

Retracto arrendaticio en las ventas en bloque de vivienda protegida por parte de la Administración titular

(STS 1597/2024, de 28 noviembre)

No es lo mismo a efectos del retracto vender miles de viviendas arrendadas que vender todas las viviendas arrendadas de un edificio.

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

El 10 de noviembre del 2006, A, B y C suscribieron con la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid S. A. (EMVS) sendos contratos de arrendamiento sobre viviendas sitas en un edificio de la capital. El 31 de octubre del 2013, EMVS vendió a la empresa Fidere Vivienda, S. L. U., un total de 1860 viviendas vinculadas, 1797 plazas de garaje y 1569 trasteros pertenecientes a 18 promociones de viviendas de Madrid construidas bajo distintos regímenes de protección pública. Entre tales promociones se encontraba el edificio en el que se hallaban las

viviendas disputadas. Los arrendatarios A, B y C ejercen el derecho de retracto sobre la vivienda que cada uno ocupa. El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda al considerar que, al tratarse de la venta conjunta de las viviendas y locales propiedad del arrendador, no cabía el retracto arrendaticio urbano. Tanto la Audiencia Provincial como el Tribunal Supremo estiman las demandas de retracto acumuladas. El artículo 25.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) excluye del retracto la venta de todas las viviendas de un edificio (pero no la venta en bloque de muchas viviendas en diversos edificios),

La venta de carteras de inmuebles no está protegida frente al retracto

si se prueba que tales viviendas formaban parte de un edificio en el que se habían vendido todas las viviendas.

Más en concreto, según la sentencia de casación, «[e]n este caso, *la parte demandada no ha acreditado que la compraventa comprendiera todas las unidades del edificio de la DIRECCION000 de Madrid*, pues aparte de que en la escritura no consta que se transmitieran todas las viviendas, *se dice expresamente que no fueron objeto de la transmisión cuarenta y cuatro plazas de garaje del inmueble*. De tal manera que no concurre el presupuesto fáctico para la denegación del retracto, *porque cuando no se transmiten todas las fincas del mismo edificio no puede pretenderse la aplicación de las restricciones o limitaciones del artículo 25.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos*».

El artículo 25.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos prescribe que no habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales *propiedad del arrendador* que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por parte de distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. Observemos que no es preciso que se vendan todas las unidades registrales del edificio, sino que vendan todas las viviendas que pertenecen en ese edificio al arrendador.

Cabe concluir entonces que, a diferencia de la venta en globo de una cartera de créditos, que excluye la aplicación del retracto especial del artículo 1535 del Código Civil, la venta en globo de una cartera inmobiliaria no excluye la procedencia del retracto, salvo que se pruebe que

en dicha cartera estaban incluidas (además de otras, en su caso) todas las viviendas de un mismo edificio que eran propiedad del arrendador enajenante.

Pero es muy probable que los hechos de nuestro caso se correspondan con el supuesto de hecho de la exclusión del retracto. La lectura de la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid da a entender que el ente madrileño de la vivienda vendió en efecto todas las viviendas de las que era dueño en el edificio. Que ni han de ser todas las del edificio ni tienen que comprender los garajes. Y ello, a pesar del artículo 2.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos: que se apliquen a los garajes las normas del arrendamiento de vivienda no comporta que los garajes sean vivienda a efectos del artículo 25.7 de dicha ley.

En contra del retracto hay una razón de mayor a menor. Si, cuando se venda todo el edificio, el precio en globo no está formado por la suma de los precios de las unidades aisladas y el cociente de dividir el número de viviendas por el precio global no es obviamente el precio que el vendedor pediría por enajenar una sola vivienda, con más razón, en la venta en globo de miles de viviendas —formando o no edificios completos—, el cociente de esta ecuación es mucho más reducido de lo que resultaría si se fijara el precio por unidad de vivienda. Retraer en tales condiciones por el cociente del precio en globo desglosado es *un grandísimo chollo para los arrendatarios de vivienda pública y un severo toque de atención a los fondos y grupos que quieren invertir en este mercado*.