adquirir la propiedad de la finca. Igualmente la notificación defectuosa o la falta de correspondencia de las condiciones notificadas con las condiciones de la enajenación dan paso al retracto, teniendo así el arrendatario una nueva oportunidad para convertirse en propietario de la finca rústica (59).

- 3.º La transmisión proyectada queda en suspenso durante el plazo de sesenta días que la Ley concede al arrendatario para ejercitar el tanteo (60). Esto es, el ejercicio del tanteo se erige en *conditio iuris* de la eficacia de la venta. Este efecto se deduce del artículo 22.2, párrafo segundo interpretados a *sensu contrario*: si según el precepto citado durante los sesenta días siguientes a la notificación el arrendatario está facultado para adquirir la finca, lógicamente esto implica que durante ese plazo el propietario no es libre de transmitirla al comprador. De ahí la conveniencia de que el propietario se asegure de quedar liberado de responsabilidad frente al proyectado adquirente, en la hipótesis de que el arrendatario ejerce el tanteo (el mecanismo adecuado a tal fin viene constituido por la sumisión del contrato proyectado a condición suspensiva en tanto no haya caducado el plazo del tanteo).

Por último, respecto a los efectos señalados conviene hacer una precisión fundamental: una vez practicada la notificación produce los efectos determinados *ex lege*, y estos no pueden ser modificados por el propietario. Por tanto, el propietario-vendedor, una vez que ha notificado el tanteo al arrendatario queda sometido a la voluntad de aquel y a su derecho de adquirir las fincas en el precio y condiciones notificadas. La STS de 2 de julio de 1951 (*RJA* 1896) niega toda eficacia al desistimiento del propietario apoyándose en los efectos de la notificación para el tanteo. Así afirma que la notificación: «(...) no puede ser dejada sin efecto sin el consentimiento de aquel en cuyo favor nació, por virtud de dicho acto el expresado derecho de tanteo» (Cdo. 1.º). Por ello la

(58) DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, «Tanteo y retracto de colindantes en la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias (Derecho general y autonómico)», en *La Ley-Actualidad*, Madrid, 2000, pág. 107.

(59) GIL ROBLES GIL Y GIL DELGADO, José M.ª, *Comentarios prácticos a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, 2.ª ed., Civitas, Madrid, 1982, pág. 241; ESPÍN, Diego, *Manual de Derecho Civil Español*, vol. II, Derechos reales, 6.ª ed., Edersa, Madrid, 1985, pág. 669; DELGADO DE MIGUEL, Juan Francisco, «Acerca de los presupuestos de validez para el ejercicio de los tanteos y retractos rústicos», en *ADC*, 1988, fascículo II, pág. 799, y AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, Antonio, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, 4.ª ed., Comares, Granada, 2001, pág. 356.

(60) AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, Antonio, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos*, 4.ª ed., Comares, Granada, 2001, pág. 356.

sentencia hace prosperar el tanteo ejercitado con posterioridad al desistimiento del arrendatario.

En definitiva, podemos concluir que la notificación para el tanteo se configura como un acto irrevocable que produce los efectos determinados *ex lege* sin que, una vez practicada, tenga virtualidad alguna la voluntad de su autor. Esto es, la notificación es un acto voluntario en su realización, pero no en los efectos que produce. El fundamento jurídico del carácter irrevocable de la notificación para el tanteo radica en su naturaleza jurídica de acto jurídico no negocial en cuanto su realización, aunque voluntaria, responde al cumplimiento de un deber de conducta que produce los efectos previstos *ex lege*, sin que puedan ser modificados por la voluntad de su autor.

IV. EFECTOS QUE PRODUCE EL EJERCICIO DEL DERECHO DE TANTEO

Si tenemos en cuenta que la notificación para el tanteo no es una oferta de contrato, sino que es un acto jurídico no negocial cuyas consecuencias y efectos son determinados *ex lege*, cabe concluir que la perfección del contrato es consecuencia de la declaración de la voluntad unilateral de carácter recepticio formulada por el arrendatario y dirigida al propietario del bien, en cuya virtud aquel manifiesta su voluntad de adquirir la finca en el precio y condiciones notificadas, y que debe efectuarse mediante notificación fehaciente en plazo de sesenta días hábiles a partir de la recepción de notificación para el tanteo (el art. 22.2 LAR 2003) (61). Por tanto, con el ejercicio del tanteo, la venta queda perfeccionada en las mismas condiciones que el propietario había pactado con el tercero, y el arrendatario se subroga en la posición jurídica del comprador, tal y como declara la STS de 2 de febrero de 1961 (RJA 309) cuando dice: «(...) que su por propia definición —art. 1521 del CC— el retracto es el derecho de subrogarse con las mismas condiciones estipuladas en el contrato del que adquiere por compra o dación en pago, y *el tanteo tiene el mismo contenido antes de consumarse la enajenación*» (Cdo. 2.º).

Por tanto, el ejercicio de tanteo produce un doble efecto: por un lado, la perfección del contrato transmisivo a favor del arrendatario y, de otro, la ineficacia definitiva de la enajenación proyectada por el propietario con el tercero (que el propietario quede liberado de responsabilidad frente al tercero dependerá de que en la venta devenida ineficaz se hubiera previsto mecanis-

(61) Díez Soto, Carlos Manuel, «Artículo 22.2 a 5», en *Ley de Arrendamientos Rústicos (Comentarios doctrinales y formularios prácticos)* (dirigidos por Miguel PASQUAU LIAÑO), 2.ª ed., Aranzadi, Navarra, 2006, pág. 708.

mo adecuado a tal efecto, normalmente una condición suspensiva, como ya sabemos) (62).

El artículo 90.2 LAR de 1980 establecía que la escritura debía ser otorgada dentro de los treinta días siguientes, norma que principalmente estaba pensada en la protección del arrendatario-tanteante. El artículo 22 LAR de 2003 no contiene ninguna previsión al respecto, lo cual se debe probablemente a un nuevo olvido del legislador, incomprensible si tenemos en cuenta que bastaba con reproducir lo dispuesto en la anterior Ley de arrendamientos rústicos. En todo caso de conformidad con las reglas generales si el vendedor se negase al otorgamiento de escritura pública el arrendatario podrá acudir a los Tribunales solicitando el cumplimiento de la venta perfeccionada (art. 1280 CC).

¿*Quid* si después de ejercitado el tanteo por el arrendatario, no obstante el vendedor otorga escritura pública a favor del proyectado comprador ignorando el derecho del arrendatario? A la hora de analizar este supuesto, la doctrina científica no lo tiene del todo claro: mientras algunos autores consideran que la transmisión de la propiedad supone el comienzo del plazo para retraer, mas no la extinción del tanteo, produciéndose una yuxtaposición o coexistencia entre ambos derechos (63); otros entienden que una vez producida la transmisión no se inicia un nuevo plazo sino que el derecho deberá ser ejercitado en la misma forma que el retracto (64).

Sin embargo, la visión adecuada de lo que sucede en este caso nos la proporciona la jurisprudencia del Tribunal Supremo que, con toda lógica, considera que la perfección del contrato de compraventa entre el propietario y el arrendatario a consecuencia del tanteo, faculta al arrendatario a acudir a los Tribunales

(62) En la doctrina italiana existen dos explicaciones diversas de los efectos del tanteo: aquellos que defienden que es una oferta de contrato, lógicamente entienden que la aceptación por parte del arrendatario produce la perfección del contrato que lleva aparejado el efecto traslativo (art. 1362 CC); por su parte los que consideran que la *denuntiatio* tiene un carácter puramente informativo y no constituye un elemento esencial de la *prelazione*, opinan que el efecto traslativo es fruto de la declaración de voluntad unilateral del arrendatario cultivador. En todo caso el ejercicio de la *prelazione* produce la ineficacia del precontrato concertado por el propietario con el tercero como consecuencia de la falta de cumplimiento de la condición suspensiva establecida por vía legal o contractual. Véase, por todos, CALABRESE, Donato, *La prelazione agraria*, Cedam, Padova, 1999, págs. 96 a 99, y SIMONE, Francesco de, *Profili sistematici della prelazione agraria*, Università degli Studi de Napoli «Parthenope», Liguori editori, Napoli, 2002, págs. 164 a 167.

(63) ALBALADEJO, Manuel, *Derecho Civil*, III, 10.^a ed., Edisofer, Madrid, 2004, págs. 802 a 803, y LACRUZ BERDEJO, José Luis/Otros, *Elementos de Derecho Civil*, tomo III, Derechos reales, vol. I, Derechos reales limitados. Situaciones de cotitularidad, 2.^a ed., Dykinson, Madrid, 2004, pág. 333.

(64) BARBER CÁRCAMO, Ronesvalles, *El retracto gentilicio*, Montecorvo, Madrid, 1991, pág. 58; Díez SOTO, Carlos Manuel, *Ejercicio y efectos de los tanteos y retractos legales*, Dykinson, Madrid, 2000, pág. 214, y DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, «Tanteo y retracto de colindantes en la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias (Derecho general y autonómico)», en *La Ley-Actualidad*, Madrid, 2000, pág. 97.

para exigir el cumplimiento de la compraventa perfeccionada y, por ende, el otorgamiento de escritura pública a su favor, sin la limitación que supone el plazo de caducidad del retracto. Así resulta de las SSTs de 9 de marzo de 1961 (RJA 947), 9 de mayo de 1968 (RJA 3479), 11 de marzo de 1970 (RJA 1465) y 19 de diciembre de 1991 (RJA 9408). Todas las sentencias citadas dan por hecho que una vez perfeccionada la venta como consecuencia de ejercicio del tanteo, en caso de que sea vulnerado el derecho del arrendatario, debe acudir al declarativo ordinario. Se trata de hacer valer el derecho de crédito nacido de la venta a favor del arrendatario y no de ejercitar el retracto.

Como hemos visto antes, si el arrendatario deja pasar la oportunidad de ejercitar el tanteo, se produce la extinción del derecho de adquisición preferente y, por ende, elimina la amenaza implícita en el retracto. En consecuencia el propietario es libre de transmitir la finca arrendada a la persona indicada en la notificación, que a tenor del artículo 22.1 LAR 2003, queda subrogada en el contrato de arrendamiento que continúa vigente entre el arrendatario y el nuevo propietario.

Si el arrendatario dirige una contraoferta al propietario vendedor, esta conducta no puede ser considerada como un supuesto de ejercicio del tanteo, de modo que en el hipotético caso de que fuera aceptada por el enajenante al no tratarse del ejercicio del derecho de adquisición preferente, constituiría un caso de vulneración de los intereses del tercero y el propietario incurriría en responsabilidad *in contrahendo* frente a aquel, en cuanto el arrendatario solo tiene derecho a ser preferido si compra en el mismo precio y condiciones pactadas con el tercero (65).

V. CONCLUSIONES

- 1.^a La notificación para el tanteo no es una oferta de contrato, como afirma mayoritariamente la doctrina, siguiendo las afirmaciones en *obiter dictum* de algunas sentencias del Tribunal Supremo. Para la virtualidad de la notificación para el tanteo no basta la manifestación del mero propósito de enajenar, sino el ofrecimiento de la adquisición de la finca en las mismas condiciones pactadas con un tercero. Por tanto, si la notificación para el tanteo ha de reflejar un acuerdo transmisivo entre el propietario y un tercero, esto pone de manifiesto que realmente la voluntad del propietario no es transmitir la finca al arrendatario; por

(65) MÁS BADÍA, M.^a Dolores, «Comentario del artículo 22», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre)* (dirigidos por Rafael BALLARÍN HERNÁNDEZ y M.^a Dolores MÁS BADÍA), Tecnos, Madrid, 2006, pág. 477.

ello, debemos situar la notificación fuera del ámbito de las declaraciones de voluntad. Tampoco es una obligación *ex lege*, como de manera incidental se afirma en otras sentencias y defienden algunos autores. Mucho menos es ambas cosas a la vez, oferta y obligación legal, como manifiestan algunos autores, al tratarse de conceptos incompatibles entre sí.

Si la notificación fuera obligatoria, su omisión debería generar la nulidad de la transmisión constituyente de dicho incumplimiento. Sin embargo, la venta efectuada sin notificación previa es inatacable, de modo que si el titular del derecho de adquisición preferente pretende ejercitarlo, tendrá que hacerlo efectivo como retracto contra el comprador. Así resulta del artículo 22.2 LAR 2003, según el cual, a falta de notificación del arrendador, el arrendatario tiene derecho de retracto. Además si la notificación fuera obligatoria lo lógico sería que el arrendatario que no pudo ejercitar el tanteo no tuviera que reembolsar al comprador los gastos del artículo 1518 del Código Civil. Sin embargo, el ejercicio del retracto es más gravoso que el tanteo y es algo que depende de que el propietario notifique o no la enajenación proyectada.

- 2.^a Para comprender la verdadera esencia de la notificación para el tanteo hay que distinguir dos fases en su vida, ya que es un acto de estructura compleja: 1.^a La notificación para el tanteo nace o surge como un acto de la voluntad del propietario, y por ello puede ser calificado de un acto potestativo, ya que el *dominus* goza de autonomía para decidir si notifica o no al arrendatario la venta que tiene proyectada. 2.^a Una vez practicada la notificación produce unos efectos determinados *ex lege* al margen de la voluntad de su autor. Ambas afirmaciones nos conducen automáticamente a la conclusión de que la notificación para el tanteo es un acto jurídico no negocial pues su realización, aunque voluntaria, produce los efectos previstos por el ordenamiento, sin que puedan ser modificados por la sola voluntad del propietario. Además la notificación para el tanteo constituye un carga para el *dominus* si quiere evitar los perjuicios que su omisión conlleva, fundamentalmente la pervivencia del derecho de adquisición preferente, que constituye un obstáculo para sus propósitos.
- 3.^a ¿Debería configurarse la notificación para el tanteo como una obligación legal, tal y como ha propuesto un sector de la doctrina? Si la notificación fuera obligatoria, la falta de realización de la misma debería implicar la nulidad de la transmisión realizada. Por tanto, el arrendatario debería instar la nulidad de la venta, con la consiguiente devolución de la cosa y el precio, y a continuación el propietario tendría que vender la finca al arrendatario. Además, ambas actuaciones deberían acceder al Registro de la Propiedad mediante las correspondientes operaciones

de cancelación e inscripción (art. 38 LH). El retracto tiene como gran ventaja la «economía de medios» al conseguir idéntico resultado en un solo acto. Por ello creo que la notificación sea técnicamente una carga y no una obligación del propietario responde a una meditada opción legislativa.

- 4.^a La naturaleza jurídica de la notificación para el tanteo como acto jurídico no negocial, voluntario en su realización, pero no en los efectos que produce, explica los efectos que le atribuye el artículo 22.2, párrafo tercero, LAR de 2003. La notificación para el tanteo es un acto irrevocable cuyos efectos están determinados *ex lege* y no pueden ser modificados por el *dominus* una vez que ha sido realizada. La práctica de la notificación produce el nacimiento del derecho de tanteo y el comienzo del plazo de caducidad para su ejercicio. Así resulta del artículo 22 LAR de 2003, en cuya virtud el arrendatario tendrá un plazo de sesenta días hábiles desde que hubiera recibido la notificación para ejercitar su derecho. Del mismo modo que si el arrendatario no ejerce el tanteo, el derecho de adquisición preferente se extingue. Asimismo, la notificación es *conditio iuris* de la venta concertada por el *dominus* con el tercero, en cuya virtud su eficacia queda en suspenso durante el plazo de sesenta días que el artículo 22.2, párrafo tercero, LAR de 2003 concede al arrendatario para ejercitar el tanteo. Este efecto se deduce del artículo 22.2, interpretado a *sensu contrario*: si según el precepto citado durante los sesenta días siguientes a la notificación el arrendatario está facultado para adquirir la finca, lógicamente esto implica que durante ese plazo el propietario no es libre de transmitirla al comprador.
- 5.^a El propósito principal de la notificación para el tanteo es conceder al arrendatario el derecho de tanteo. Esto es, la oportunidad de hacer efectiva la preferencia antes de que tenga lugar la transmisión a favor del comprador proyectado. Por tanto, permite que el arrendatario tome conocimiento suficiente de la enajenación proyectada para decidir si le interesa o no convertirse en propietario de la finca en las condiciones indicadas. Para las partes en la venta proyectada —el propietario vendedor y el tercero comprador— la notificación les permite conocer las intenciones del arrendatario. De este modo pueden saber si tienen vía libre para seguir adelante con la enajenación sin la amenaza que supone para sus intereses la actuación de la preferencia, o si, por el contrario, el arrendatario pretende convertirse en el próximo propietario de la finca. Finalmente desde la perspectiva del orden público, encarnado en este caso en la seguridad del tráfico jurídico, la notificación para el tanteo persigue eliminar la perturbación que conlleva el retracto para el tráfico de la finca arrendada. Mediante la notificación, tanto si

es aceptado como si no, la posibilidad del retracto es definitivamente eliminada y con ello la incertidumbre que supone para el adquirente de la finca. No se olvide que a pesar de que el comprador haya inscrito su adquisición en el Registro de la Propiedad, esta queda sujeta a los efectos del retracto. El arrendatario podrá hacer efectivo su derecho contra todos los sucesivos adquirentes de la finca, aun cuando reúnan los requisitos del artículo 34 LH, siempre que no se haya producido la caducidad del retracto (*ex art. 37 LH*).

- 6.^a El ejercicio del tanteo da lugar a la perfección de la venta entre el propietario y el arrendatario en las mismas condiciones pactadas con el comprador. La perfección no es consecuencia del concurso de oferta y aceptación. Al ser la notificación un acto jurídico no negocial, la perfección se produce como consecuencia de la declaración unilateral de voluntad de carácter recepticio formulada por el arrendatario al propietario, por la que le manifiesta su propósito de adquirir la finca en el precio y condiciones notificadas (art. 22.2 LAR de 2003). Además al ser la notificación previa *conditio iuris* de la venta concertada por el propietario con el tercero, el ejercicio del tanteo produce la ineficacia definitiva de aquella. Para que el propietario quede liberado de responsabilidad frente al tercero es preciso que haya previsto el mecanismo adecuado a tal efecto, que normalmente consistirá en la sumisión de la venta a condición suspensiva.

Si después de ejercitado el tanteo por el arrendatario, el *dominus* transmite la finca al tercero, no es pertinente el ejercicio del retracto. Según el Tribunal Supremo en este caso el arrendatario puede acudir a los Tribunales y exigir el cumplimiento de la compraventa perfeccionada y el otorgamiento de escritura pública. El arrendatario está facultado para hacer valer el derecho de crédito nacido a su favor sin la limitación que supone el plazo de caducidad a que está sometido el retracto.

RESUMEN

ARRENDAMIENTO RÚSTICO DERECHO DE TANTEO

La notificación constituye el núcleo vital del derecho de tanteo que el artículo 22.2 de la LAR de 2003 concede al arrendatario rústico. La realización de la notificación para el tanteo, además de dar lugar al nacimiento de este derecho, según tiene declarado el Tribunal Supremo, pone

ABSTRACT

RURAL LEASE PROSPECTIVE RIGHT OF FIRST REFUSAL

Notification constitutes the vital core of the prospective right of first refusal that article 22.2 of the 2003 Rural Lease Act grants to rural lessees. The giving of notice of first refusal, in addition to giving rise to the creation of the prospective

en marcha el plazo de caducidad al que está sometido el ejercicio de la preferencia adquisitiva por el arrendatario.

La parte central de este trabajo está dedicada al estudio integral de la notificación para el tanteo y de las dudas que se suscitan en torno a la misma, teniendo en cuenta las soluciones propuestas por la doctrina y la jurisprudencia. Una cuestión de especial importancia es la que se refiere a su naturaleza jurídica, pues es un presupuesto necesario para entender los efectos que produce el ejercicio del tanteo arrendaticio rústico. Además es vital para comprender el mecanismo tanteo-retracto, tal y como está configurado en la Ley de Arrendamientos Rústicos 49/2003.

Una vez dilucidada la cuestión de la naturaleza jurídica de la notificación para el tanteo arrendaticio rústico, se estará en condiciones de abordar otros aspectos esenciales como su finalidad, requisitos y efectos, cuestiones en las que la regulación legal no resulta tan clara como sería deseable. Para terminar se precisarán cuáles son los efectos que produce el ejercicio del derecho de tanteo arrendaticio rústico de conformidad con la concepción de la notificación para el tanteo que se defiende en el presente trabajo como acto jurídico no negocial.

right of first refusal, as the Supreme Court has declared, starts the countdown to the deadline for the exercise of the lessee's preferred right to purchase.

The central portion of this paper is devoted to the comprehensive study of the notice of first refusal and the related doubts that arise, taking account of the solutions proposed by doctrine and case law. One issue of special importance is that which refers to the legal nature of notices of first refusal; this is necessary groundwork for understanding the effects produced by the exercise of a prospective right of first refusal of a rural lease. In addition, it is vital for comprehending the prospective/retrospective mechanism as configured in Act 49/2003 on Rural Leases.

Once the issue of the legal nature of the notice of first refusal of a rural lease has been cleared up, the conditions will be right for tackling other essential aspects, such as the purpose, requirements and effects of the notice. The regulation is not as clear on these issues as would be desirable. To wind up, the paper specifies what the effects are of exercising a prospective right of first refusal of a rural lease in accordance with the concept of the notice of first refusal that is defended in this paper as a non-business legal act.

(Trabajo recibido el 26-11-2010 y aceptado para su publicación el 1-2-2012)