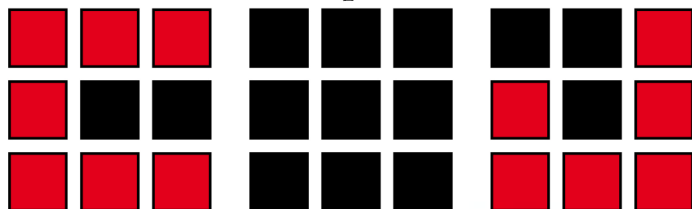


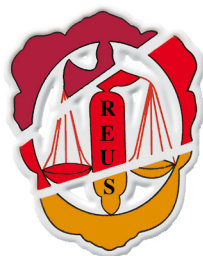
Claves de la **J**urisprudencia



LOS TANTEOS Y RETRACTOS LEGALES A LA LUZ DE LA RECIENTE DOCTRINA JURISPRUDENCIAL

Carlos Manuel Díez Soto

*Catedrático de Derecho Civil
Universidad Politécnica de Cartagena*



PRINCIPALES ABREVIATURAS UTILIZADAS

- ADC: Anuario de Derecho Civil.
- AP: Audiencia Provincial.
- ATC: Auto del Tribunal Constitucional.
- ATS: Auto del Tribunal Supremo.
- BIB: Base de datos de bibliografía de Thomson Reuters Aranzadi (Westlaw).
- CC: Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- CCJC: Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil.
- CE: Constitución Española de 1978.
- DGRN: Dirección General de los Registros y del Notariado.
- FD: Fundamento de derecho.
- JUR: Repertorio de Jurisprudencia de Thomson Reuters Aranzadi (Westlaw).
- LAR 1980: Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.
- LAR 2003: Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.
- LAU 1994: Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- LEC 1881: Real Decreto de 3 de febrero de 1881, de promulgación de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

- LEC 2000: Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- LH: Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- LMEA: Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
- LOPJ: Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.
- RADP: Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial.
- RCDI: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.
- RD: Real Decreto.
- RDGRN: Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado.
- RH: Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.
- RJ: Repertorio de Jurisprudencia de Thomson Reuters Aranzadi (Westlaw).
- SAP: Sentencia de Audiencia Provincial.
- STC: Sentencia del Tribunal Constitucional.
- STS: Sentencia del Tribunal Supremo.
- TC: Tribunal Constitucional.
- TRLAU 1964: Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- TS: Tribunal Supremo.

I) CONSIDERACIONES GENERALES

El objeto del presente trabajo es analizar la evolución experimentada a lo largo de los últimos años por la doctrina jurisprudencial —especialmente la emanada del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional— relativa a la configuración técnica de los tanteos y retractos legales, centrando la atención sobre aquellos aspectos que se refieren a sus presupuestos y requisitos de ejercicio y a sus efectos, pero dejando de lado las cuestiones relacionadas con el régimen específico de los diferentes supuestos diseminados a lo largo de nuestro ordenamiento. Pretendemos así dar continuidad a una labor de análisis crítico que emprendimos hace ya algún tiempo¹ en torno a unos derechos a los que nuestra legislación (estatal y autonómica) sigue recurriendo con notable frecuencia, en aras de la consecución de diferentes objetivos de política legislativa², pero cuyo régimen

¹ *Ejercicio y efectos de los tanteos y retractos legales*, ed. Dykinson, Madrid, 2000; y «Comentario de los arts. 1506 a 1525», en BERCOVITZ, R. (dir.), *Comentarios al Código Civil*, ed. Tirant lo Blanc, Valencia, 2013, pp. 10662 a 10782.

² Sobre el tema, vid. PÉREZ ÁLVAREZ, Miguel Angel, «Los derechos reales de adquisición», en DE PABLO CONTRERAS (coord.) y otros, *Curso de Derecho Civil (III). Derechos reales*, reimpresión actualizada de la 4ª ed., ed. Edisofer, Madrid, 2016, pp. 664-665; PUERTES MARTÍ, Antonio, «Comentario de los artículos 1521 a 1525», en CAÑIZARES LASO, Ana, DE PABLO CON-

sigue planteando importantes dudas e incertidumbres en relación con cuestiones fundamentales: delimitación entre tanteo y retracto legal, diferencias con los derechos de adquisición de origen voluntario, presupuestos y requisitos de ejercicio, ejercicio judicial y extrajudicial, cómputo de los plazos legales, efectos jurídicos del retracto y del tanteo, incidencia sobre el sistema de transmisión del dominio, etc.; dudas que, a su vez, se siguen traduciendo en un alto nivel de inseguridad jurídica y, en consecuencia, de litigiosidad.

TRERAS, Pedro, ORDUÑA MORENO, Javier, y VALPUESTA FERNÁNDEZ, Rosario (dirs.), *Código Civil comentado*, vol. IV, 2ª ed., ed. Civitas Thomson Reuters, Cizur Menor (Navarra), 2016, pp. 279-280; y RDGRN de 8 mayo 2008 (RJ. 3153), donde se alude al fenómeno de «renacimiento o proliferación de estos derechos», singularmente en el ámbito de la legislación especial agraria, urbanística y administrativa. Sobre la justificación constitucional de los tanteos y retractos legales desde el punto de vista de la función social de la propiedad (art. 33 CE), vid. STC (Pleno) 154/2015, de 9 julio. Sobre la delimitación competencial entre Estado y Comunidades Autónomas en lo que se refiere a la regulación de estos derechos, vid. SSTC (Pleno) 170/1989, de 19 octubre, 102/1995, de 26 junio, 156/1995, de 26 octubre, y 207/1999, de 11 noviembre, y, más recientemente, STC (Pleno) 28/2012, de 1 marzo, que parte de la base de que los derechos legales de tanteo y retracto configuran una institución jurídica que pertenece al ámbito de las relaciones jurídico-privadas, por lo que su regulación es competencia exclusiva del Estado, en cuanto integrante de la legislación civil, a salvo las peculiaridades propias de los Derechos forales o especiales (art. 149.1.8º CE); pero admite también que tales derechos puedan constituirse a favor de las Administraciones Públicas para servir a finalidades de interés público, en cuyo caso cabe la regulación autonómica —a través de la correspondiente legislación administrativa— cuando las Comunidades Autónomas hayan asumido competencias normativas en la materia en que dichos derechos reales se incardinan (protección del medio ambiente o del patrimonio forestal, política de vivienda y urbanismo, protección del patrimonio histórico-artístico, etc.). Vid. también STC (Pleno) 6/2012, de 18 enero, que resuelve un conflicto positivo de competencias entre dos Comunidades Autónomas (Cataluña y Aragón) en cuanto al ejercicio de los derechos legales de tanteo y retracto en materia de protección del patrimonio histórico.

II) INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS REGULADORAS DE LOS DERECHOS LEGALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Es tradicional en nuestra jurisprudencia la **tesis favorable a la necesidad de interpretar restrictivamente las normas reguladoras de los derechos legales de adquisición preferente**, en la medida en que suponen una limitación a la libre disponibilidad de los bienes por su propietario y al principio de libertad de contratación (STS de 29 mayo 2006, *RJ*. 3345). Dicho criterio restrictivo (utilizado con frecuencia a mayor abundamiento, y para reforzar la solución dada al caso concreto), sigue estando presente en resoluciones recientes, como la STS de 4 febrero 2008 (*RJ*. 1302), que subraya la conveniencia de interpretar con especial rigor las normas que regulan el retracto de colindantes regulado por la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, teniendo en cuenta la extraordinaria amplitud de su plazo de ejercicio (un año en defecto de notificación; art. 27.4 LMEA). Entiende en consecuencia el TS que, a efectos de calificar como prioritaria la explotación del retrayente, no basta con que el juez civil aprecie la concurrencia de los requisitos establecidos por la ley, sino que es imprescindible la previa inscripción en el catálogo administrativo correspondiente; por ello, se revoca la sentencia de instancia y se desestima la demanda de retracto, puesto que en el momento de producirse la venta

la finca no contaba con la preceptiva calificación administrativa como explotación prioritaria.

El criterio favorable a la procedencia de una interpretación restrictiva en materia de retractos legales también está presente en algunas Resoluciones de la DGRN, como la RDGRN de 16 octubre 1999 (*RJ*. 7673)³, que se basa en él (entre otros argumentos) para rechazar la viabilidad de los derechos de tanteo y retracto arrendaticios en el caso de un arrendamiento constituido sobre una porción segregada de una finca previamente hipotecada como un todo. En consecuencia, una vez ejecutada la hipoteca la inscripción registral del testimonio del auto de aprobación del remate de la originaria finca hipotecada no requiere que se acredite la previa notificación a los efectos del posible ejercicio por parte del arrendatario del tanteo o el retracto sobre la finca segregada⁴.

Sin embargo, a lo largo de los últimos años el planteamiento señalado tiende a verse sustituido —al menos en ciertos casos— por la doctrina según la cual **las normas reguladoras de estos derechos deben ser interpretadas conforme a las finalidades de interés general que justifican su atribución, atendiendo a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, y sin perjuicio del estricto cumplimiento de los presupuestos y requisitos de ejercicio legalmente establecidos en cada caso**⁵. En esta línea se sitúan, p. ej., las SSTs de 12 febrero 2000 (*RJ*.

³ Comentada por DOMÍNGUEZ LUELMO en *CCJC*, núm. 53, 2000, pp. 473 a 492.

⁴ Previamente, la RDGRN de 5 septiembre 1991 (*RJ*. 6081) se había fundado en el mismo criterio para excluir la necesidad de practicar las notificaciones previas a los arrendatarios, a efectos del posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, para la inscripción de una escritura de aportación a sociedad, por no ser este uno de los negocios que hacen posible el ejercicio de aquellos derechos. La RDGRN de 13 febrero 1980 (*RJ*. 510) llegaba incluso a atribuir al retracto un «carácter restrictivo y odioso», lo que justificaba la inviabilidad del retracto arrendaticio urbano —y, por tanto, la inexigibilidad de las correspondientes notificaciones previas— en un supuesto de división horizontal de un edificio donado por una madre a sus cuatro hijos.

⁵ Sobre este planteamiento, vid. PÉREZ ÁLVAREZ, *op. cit.*, p. 663.

1201), 20 julio 2004 (R.J. 4350), 2 febrero 2007 (R.J. 924), 14 junio 2007 (R.J. 3517) y 18 octubre 2007 (R.J. 8626), todas relativas al retracto de colindantes, y la STS de 22 octubre 2007 (R.J. 8457), referida al retracto de comuneros⁶. En la STS de 16 octubre 2008 (R.J. 6915) se afirma incluso la procedencia de realizar una interpretación extensiva de las normas que regulan el retracto legal a favor de los arrendatarios urbanos, por lo que en el caso concreto se admite la viabilidad de este, ya que ha de atenderse a la realidad física de la finca (un local arrendado como unidad perfectamente diferenciada) y no al hecho de estar integrada con otras en una unidad registral. En igual sentido, descarta la procedencia de una interpretación restrictiva en cuanto al retracto arrendaticio urbano, más allá del necesario cumplimiento de todos sus requisitos y de la necesaria adecuación de su ejercicio a las exigencias derivadas del principio de buena fe, la STS de 11 julio 2012 (R.J. 9329), cuya doctrina reproduce posteriormente la STS de 14 enero 2015 (R.J. 353)⁷:

«En este sentido, bien puede afirmarse que la ponderación y equilibrio de los derechos e intereses en juego, como también de los principios que respectivamente los informan, viene ya implícita en la norma que configura legalmente el derecho de retracto y que, en nuestro caso, determina un régimen de aplicación de la acción muy exigente y minucioso, con breves plazos de ejercicio y caducidad de la acción, así como un completo contenido indemnizatorio respecto del adquirente sujeto al retracto arrendaticio».

⁶ La doctrina de esta sentencia se refleja posteriormente en la STS de 6 abril 2016 (R.J. 4290), en la que, sin embargo, se alude a la procedencia de hacer una interpretación restrictiva de las normas reguladoras del retracto de comuneros para llegar a la conclusión de que este solo procede en caso de venta de una parte indivisa de la cosa común, y no en caso de venta de una de dos fincas limítrofes que en la práctica constituían una unidad física (una edificación destinada a local de negocio).

⁷ Sobre esta última sentencia, y a propósito de los razonamientos que en ella se recogen en relación con el efecto subrogatorio propio del retracto, vid. *infra*, ap. VII.

III) NEGOCIOS QUE PERMITEN EL EJERCICIO DEL TANTEO Y DEL RETRACTO

Como es sabido, **la viabilidad del retracto presupone que el negocio transmisivo que le sirve de base sea válido**, como ya establecieron, entre otras, las SSTs de 24 mayo 1982 (RJ. 2591), 19 diciembre 1995 (RJ. 9151) o 22 febrero 1997 (RJ. 1191). Más recientemente, cabe citar en este sentido la STS de 15 febrero 2013 (RJ. 2015), en la que se desestima la acción de retracto por cuanto la compraventa en la que se basaba era nula por simulación —se había constatado la falta de precio—, como también lo era la donación disimulada, por falta de los elementos necesarios en la escritura de donación (conforme a la doctrina sentada a partir de la conocida STS de 11 enero 2007, RJ. 1502).

En cuanto a la **posibilidad de que el ejercicio del retracto se fundamente en un contrato sometido a condición** (cuestión que ha suscitado algunas dudas en la doctrina, especialmente en el caso de los contratos sometidos a condición suspensiva⁸), la STS de 30 marzo 2016 (RJ. 1540) ha venido a admitir implícitamente tal posibilidad en relación con un contrato sometido

⁸ Vid. *Ejercicio y efectos...*, cit., pp. 89-90. La Ley 448 de la Compilación navarra dispone expresamente: «*En las enajenaciones sometidas a condición o términos suspensivos, el derecho de retracto sólo podrá ejercitarse desde el cumplimiento de la condición o el vencimiento del término*».

a una «condición resolutoria potestativa»⁹. La sentencia tiene como base un contrato por el que varias de las copropietarias de una finca sobre la cual se proyectaba la futura construcción de una urbanización venden sus respectivas cuotas sobre la finca a una sociedad promotora por un precio parcialmente aplazado, en garantía de cuyo pago se constituye por la entidad compradora el correspondiente aval bancario a primer requerimiento. En el contrato se incluía una cláusula por la cual se preveía que, en caso de que no llegase a aprobarse por el Ayuntamiento el proyecto de equidistribución (o las parcelas resultantes no pudieran inscribirse en el Registro por causas no imputables a la entidad compradora), la parte compradora podría optar entre dos posibilidades: a) resolver la compraventa, con reintegro de las cantidades hasta entonces satisfechas como parte del precio; y b) asumir la realización de cuantas gestiones fueran necesarias para la tramitación del proyecto de equidistribución ante el Ayuntamiento y para la inscripción registral de las parcelas resultantes, mediante la subsanación de los defectos que pudiera presentar el proyecto original. Celebrado el contrato de venta, una copropietaria que no había sido parte en él decide ejercitar el retracto de comuneros, subrogándose como consecuencia del mismo en la posición contractual de la entidad compradora. El problema se suscita cuando, tras no aprobarse el proyecto de equidistribución por el Ayuntamiento, se pretende por las vendedoras el pago por la retrayente de la parte aplazada del precio; pretensión a la que se opone la retrayente, que trata de acogerse para ello a la condición resolutoria potestativa prevista en el contrato original para el caso de que no fuera aprobado el proyecto de equidistribución, por lo que solicita que le sean restituidas las cantidades hasta entonces abonadas a las vendedoras. Sin embargo, tanto los Tribunales de instancia como el TS rechazan tal pretensión y condenan a la retrayente al pago del precio,

⁹ La posibilidad de utilizar el retracto sobre la base de un contrato sometido a condición resolutoria ya había sido admitida por STS de 17 abril 1958 (RJ. 1484).

entendiendo que, si bien como consecuencia del retracto ejercitado en un procedimiento anterior la misma se había subrogado en las mismas condiciones contractuales a las que estaba sometida la compradora original, la posibilidad de optar por la resolución del contrato debía considerarse decaída, habida cuenta de que la retrayente: a) había conocido el hecho de la no aprobación del proyecto antes incluso de que concluyese el procedimiento de retracto; b) había decidido seguir adelante con las gestiones conducentes a la aprobación del proyecto (al considerar, según apunta la sentencia, que con ello podía obtener una sustanciosa ganancia que posteriormente se vio frustrada a raíz de la crisis económica); y c) además había cancelado el aval inicialmente otorgado como garantía del pago del precio aplazado, lo que le privaba de la posibilidad de acogerse a ningún plazo adicional para el pago, conforme a los arts. 1128 y 1129 CC. En definitiva, y por lo que interesa a nuestro tema, el TS viene a dar por sentado que el derecho de retracto puede ser ejercitado sobre la base de un contrato sometido a condición resolutoria —en este caso potestativa—, y que, en tales supuestos, el retrayente quedará subrogado en la misma posición contractual que ostentaba el comprador original:

«En suma el contrato había nacido, se desarrollaban sus efectos, se había producido el primer pago y procedía la resolución a instancia de la compradora si no se aprobaba el proyecto de equidistribución. La inicial compradora perdió su posición en el contrato, en virtud de la acción de retracto ejercitada por la hoy recurrente, la que en lugar de desarrollar la facultad de resolución optó por el desarrollo del proyecto mencionado».

En lo que se refiere a la naturaleza de los concretos negocios que permiten hacer uso del derecho de retracto, diferentes resoluciones han recordado la **doctrina contraria a la viabilidad del mismo en supuestos de enajenación distintos de la venta o dación en pago**, aludiendo en algún caso a la necesidad de interpretar de forma restrictiva las normas reguladoras de los retractos legales, y sin perjuicio, claro está, de las consecuencias inherentes a posibles simulaciones o fraudes de ley orientados a

eludir indebidamente la procedencia del retracto en el caso concreto¹⁰. Así, la STS de 27 mayo 2000 (RJ. 3499), con cita de otras sentencias, rechaza la viabilidad del retracto arrendaticio urbano en un supuesto de aportación a sociedad, atendiendo al criterio restrictivo que se deriva de la enunciación legal contenida en el art. 1521 CC (venta y dación en pago), y que debe llevar a excluir el retracto en aquellos casos en que el retrayente no está en condiciones de reembolsar las prestaciones realizadas por el adquirente; y recuerda que el retracto también se ha excluido en supuestos tales como la constitución de renta vitalicia o la enajenación de la nuda propiedad. La STS de 22 octubre 2007 (RJ. 8457), fundándose igualmente en la necesidad de interpretar restrictivamente las normas reguladoras del retracto —de comuneros, en este caso—, recuerda que la jurisprudencia ha excluido la viabilidad de este en supuestos tales como la permuta, la aportación social o la renta vitalicia, y en general «*otros actos de transmisión que no se basen concretamente en una compraventa y en su único equivalente de la adjudicación en pago de deudas*». También la STS de 27 noviembre 2001 (RJ. 9529) niega la procedencia del retracto

¹⁰ Sobre esta cuestión, vid. nuestros trabajos *Ejercicio y efectos...*, cit., pp. 78 y ss.; y «Comentario...», cit., pp. 10.728 y ss. Al margen de este planteamiento quedan aquellos sectores en los que la atribución de los derechos legales de adquisición preferente se amplía a otras modalidades de enajenación distintas de la compraventa y la dación en pago, como ocurre, singularmente, en materia de arrendamientos rústicos. Vid. al respecto DÍEZ SOTO, «Comentario al art. 22, apartados 2 a 9, de la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos», en PASQUAU LIAÑO, Miguel (dir.), *Ley de Arrendamientos Rústicos. Comentarios doctrinales y formularios prácticos*, ed. ARANZADI, 2ª ed., Cizur Menor, 2006, pp. 685 y ss.; FLORES, Begoña, *Los derechos de adquisición preferente del arrendatario rústico*, Cuadernos de Derecho Registral, Madrid, 2011, pp. 180 y ss.; y ÁLVAREZ OLALLA, M^a del Pilar, «Los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente en la nueva normativa sobre arrendamientos rústicos», en *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 9, 2008 (BIB. 2008/606), ap. 4. Respecto a la desaparición en el texto de la LAU de 1994 (por contraposición al modelo del TRLAU 1964) de cualquier referencia a la dación en pago como negocio susceptible de fundamentar el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto arrendaticio urbano, y sobre el reflejo que ello ha tenido en las Resoluciones de la DGRN, vid. *infra*, ap. VI.3.B.

sobre la base de un contrato de vitalicio por el que la arrendadora transmitía a su sobrina la nuda propiedad de la finca a cambio de la obligación de prestarle asistencia, que tiene carácter personalísimo y no puede ser valorada cuantitativamente. Por su parte, la STS de 9 abril 2001 (RJ. 3638) niega la procedencia del retracto arrendaticio urbano, al no considerar probado que la repudiación de la herencia encubriera una transmisión a título de compraventa; mientras que la STS de 2 mayo 2008 (RJ. 2823) recuerda que es reiterada la jurisprudencia del TS que excluye la viabilidad del retracto arrendaticio urbano en los supuestos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado, por tratarse de una adquisición a título gratuito y no oneroso, cuando a efectos de retracto se exige inexcusablemente una transmisión onerosa, y más concretamente una compraventa o dación en pago¹¹. Véase, en fin, la reciente STS de 14 noviembre 2016 (JUR. 248433), en la que se niega igualmente la procedencia del retracto arrendaticio urbano respecto a un supuesto de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia¹².

Como ejemplo de negocio fraudulentamente diseñado para encubrir la venta de una finca y eludir así el ejercicio de un derecho de adquisición preferente —en este caso, de origen convencional— puede verse el caso del que se ocupó la STS de 2 diciembre 2009 (RJ. 2010/266). Producida la venta de un inmueble arrendado, los interesados proceden a notificarla a

¹¹ Téngase en cuenta que el art. 47 del TRLAU 1964, tras reconocer el derecho de tanteo del arrendatario en los supuestos de venta y cesión solutoria, añadía en su apartado 3: «*De igual facultad gozará el inquilino en caso de adjudicación de vivienda por consecuencia de división de cosa común, exceptuados los supuestos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado, y de adquisiciones realizadas antes de 1 de enero de 1947*».

¹² En el caso, seis hermanos habían adquirido por herencia un edificio compuesto por cuatro viviendas, una de ellas arrendada por el demandante. Posteriormente, los coherederos procedieron a realizar una división parcial de la cosa común, mediante la adquisición por cuatro de ellos de las cuotas correspondientes a los otros dos. Finalmente, los cuatro copropietarios proceden a constituir el régimen de propiedad horizontal sobre el edificio y a adjudicarse como privativas las cuatro viviendas que lo integraban.

la entidad arrendataria (ISS, S.A.L.) a los efectos del posible ejercicio del tanteo legal; la arrendataria decide ejercitar el tanteo, y para el pago del precio solicita un préstamo hipotecario. Poco tiempo después, la propia entidad que había adquirido en virtud del tanteo suscribe un acuerdo con los compradores originales por el que aquella, en su calidad de nueva propietaria, ofrece a estos por el término de cinco años el derecho preferente de adquisición sobre la finca para el supuesto de proceder a su venta, precisándose que tal pacto tenía por objeto sustituir convencionalmente la previsión del art. 51 TRLAU 1964, por la que se prohibía al adquirente por derecho de tanteo la enajenación de la finca por dos años. Algunos meses después, ISS, S.A.L., alegando problemas financieros, formaliza con D. José y D^a Carmela un contrato de préstamo sin interés, con el fin de cancelar la hipoteca constituida sobre la finca y adquirir otra distinta; para garantizar la devolución de dicho préstamo se constituye un derecho de anticresis sobre la finca que se inscribe en el Registro. Pocos días después de haber transcurrido los cinco años desde la adquisición del inmueble, ISS, S.A.L. y los «prestamistas» celebran un negocio transaccional por el cual, tras señalar la sociedad que no puede hacer frente a la devolución del préstamo, acuerdan «donar en pago» la plena propiedad de aquel a los citados prestamistas. Los compradores originales interponen entonces demanda por la que solicitan que se declare la nulidad por simulación relativa del contrato de préstamo garantizado con anticresis; la nulidad de la compraventa disimulada por ser un negocio fraudulento y con causa ilícita; y el derecho de adquisición de los actores sobre la finca, con obligación de otorgar la correspondiente escritura pública. En primera y segunda instancia se estima íntegramente la demanda, y el TS desestima el recurso de casación, entendiendo que, efectivamente, se había producido una simulación orientada a encubrir la compraventa de la finca, con ánimo de eludir tanto el derecho de adquisición preferente concedido a los actores como la prohibición de enajenar impuesta por el art. 51 TRLAU 1964 al adquirente en virtud de tanteo.

También en la STS de 4 febrero 2015 (RJ. 326), relativa a un derecho de adquisición preferente sobre acciones previsto en estatutos sociales¹³, se tiene en cuenta la **conveniencia de evitar que mediante la inclusión en el contrato celebrado con el tercero de pactos accesorios (como un pacto de recompra a favor de los transmitentes) pueda llegar a eludirse la propia operatividad de aquel derecho**. En el caso concreto, la entidad titular de un determinado paquete accionarial comunica a los administradores sociales su intención de vender su participación a un tercero por un precio determinado y con un pacto de recompra a su favor, de acuerdo con el procedimiento previsto en los estatutos sociales como cláusula restrictiva de la libre transmisibilidad de las acciones. Los administradores sociales, de acuerdo con los términos de la cláusula en cuestión, comunican a los restantes socios la decisión de enajenar, el precio previsto y la persona a la que se pretendía transmitir, pero no la existencia de una opción de recompra a favor del vendedor. Ejercitado por un socio el derecho de adquisición, la entidad vendedora interpone demanda solicitando que se declare ineficaz dicho ejercicio, por no atenerse estrictamente a las mismas condiciones pactadas en el contrato original, y alega al respecto la necesidad de interpretar restrictivamente las cláusulas limitativas de la libre transmisibilidad de las acciones en la sociedad anónima, así como lo dispuesto en el art. 1521 CC cuando define el retracto como el derecho a subrogarse en el lugar del que adquiere con las mismas condiciones estipuladas en el contrato. El TS, confirmando el criterio de la Audiencia, considera que, precisamente, la necesidad de interpretar restrictivamente las cláusulas que limitan la libre transmisibilidad de las acciones (por ser contrarias al principio general informador del régimen de las sociedades anónimas) impone la necesidad de atenerse estrictamente a los términos estatutariamente establecidos para el ejercicio de la preferencia adquisitiva, que en el presente caso únicamente hacían referencia

¹³ Comentada por VALENZUELA GARACH en CCJC, núm. 100, enero-abril 2016, pp. 169 a 190.

a la obligación de comunicar a los socios la intención de enajenar, el precio y la persona a la que se pretende transmitir. En cuanto al pacto de recompra, señala el TS:

«El pacto de recompra o con pacto de retro, oneroso y durante un plazo incorporado a la ‘denuntiatio’ destinada a ser ofrecida al resto de los accionistas beneficiarios del derecho de adquisición preferente, es una condición potestativa ajena a estos últimos, que sólo vincula al tercero con quien ha contratado el socio saliente, supuesto que el resto de los socios no ejercitaran el derecho del que son beneficiarios. En definitiva, la conclusión de un contrato de opción de recompra no impide que se desencadene la operatividad de la preferencia. Un pacto de recompra que, de no ejercitarse la preferencia por el resto de los socios, podría ser renunciable seguidamente por el saliente, y, en caso contrario, de ejercitarse la preferencia, exigir la retroventa, ‘quedaría en manos de los socios la facultad de vaciar de facto el contenido de la cláusula estatutaria a través de pactos ... dirigidos a desincentivar la adquisición preferente...’, como acertadamente señala la sentencia impugnada. Tales condiciones frustran la activación del derecho de adquisición preferente, pues, realizada la comunicación a la sociedad del propósito de vender, si el beneficiario de la preferencia ejercitara su derecho, dependería de la voluntad del socio vendedor la retirada de la oferta, lo que supondría una condición contraria al principio de buena fe, eludiendo la operatividad de la preferencia».

En otro sentido, **sigue manteniéndose sin fisuras la doctrina jurisprudencial favorable a la viabilidad del retracto legal sobre la base de la enajenación forzosa en subasta judicial¹⁴**, que se equipara a la venta voluntaria a efectos precisamente del retracto, por entenderse que, con independencia de que en estos

¹⁴ Al margen quedan aquellos supuestos en que la propia ejecución haya de llevar consigo la extinción de la relación jurídica en la que se basa la atribución de los derechos de adquisición preferente, tal como sucede, señaladamente, en aquellos casos en que la ejecución hipotecaria deba dar lugar a la extinción de los arrendamientos constituidos sobre la finca hipotecada y, por consiguiente, a la exclusión de los derechos de adquisición que, en principio, habrían de corresponder al arrendatario; sobre esta cuestión, cuyo estudio detenido excede de los límites del presente trabajo, vid. ÁLVAREZ OLALLA, *op. cit.*, ap. 4, con ulteriores referencias doctrinales y jurisprudenciales.

casos pueda o no hablarse de una venta en sentido propio, también en ellos concurren las razones que justifican la atribución legal de la preferencia adquisitiva. En este sentido se pronuncian, entre otras, las SSTS de 14 mayo 2004 (RJ. 2758), 25 mayo 2007 (RJ. 3127) y 22 julio 2013 (RJ. 5006), relativas todas ellas al ejercicio del retracto (arrendaticio urbano en el primer caso, y de comuneros en los otros dos) en un procedimiento sumario de ejecución hipotecaria, y, citando las anteriores, la STS de 5 junio 2008 (RJ. 3208), relativa al ejercicio del retracto arrendaticio urbano en el marco de un procedimiento ejecutivo ordinario¹⁵. **También se admite el retracto en las enajenaciones forzosas realizadas en procedimiento de apremio administrativo** (SSTS de 28 junio 2003, RJ. 4267, y 14 diciembre 2007, RJ. 8929). La STS de 25 mayo 2007 (RJ. 3127), utilizando argumentos vertidos por otras resoluciones anteriores, explica las razones que fundamentan esta tesis en los siguientes términos:

«No se plantea problema alguno en la aplicación del art. 1521 CC, es decir, el derecho de retracto, a la subasta judicial pues, como dice la sentencia de esta Sala de 8 junio 1995 (RJ. 4909), que cita reiterada jurisprudencia anterior, aun cuando la doctrina jurisprudencial es favorable a una orientación restrictiva respecto a la admisión de los supuestos del retracto legal prevenido en el art. 1521 CC, viniendo a excluir del mismo los actos transmisivos del dominio distintos de la compra y de la dación en pago o cesión solutoria, como, por vía de ejemplo, los casos consistentes en transmisión hereditaria, y por permuta, donación y renta vitalicia, y aun cuando dicho precepto hable de compra y el 1522 de enajenación, ello no autoriza a entender limitado el retracto a las adquisiciones derivadas del contrato de compraventa, con rechazo

¹⁵ En el ámbito registral, vid. RDGRN de 3 julio 2013 (RJ. 5795): Dada la pacífica extensión del ámbito de aplicación de los tanteos y retractos legales a las ventas judiciales, debe afirmarse, como regla general, que para la inscripción del decreto de adjudicación subsiguiente a una ejecución forzosa es necesario que se justifique la previa realización al arrendatario de las notificaciones oportunas a efectos del posible ejercicio de aquellos derechos o, en su caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca inscrita. En el mismo sentido, RRDGRN de 5 noviembre 1993 (RJ. 9113) y 22 marzo 1999 (RJ. 2180).

de las efectuadas en el curso de una subasta judicial, no sólo porque estas segundas ofrezcan respecto a las primeras notoria semejanza, sino debido, principalmente, a la correlación substancial que existe entre los efectos y consecuencias de las adquisiciones verificadas por uno u otro mecanismo. Este criterio de equiparación entre las enajenaciones contractuales y en pública subasta judicial a los fines del retracto legal de que tratamos, es el mantenido por la doctrina de esta Sala. Lo que reitera la de 12 febrero 1996 (RJ. 955): sea cual fuere las opiniones doctrinales sobre la adjudicación en subasta judicial, lo cierto es que el legislador las considera aptas para dar lugar al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, equiparándolas a las ventas. Así lo hace el propio CC desde su promulgación en el art. 1640, y la LAU, TR de 1964, en el art. 33. La jurisprudencia de esta Sala también ha reconocido reiteradamente, salvo con mínimas excepciones, que la adjudicación del objeto arrendado en pública subasta es un supuesto comprendido en los arts. 47 y 48 de esta última Ley (sentencias de 2 marzo 1959, RJ. 1498, 29 enero 1971 y 30 junio 1994, RJ. 5997, y las que en ellas se citan), como no podía ser menos a la vista de lo preceptuado en el CC y en la propia LAU de 1964».

IV) LA EXIGENCIA DE TRADICIÓN PREVIA PARA LA VIABILIDAD DEL RETRACTO

Durante los últimos años el TS ha tenido ocasión de pronunciarse en diferentes ocasiones acerca del clásico debate sobre la procedencia o no de considerar la consumación de la venta mediante tradición como presupuesto inexcusable para la viabilidad del retracto, y como frontera temporal entre los respectivos ámbitos de actuación de tanteo y retracto, en aquellos casos en que este viene precedido de aquel¹⁶.

Una parte muy sustancial de las sentencias que se han referido a esta cuestión se refieren a supuestos en que el retracto se ejercita sobre la base de enajenaciones forzosas, derivadas de los correspondientes procedimientos ejecutivos judiciales o administrativos. Supuestos en los que el problema se plantea con perfiles propios, habida cuenta de las importantes dudas que se suscitan acerca de la propia operatividad del sistema del título y el modo en este tipo de enajenaciones¹⁷; circunstancia que no

¹⁶ Los extremos esenciales del debate se exponen en nuestro *Ejercicio y efectos...*, cit., pp. 19 y ss.; vid. también MONSERRAT VALERO, Antonio, «Los derechos voluntarios de adquisición en el Código Civil de Cataluña: clases y funcionamiento», en *Anuario de Derecho Civil*, tomo LXIII, fascículo III, julio-septiembre 2010, pp. 11.146 y ss.; y FLORES, *op. cit.*, en particular pp. 97 y ss.

¹⁷ La aplicabilidad del sistema transmisivo basado en la necesaria concurrencia de título y modo a las enajenaciones forzosas viene suscitando

importantes dudas en autorizados sectores doctrinales, que cuestionan con razón la propia naturaleza contractual de tales transmisiones y entienden que la determinación del momento en que se produce el efectivo traspaso de la propiedad a favor del adjudicatario debe ser resuelta atendiendo a las normas procesales que regulan específicamente estos supuestos; sobre el tema, vid. los recientes trabajos de ESPEJO LERDO DE TEJADA (*La tercería de dominio y la transmisión de inmuebles. La defensa de los derechos reales en la ejecución singular*, ed. Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2015, pp. 222 y ss.), y MURGA FERNÁNDEZ (*Subasta judicial y transmisión de la propiedad*, ed. Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, Navarra, 2015, pp. 216 y ss.). Sin embargo, la jurisprudencia ha considerado tradicionalmente que el sistema del título y el modo opera también en el ámbito de las ejecuciones judiciales y administrativas, si bien ha habido fluctuaciones a la hora de identificar en qué momento del proceso debían situarse uno y otro elemento, especialmente —aunque no exclusivamente— a la hora de resolver cuestiones relacionadas con el ejercicio del retracto legal. En general, el título se ha identificado con la aprobación del remate en la subasta (por todas, vid. STS de 18 marzo 2009, *RJ*. 1653); en cuanto al modo, bajo la vigencia de la antigua LEC 1881 se consideró inicialmente que debía situarse en el otorgamiento de la escritura pública consiguiente a la adjudicación (SSTS 1 abril 1960, *RJ*. 1268, 20 febrero 1975, *RJ*. 662, 1 septiembre 1997, *RJ*. 6376 y 28 octubre 1999, *RJ*. 7404). A raíz de la supresión, en la reforma operada por Ley 10/1992, de la obligación de otorgar escritura pública en estos casos, se vino a situar el momento de la tradición en el auto judicial de adjudicación (STS de 18 marzo 2009, *RJ*. 1653), que a su vez sería posteriormente sustituido por el decreto de adjudicación dictado por el Secretario judicial (STS de 21 enero 2014, *RJ*. 2498); en algún caso, sin embargo, se ha considerado más correcto fijar dicho momento en la expedición del testimonio del auto o decreto que, conforme al art. 673 LEC, constituye «título bastante» para la inscripción registral a favor del adjudicatario (vid., p. ej., STS de 1 septiembre 1997, *RJ*. 6376, citada por el Magistrado ALMAGRO NOSETE en su voto particular a la STS de 25 mayo 2007, *RJ*. 3127). Tampoco han faltado sentencias que han situado el momento de la perfección de la venta judicial en el auto de adjudicación, remitiendo la consumación al momento en que se entrega a la parte el testimonio del auto (STS de 7 diciembre 1998, *RJ*. 9620). Hay que advertir, no obstante, que ya desde los años 90 del pasado siglo algunas sentencias (entre ellas, algunas dictadas precisamente a propósito del ejercicio de retractos legales, y en estrecha conexión con el debate sobre la exigencia de tradición previa como requisito para la viabilidad del retracto) empezaron a plantear la posibilidad de considerar la propia aprobación judicial del remate como una suerte de *ficta traditio*, suficiente para entender transmitida la propiedad al adjudicatario (vid., p. ej., STS de 11 julio 1992, *RJ*. 6280). En el caso de las ejecuciones administrativas, donde sigue siendo preceptivo el otorgamiento de escritura

ha impedido que a propósito de la resolución de estos supuestos se hayan vertido consideraciones y argumentos de alcance más general, aplicables igualmente al ámbito de las ventas de carácter voluntario.

El examen de las diferentes sentencias que se han referido a esta cuestión resulta especialmente interesante por diferentes razones: ante todo, porque pone de manifiesto que, como ya había venido ocurriendo en épocas anteriores, la subsistencia de la tesis mayoritaria, favorable a la exigencia de tradición previa para la viabilidad del retracto, es compatible con la aparición ocasional de sentencias en las que se sostiene de forma clara la viabilidad del retracto a partir del momento en que existe una venta perfecta en la que se pueda subrogar el retrayente, sin necesidad de esperar a que tenga lugar la efectiva tradición a favor del retraído¹⁸. Por otra parte, el análisis de los supuestos de hecho subyacentes y de los argumentos manejados en cada caso por los juzgadores permite detectar de forma relativamente clara —al menos en algunos casos— cuáles son las razones últimas que están en la base de la tesis favorable a la exigencia de tradición, pero también permite apreciar cómo tales razones no siempre están suficientemente justificadas, e incluso conducen en ocasiones a consecuencias inaceptables.

Así, por ejemplo, **en diferentes sentencias se recuerda que es doctrina consolidada la que requiere la previa tradición como presupuesto ineludible para la viabilidad del retracto, y se pone en conexión dicha tesis con la conveniencia de garantizar al titular del retracto la posibilidad efectiva de hacer valer su derecho, retrasando el *dies a quo* del breve plazo de cadu-**

pública, se tiende a situar en este momento la tradición efectiva a favor del adjudicatario (STS de 14 diciembre 2007, RJ. 8929).

¹⁸ Concepción esta que hemos defendido en los trabajos anteriormente citados, a los que nos remitimos en cuanto al desarrollo de los distintos argumentos (literal, histórico, comparado, sistemático, etc.) que fundamentan nuestra posición; vid., en especial, *Ejercicio y efectos...*, cit., pp. 19 y ss. En la misma línea se sitúan, más recientemente, ÁLVAREZ OLALLA, *op. cit.*, aps. 5 y 8.2, y FLORES, *op. cit.*, p. 134.

cidad hasta el momento en que aquel tiene un conocimiento completo, cabal y preciso, no solo de la venta y de todos sus elementos y condiciones esenciales, sino también de su consumación mediante la tradición; en este sentido se pronuncian, entre otras muchas, las SSTs de 6 junio 1988 (RJ. 4820), 14 noviembre 2002 (RJ. 9919), 18 marzo 2009 (RJ. 1653) y 18 noviembre 2013 (RJ. 7870). En otro lugar¹⁹ hemos tenido ocasión de explicar que la argumentación expuesta se basa en una confusión muy generalizada (abonada, ciertamente, por el propio art. 1524 CC, cuando establece que «no podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días contados desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta»), según la cual plazo de caducidad y plazo de ejercicio del retracto son conceptos equivalentes: el retracto solo sería ejercitable a partir del momento en que se pone en marcha el plazo de caducidad, y hasta el momento en que éste se extingue. Lo cierto es que, a diferencia de lo que sucede en materia de prescripción extintiva (art. 1969 CC), no hay ni tiene por qué haber una coincidencia absoluta entre el momento a partir del cual es posible el ejercicio del retracto y el momento en que empieza a correr el plazo de caducidad del mismo²⁰; fundamentalmente, porque el comienzo de este último plazo, por razones obvias, debe conectarse necesariamente, bien con el conocimiento completo y preciso por el titular del retracto de los términos de la enajenación en la que habrá de subrogarse, bien con la utilización de algún mecanismo de notificación o publicidad de la venta realizada, cuyo empleo constituirá una carga para el sujeto o sujetos interesados en poner en marcha el plazo de caducidad²¹. Por el contrario, para que el retracto

¹⁹ *Ejercicio y efectos...*, cit., pp. 34 y ss.

²⁰ En igual sentido, FLORES, *op. cit.*, pp. 120 y 135 y ss.

²¹ Antes del CC, la STS de 11 de julio de 1885 ya había formulado correctamente la distinción: «Es doctrina legal admitida por la jurisprudencia que el art. 1618 de la vigente LEC (...), al ordenar que las demandas de retracto se interpongan dentro de nueve días, contados desde el otorgamiento de la escritura de venta, no prohíbe que se presenten antes siempre que, perfecta ésta, hubiese llegado á conoci-

sea ejercitable no es imprescindible ni siquiera un conocimiento acabado de las condiciones del contrato por parte del retrayente, como lo demuestra el hecho de que tradicionalmente nuestra legislación (cfr. art. 266.2º LEC²²; anteriormente, art. 1618.2º LEC 1881; y ley 450 de la Compilación navarra) haya previsto de forma expresa la posibilidad de que el titular del retracto interponga la demanda correspondiente sin tener conocimiento de un elemento tan decisivo como es el precio estipulado para la venta (así lo reconoce la STS de 14 mayo 2004, *RJ*. 2758, que cita expresamente el art. 1618 LEC 1881). Y, desde luego, carece de sentido que, conduciendo la argumentación hasta sus últimas consecuencias, se termine rechazando el eficaz ejercicio del mismo derecho, una vez que el retrayente tiene un conocimiento suficiente de los datos relevantes, por entenderse que el ejercicio ha sido prematuro, al no haberse producido todavía la tradición previa a favor del retraído.

La tesis favorable a la exigencia de tradición previa para la viabilidad del retracto, y su conexión con el evidente designio de retrasar el inicio del plazo de caducidad, en aras de favorecer la posición del retrayente²³, aparece expuesta con gran claridad en la STS de 18 marzo 2009 (*RJ*. 1653), relativa a un retracto de comuneros ejercitado sobre la base de una venta judicial, en la que se rechaza la caducidad de la acción alegada por la parte demandada, por entender que la misma se ejercitó dentro de

miento del retrayente». Más recientemente, resulta muy clarificadora la STS de 30 octubre 1990 (*RJ*. 8268), cuando señala que, a efectos de que pueda empezar a correr el plazo de caducidad del retracto de comuneros, lo decisivo ha de ser el conocimiento cabal y completo que el retrayente tenga de la venta perfeccionada y de sus condiciones esenciales, siendo irrelevante, por el contrario, que dicha venta se haya consumado o no en virtud del otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

²² Téngase en cuenta que en la redacción original de la LEC de 2000 las especialidades relativas a los documentos que deben acompañarse a la demanda de retracto se recogían en el número 3º del art. 266, pero pasaron al número 2º a raíz de las modificaciones introducidas por la disposición final 4.10 de la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio.

²³ Así lo entiende FLORES, *op. cit.*, p. 134.

los nueve días siguientes al auto de adjudicación que determina el efecto transmisivo y por tanto la consumación de la venta judicial²⁴:

«Es necesario aclarar que el hecho determinante del nacimiento del derecho y del comienzo del plazo para ejercitar la acción es la venta entendida como acto de enajenación o traslativo de dominio, esto es, entendida como venta consumada y no meramente perfeccionada. Así, dice la STS de 17 junio 1997 (RJ. 5413) que el retracto exige una venta o dación en pago no proyectada, sino consumada, siendo aún más explícita la STS de 14 noviembre 2002 (RJ. 9919), que señala que la acción de retracto nace a partir de la consumación del contrato transmisivo del dominio, no de su perfección, estando por tanto el ejercicio de la acción de retracto supeditado al conocimiento que de la venta haya tenido el retrayente, venta que ha de entenderse como compraventa ya consumada y no meramente perfeccionada, requiriéndose al efecto un conocimiento completo, cum-

²⁴ La sentencia es analizada en sentido crítico por MURGA (*op. cit.*, pp. 155 y ss.), quien, coincidiendo con la postura por nosotros mantenida, señala: «Lo determinante a los efectos del momento en que empieza a correr el plazo de caducidad del derecho de retracto, pues, haciendo una lectura global de nuestro ordenamiento, es o el conocimiento preciso por el titular del retracto de los términos de la enajenación realizada, o bien la utilización de algún mecanismo de notificación o publicidad cuyo empleo constituirá en dicho caso una carga para el sujeto o sujetos interesados en poner en marcha el plazo de caducidad». Y sigue diciendo: «Con estos precedentes, nos atrevemos a afirmar que la decisión de condicionar el inicio del cómputo del plazo de caducidad para el ejercicio del derecho de adquisición preferente a la efectiva transmisión de la propiedad constituye una fuente de confusión que no hace sino emborronar la adecuada solución de nuestro problema específico del momento de la transmisión en la venta judicial. Prueba adicional de ello puede encontrarse en la propia jurisprudencia del TS, existiendo supuestos en los que se afirma el ejercicio temporáneo del derecho de adquisición preferente, a pesar de ejercitarse ya sea con anterioridad a la fecha en que se entiende transmitida la propiedad [*y cita como ejemplos las SSTS de 25 mayo 2007 (RJ. 3127) y 21 enero 2014 (RJ. 2498)*], o con enorme retraso respecto del momento en que suele entenderse transmitida la propiedad [*y cita como ejemplos las SSTS de 7 diciembre 1998 (RJ. 9620) y 28 febrero 1989 (RJ. 1411)*]». Vid. también el comentario de BELLO JANEIRO a la STS de 18 marzo 2009 (RJ. 1653), en CCJC, núm. 81, 2009, pp. 1429 a 1446, con amplia información jurisprudencial.

ÍNDICE

PRINCIPALES ABREVIATURAS UTILIZADAS.....	5
I) CONSIDERACIONES GENERALES	7
II) INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS REGULADORAS DE LOS DERECHOS LEGALES DE ADQUISICIÓN PRE- FERENTE	9
III) NEGOCIOS QUE PERMITEN EL EJERCICIO DEL TAN- TEO Y DEL RETRACTO.....	13
IV) LA EXIGENCIA DE TRADICIÓN PREVIA PARA LA VIABILIDAD DEL RETRACTO	23
V) LA LEGITIMACIÓN PASIVA EN LA ACCIÓN DE RETRACTO.....	47
VI) LOS REQUISITOS DE EJERCICIO DEL RETRACTO.....	59
1. El ejercicio extrajudicial del retracto.....	60
2. Los plazos de caducidad del retracto.....	70
3. El <i>dies a quo</i> del plazo de caducidad del retracto	76
A) Conocimiento de la transmisión por el retrayente...	76
B) La notificación de la enajenación al titular del retracto.....	82
C) La inscripción registral	89
4. Reembolso y consignación	93
5. La realización en plazo de la consignación.....	113

6. Formas de realizar la consignación	118
7. Conceptos sujetos a consignación y/o reembolso	122
VII) EL EFECTO SUBROGATORIO DEL RETRACTO Y EL CARÁCTER DECLARATIVO DE LA SENTENCIA ESTI- MATORIA DEL MISMO	135
VIII) LA EFICACIA DEL RETRACTO FRENTE A TERCEROS: RETRACTO LEGAL Y RETRACTOS VOLUNTARIOS	151
IX) MECANISMO OPERATIVO DEL TANTEO: NOTIFICA- CIÓN-OFFERTA DE CONTRATO Y ACEPTACIÓN	173
X) RENUNCIA A LOS DERECHOS LEGALES DE TANTEO Y RETRACTO Y EXCLUSIÓN VOLUNTARIA DE LA LEY APLICABLE	185
BIBLIOGRAFÍA	197

