

ARRENDAMIENTOS. El Tanteo. El primer requisito para ser sujeto activo del derecho de retracto es la cualidad de arrendatario.

Consideraba la doctrina que se ha ocupado del asunto que debe ostentar dicha cualidad de arrendatario en el momento de ejercer el derecho reconocido, y así era el criterio de la jurisprudencia, aunque con la reforma de la LAU 1994, al serlo sólo y esencialmente durante el plazo pactado, se suscita la cuestión de que se haya realizado la venta constante arrendamiento, se notifique la transmisión una vez agotado el plazo contractual, y pretenda el ex arrendatario ejercer, de todas formas, el derecho de retracto. Cuando se es titular del derecho de preferente adquisición en función de la cualidad ostentada, la titularidad se pierde con la condición arrendaticia, puesto que, extinguido el vínculo no hay limitación de la facultad dispositiva de quien no es arrendador por este motivo. Ahora bien, si la decisión de transmitir se verificara antes de extinguido el arrendamiento, y se realiza la comunicación de la transmisión después de extinguido para que el derecho del arrendatario quede frustrado, podría atacarse la transmisión por fraude de ley ex art. 6.4 CCiv.

Por otro lado, aunque el arrendatario haya incumplido alguna de sus obligaciones como tal, mientras ello no haya sido apreciado por un Juez como causa sobre la que fundamentar una sentencia firme que ponga fin al arriendo, detendrá derecho de retraer.



Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS

