

FORUM

ARRENDAMIENTOS URBANOS (Sentencias dictadas en recursos de suplicación por la Audiencia Territorial de Albacete)

ANOTADAS POR
DIEGO ESPIN

Decano de la Facultad de Derecho de Murcia

«Resolución de contrato por necesidad de vivienda. Requerimiento especial del arrendador al arrendatario cuando se trate de propietario adquirente a título oneroso de pisos o departamentos o finca de una sola vivienda, a efectos de la opción de compra del inquilino según la Ley de préstamos a los inquilinos de 22 de julio de 1958»: Sentencia de 11 de octubre de 1960.

CONSIDERANDO: que siendo el requerimiento en forma fehaciente del arrendador al inquilino, requisito fundamental para el ejercicio de la acción, ha cuidado la Ley de establecer las circunstancias esenciales que en él deben concurrir tanto en cuanto a su forma como en cuanto a su fondo y así lo preceptúa el artículo 65 de la Ley que gobierna las locaciones urbanas, de tal modo que la falta de cualquiera de ellos imposibilita dicho ejercicio, a cuyos requisitos el Decreto de 22 de julio de 1958, y para en los casos que sea de aplicación, cual ocurre en el de autos, añade dos más con igual carácter y a efectos de que el inquilino pueda optar por la compra de la vivienda. los que son justificación de ocupar la vivienda y señalamiento del precio y condiciones de la venta, y como en el requerimiento practicado por el actor no se ha cuidado de cumplir con tan esenciales e importantes requisitos, no puede decirse en forma alguna que el Juez lo haya interpretado erróneamente al hacer aplicación del mismo y con ello desestimar la demanda, pues como éste señala no enerva la exigencia del cumplimiento señalado el que en su día se le notificase la compraventa a los efectos del retracto, pues ni obsta ni es excluyente su no ejercicio con el de opción, al que ante dicho requerimiento de desalojo de la vivienda, le otorga la Ley.



La Ley reguladora de los préstamos a los inquilinos para adquirir sus viviendas, texto refundido por el Decreto de 22 de julio de 1958, impone al arrendador en el caso de denegación de prórroga del arrendamiento por necesidad, requisitos especiales al practicar el requerimiento o notificación al inquilino al ordenar que "el propietario deberá acompañar al requerimiento la justificación de la necesidad de ocupar la vivienda y señalar el precio y condiciones de la venta" (art. 2.º, ap. 3). Se trata de un requisito más añadido a los que impone el art. 65, ap. 1, LAU, ya que en éste se ordena notificar entre otras circunstancias la causa de necesidad, simplemente, mientras que en el precepto transcrito de la Ley de 1958 se obliga a dar la justificación de la necesidad, lo cual parece referirse no a una simple alegación de necesidad sino incluso a indicación de su prueba. Por otra parte dada la finalidad que la Ley de préstamos a los inquilinos persigue, al conceder a éstos una opción de compra de la vivienda, el arrendador deberá también señalar el precio y condiciones de la venta, para el caso de que el inquilino ejercite su derecho de opción. Por la omisión de estos extremos en el caso de autos, la sentencia estima incumplido el requisito del previo requerimiento y por tanto deniega la acción resolutoria.

No es obstáculo para denegar la acción resolutoria el haber sido notificada en su día la compraventa a los efectos del retracto ya que según destaca la sentencia "ni obsta ni es excluyente su no ejercicio con el de opción" que otorga la Ley, ante el requerimiento de desalojo de la vivienda.

En efecto, la opción de compra concedida en esta Ley supone un derecho de adquisición para una hipótesis distinta de los supuestos clásicos del tanteo y retracto, pues no se trata de una preferencia adquisitiva para el caso de una transmisión proyectada o efectuada por el arrendador, sino de la opción de compra ante la hipótesis de la terminación del contrato de arrendamiento por denegación de prórroga legal por necesidad de vivienda del arrendador.

Además de los derechos de tanteo y retracto (arts. 47 y 84 LAU), el adquirente tiene limitado su derecho de disposición de los pisos o departamentos durante cuatro años (art. 52 LAU) y corresponde también al inquilino la acción de simulación y la de impugnación de la adquisición (art. 53 LAU).

Por tanto el inquilino, en caso de venta separada de su vivienda (o de grupos de viviendas por plantas u otras agrupaciones) está protegido a través de los siguientes derechos:

a) Preferencia adquisitiva de la vivienda (tanteo y retracto), sobre el adquirente.

b) Impugnación de la enajenación por simulación o excesividad en el precio.

Pero si la adquisición del tercero prevalece por no ejercicio por el inquilino de su preferencia adquisitiva, ni impugnación victoriosa de la adquisición, nuevamente es objeto de una protección especial caso de denegación de prórroga por necesidad, regulada por la ley que comentamos.

Es pues un nuevo derecho, distinto del tanteo y retracto, que en vez de dar la preferencia al inquilino sobre un extraño adquirente de la vivienda, otorga una preferencia sobre el propio arrendador, precisamente en un momento en que el mismo siente la necesidad de ocupar la vivienda. Implica por ello una restricción más grave a las facultades de la propiedad urbana.