



This is the **published version** of the bachelor thesis:

Arjona Arrieta, Xavier; Garcia Cazorla, Juan Antonio, dir. El derecho de retracto en los ámbitos civil y mercantil. 2025. (Grau en Dret)

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/319302>

under the terms of the  license

Trabajo de Fin de Grado: EL DERECHO DE RETRACTO EN LOS ÁMBITOS CIVIL Y MERCANTIL



GRADO EN DERECHO

CURSO 2024-2025

AUTOR: XAVI ARJONA ARRIETA

TUTOR: JUAN ANTONIO GARCÍA CAZORLA

ÍNDICE

Objetivos.....	4
Resumen.....	6
Abstract.....	7
Listado de abreviaturas.....	8
1. Introducción	9
2. Evolución histórica de la Institución. El derecho romano.....	13
3. Definición de la institución.....	16
3.1. Derecho de tanteo.....	16
3.2. Derecho de retracto: Definición, Objeto, Constitución, Legitimación activa, Legitimación pasiva, plazos de interposición y extinción.	18
3.2.1. Definición, Objeto y Constitución	18
3.2.2. Legitimación Activa y Pasiva.....	21
3.2.3. Plazos de interposición y extinción.....	25
3.3. Procedimiento ordinario (249.7 LEC) y aspectos procesales.....	27
4. Tipologías de retracto.....	29
4.1. Retratos legales y retractos convencionales.....	29
4.2. Retracto legal arrendaticio (25 y 31 LAU).....	30
4.3. Retracto de comuneros (1522 Código Civil).....	34
4.4. Retracto de crédito por litigioso (1535 Código Civil).....	37
4.5. Retracto de colindantes (1523 Código Civil).....	40
4.6. Demás tipologías de retractos. Preferencias entre los diferentes derechos de adquisición preferente.	43
5. El derecho de retracto en la venta de acciones y participaciones sociales	45
5.1. Remisión a estatutos de la sociedad.....	47
5.2. Supresión de las cláusulas de rescate.....	48
6. Situación actual de la institución. La entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025 de Medidas en materia de Eficiencia del Servicio Público de Justicia.....	50
6.1. ¿Qué impacto supone la implementación de los MASC como requisito de admisibilidad en la interposición de una acción de retracto?	50
7. Propuestas de <i>lege ferenda</i>	53
8. Conclusiones.....	55

Bibliografia.....	58
Legislación consultada.....	59
Jurisprudencia utilizada.....	61
ANEXOS	63
Anexo I.....	63
Anexo II.....	82

Objetivos

La institución del retracto es una figura jurídica clave en el ordenamiento jurídico español. A mi entender, el derecho de retracto debe de ser entendido como una solución, como un remedio que permita paliar las desigualdades contractuales que se puedan originar en el tráfico jurídico. Desigualdades como lo pueden ser el margen de maniobra del que dispone un acreedor sobre un deudor, del margen de maniobra que dispone un propietario enfrente de un inquilino, o del poder que tiene un comunero en frente de los demás a la hora de transmitir su cuota a un tercero.

El principal de los objetivos que tiene el presente trabajo es el de averiguar la verdadera interpretación que los tribunales le otorgan al derecho de retracto en la actualidad. Históricamente, los tribunales han optado por mantener una interpretación restrictiva a la hora de conceder el derecho de retracto, operando así únicamente el derecho de retracto en situaciones excepcionales. Sin embargo, viene siendo una práctica continuada en los últimos años por los juzgados y tribunales, la de abrir cada vez más la interpretación que se debe dar a la institución, -de forma limitada- en aras de defender a la parte débil de la relación contractual por la que se origina el derecho de retracto.

Esta interpretación aparentemente amplia que los tribunales están impulsando, viene motivada en gran parte por la situación de desigualdad existente entre las partes, característica típica operante en todo negocio jurídico en el que pueda invocarse el derecho de retracto. Para dimensionar, esta situación que deja claramente en desventaja al deudor, inquilino o comunero afectado, quien en la gran mayoría de casos verá peligrar su vivienda, produce una indefensión de tal nivel, que en un gran número de supuestos la parte débil verá en peligro su derecho a una vivienda digna, que regula la Constitución Española en su artículo 47¹.

¹ España. (1978). Constitución Española, 29 de diciembre de 1978. Boletín Oficial del Estado, núm. 311, de 29 de diciembre de 1978. Art. 47: “*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.*”

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

Este trabajo se realiza con el objetivo de hacer un análisis exhaustivo de todos los criterios necesarios para que pueda operar el derecho de retracto, y para averiguar si es realmente cierto que los tribunales cada vez más están ampliando la interpretación de la institución de forma efectiva, o si realmente aún hay brechas y matices que no permiten la plena aplicación con todas las garantías del derecho de retracto. Además, a mi entender, el derecho de retracto es una especie de rectificación que permite proteger a la parte débil, en los casos en que el propietario del bien transmitido no actúa como es debido, o simplemente no aporta todas las garantías que la institución exige. Por ello debe ser piedra angular perseguir una regulación sólida de esta institución, con el objetivo de obtener una seguridad jurídica reforzada en el ámbito de las transmisiones onerosas de bienes inmuebles, y de bienes muebles -en menor medida-.

También se afronta el presente estudio con el objetivo de poder obtener una opinión más sólida sobre las desigualdades sociales que existen entre las personas que son propietarias de las viviendas, en frente de aquellas que no lo son, y que soluciones puede el ordenamiento jurídico brindar a la parte más desfavorecida. Porque, a mi juicio, el derecho de retracto es una herramienta de balance, que permite equiparar las situaciones entre los acreedores y los deudores, entre los inquilinos y los propietarios, o entre los comuneros de una comunidad de propietarios.

Una vez habiendo finalizado el trabajo, el objetivo final es el de haber averiguado si el derecho de retracto sirve realmente para equiparar realidades, o, simplemente, nos encontramos ante una figura jurídica meramente teórica y de difícil aplicación, como ocurre con muchas otras.

Resumen

El presente trabajo abordará la institución del retracto, desde un punto de vista totalmente jurídico, y con el objetivo de entender el motivo que dio a nacer a la institución, así como su aplicación práctica y sus efectos una vez invocada la institución en los supuestos concretos.

Para ello, empezaremos estudiando los orígenes del derecho de retracto. Como toda figura jurídica de nuestro ordenamiento jurídico, la institución del retracto nace del Derecho Romano, que fundó la institución con el objetivo de frenar el margen de maniobra excesivo que tenían los propietarios de las viviendas en la época, que especulaban con sus propiedades sin límite alguno.

Seguidamente, una vez situada la institución y habiendo estudiado sus inicios y su origen, la enmarcaremos en el contexto regulatorio actual, analizando las consideraciones básicas de la institución (legitimación activa, legitimación pasiva, plazos, características, criterios jurisprudenciales y doctrinales y demás consideraciones relevantes)

Una vez situada al completo la institución, sabiendo de donde proviene y el porqué de su existencia, y conociendo al completo sus bases legales actuales, se entrará en detalle en la institución.

En primer lugar, se hablará sobre los diferentes tipos de retractos que existen en el ordenamiento jurídico español, sobre todo centrándonos en el retracto por crédito litigioso, que permite a los deudores extinguir su deuda, el retracto arrendaticio, que protege claramente al inquilino, o el retracto de comuneros, que otorga la posibilidad a los comuneros restantes de obtener la cuota vendida por otro comunero a un tercero.

También nos centraremos en cómo opera el derecho de retracto en el ámbito mercantil, más concretamente focalizaré la aplicación del derecho de retracto en la venta de acciones y de participaciones sociales.

Y por último se realizará un análisis sobre la situación actual en que se encuentra la institución en la actualidad, y se harán propuestas de *lege ferenda* al respecto.

Abstract

The present work will approach the institution of the right of repurchase, from a totally legal point of view, and with the objective of understanding the motivation that gave birth to the institution, as well as its practical application and its effects once invoked the institution in the concrete assumptions.

To this end, in this paper we will begin by studying the origins of the right of repurchase. As any other legal figure of our legal system, the institution of the right of repurchase arises from the Roman law, which created the institution with the objective of curbing the excessive margin of manoeuvre that the owners of the houses had at that time, who speculated on their property without limit.

Next, once the institution is situated and having studied its beginnings and its origins, we will frame it in a current regulatory context, analysing the basic considerations of the institution (active legitimization, passive legitimization, terms, characteristics).

Once the institution is fully situated, knowing where it comes from and the reason for its existence, and knowing the current legal bases, we will go into detail on the institution.

Firstly, we will discuss the different types of ROR's that exist in the Spanish legal system, focusing especially on the ROR of litigious credit, which allows debtors to extinguish their debt; the tenant's ROR, which clearly protects the tenant; and the co-owner's ROR, which grants the remaining co-owners the possibility of acquiring the share sold by another co-owner to a third party.

We will also focus on how the right of repurchase operates in the business field; more specifically, I will focus on the application of the right of repurchase in the sale of shares and stockholdings.

And finally, an analysis will be carried out on the current situation of the institution as it stands today.

Listado de abreviaturas

- Art: Artículo
- Ccat: Código Civil Catalán de 2017
- CC: Código Civil de 1889
- CE: Constitución Española de 1978
- CV: Compraventa
- LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994
- LAR: Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003
- LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil del 2000
- L.O.: Ley Orgánica
- LSC: Ley de Sociedades de Capital de 2010
- MASC: Medios Adecuados de Solución de Controversias
- S.A.: Sociedad Anónima
- S.L.: Sociedad Limitada
- SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial
- ss: Siguietes
- STS: Sentencia del Tribunal Supremo
- TC: Tribunal Constitucional
- TS: Tribunal Supremo
- ROR: Right Of Repurchase

1. Introducción

El derecho de retracto actualmente es definido en el Código Civil, en su artículo 1521, como *“el derecho de subrogarse en las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en el lugar del que adquiere la cosa por compra o dación en pago.* Esta definición que nos aporta el Código Civil -que es coincidente con la que fue introducida por el proyecto de ley del Código Civil de 1851²- lo que prevé es una subrogación total en el contrato por parte del *“afectado por la transmisión”* en la posición del transmitente.

El principal objetivo por el que fue creada la institución del retracto fue buscar equilibrar las situaciones de desigualdad contractual que existían entre los ricos terratenientes y los pobres compradores, quienes estaban sometidos a los intereses y a la especulación con la que se lucraban, ya desde la época romana, los más ricos de las ciudades.

Pero, sinceramente, a mi esta definición se me queda muy corta. El derecho de retracto no es únicamente una institución jurídica, o un derecho real como cualquier otro, el derecho de retracto es el más claro reflejo de las desigualdades sociales, de las injusticias, de los abusos de poder y de infinidad de consecuencias que han existido históricamente; que han hecho que las sociedades estén totalmente alejadas de aquellas utopías en las que las desigualdades y el sufrimiento únicamente yacían en sus libros e historias de fantasía.

El espíritu del derecho de retracto es posiblemente uno de los mayores motivos por los que decidí realizar un trabajo de fin de grado sobre esta figura jurídica. El principal objetivo de la institución, en esencia, es reducir las desigualdades entre los propietarios de las fincas y los inquilinos, deudores, comuneros o cualquier persona que se vea afectada por la transmisión. ¿Existe algún propósito más noble

² El artículo 1450 del Proyecto de 1851 definía el retracto legal como: *“el derecho que tiene alguno por la ley de subrogarse, en el lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato”*.

que querer equiparar las precarias situaciones que viven y vivían millones de personas en todo el mundo?

Pues bien, el objeto de este trabajo será realizar un análisis en profundidad de la institución del retracto, empezando por los inicios, como toda buena historia, centrándonos en el nacimiento de la institución, definiendo la evolución que ha sufrido la misma, para finalmente obtener una visión actual del derecho de retracto, desde la perspectiva doctrinal y jurisprudencial, y poder así concluir el trabajo.

El presente trabajo requerirá de un estudio bibliográfico y jurisprudencial ciertamente profundo, ya que definir la institución sobre la que versa el estudio, y entender efectivamente su objetivo y en qué momento se puede invocar, es de intenso calado, y no es para nada sencillo.

En especial, considero que el estudio de la institución del retracto por crédito litigioso resolverá la gran mayoría de dudas que se puedan originar, o que cualquier persona se pueda preguntar, ya que es el tipo de retracto, juntamente con el retracto arrendaticio, que más supuestos abarca, tanto litigiosos, como no litigiosos.

Debido al contexto social actual, la gran mayoría de inmuebles son propiedad de un porcentaje de la población muy reducido, cosa que provoca que un pequeño porcentaje de personas disponga de una situación de superioridad abismal sobre las personas que no son propietarias, que son la gran mayoría de personas de la sociedad. Para muestra un botón, el porcentaje de transmisiones de inmuebles a fondos buitres³ o a grandes entidades bancarias va en aumento y no parece que vaya a cesar. Se estima que desde el año 2008, el sector de la banca se ha desprendido de

³ Un fondo buitre es un fondo de inversión de alto riesgo que aprovecha las oportunidades de mercado que son catalogadas como de dudoso cobro, para así obtener el producto por un precio muy inferior al valor de mercado. Los fondos buitres suelen negociar con las entidades bancarias cesiones de crédito de hipotecas de dudoso cobro, obteniendo así el crédito hipotecario por un valor muy inferior a su valor real.

una gran cantidad de activos tóxicos por valor de 263.000 millones de euros aproximadamente⁴.

Así las cosas, como resultado de ello obtenemos un contexto jurídico-social en el que las subrogaciones en la titularidad de los inmuebles están a la orden del día, y cada día crecen más y más de forma cada vez más alarmante.

Ante esta creciente práctica, a la vez crecen también los deudores, inquilinos, comuneros o cualquier afectado por la transmisión, que buscan hacer valer sus derechos ante este conglomerado de transmisiones. La defensa de la parte débil, en los supuestos de transmisiones onerosas de bienes inmuebles, se sirve mediante el derecho de retracto principalmente.

En el caso de una transmisión efectuada por un arrendador a un tercero, el inquilino o arrendatario podrá ejercer su derecho de tanteo (si el transmitente actúa de forma correcta y comunica su voluntad de vender) o posteriormente su derecho de retracto para defender sus derechos adquiridos sobre la vivienda en la que habita.

De la misma forma ocurre con el retracto por comuneros, retracto en el que los comuneros tendrán derecho a hacer suya la cuota transmitida a un tercero, siempre que se cumplan los requisitos legalmente establecidos, que analizaremos en profundidad en la presente tesis.

Existen una pluralidad de derechos de retracto en nuestro ordenamiento jurídico, como se acaba de mencionar, existen el retracto arrendaticio o el retracto por comuneros. Existen muchos más, pero los que serán objeto del presente trabajo serán: el retracto arrendaticio, el retracto de comuneros, el retracto de créditos litigiosos, el retracto por colindantes, y se hará una breve mención a otros tipos de retractos, como lo pueden ser el retracto de coherederos o los retractos en favor de la Administración Pública.

⁴ González, M. (2024, 21 de agosto). *La banca se desprende de activos tóxicos por 263.000 millones desde 2008*. Cinco Días, URL: <https://cincodias.elpais.com/companias/2024-08-21/la-banca-se-desprende-de-activos-toxicos-por-263000-millones-desde-2008.html?outputType=amp>

De todos ellos, el retracto por crédito litigioso del artículo 1535 del Código Civil será el que en mi opinión más relevancia se le debe dar, por dos sencillas razones: en primer lugar, por la abundancia de resoluciones judiciales que regulan el *retracto anastasiano*, y, en segundo lugar, por el reciente crecimiento de las Ejecuciones Hipotecarias en España.

Finalmente se analizará como opera la institución del retracto en las transmisiones mercantiles de participaciones sociales y de acciones, haciendo referencia a las denominadas *cláusulas de rescate*. Además de ello, para finalizar la presente tesis se analizará el impacto que la entrada en vigor de la recientísima Ley orgánica 1/2025 de Medidas en materia de Eficiencia del Servicio Público de Justicia puede provocar en la institución.

Tras ello, se harán propuestas de *lege ferenda*, analizando los puntos débiles de la institución, y proponiendo modificar todos aquellos puntos que hagan que el derecho de retracto no sirva al objetivo con el que fue creado. Especialmente se hará hincapié en la modificación del plazo de interposición de la institución, y del cómputo del *dies a quo* del mismo.

2. Evolución histórica de la Institución. El derecho romano.

El derecho de retracto es una institución que fue creada hace ya muchos siglos atrás. Como pasa con la gran mayoría de instituciones jurídicas y de principios generales del ordenamiento jurídico español, las bases del derecho de retracto fueron cimentadas por el Derecho Romano.

La institución jurídica que será abordada a lo largo de todo el presente trabajo, el derecho de retracto, tiene un origen ciertamente poético y ecuánime. Hace ya varios siglos atrás, en la época romana, uno de los principales problemas que abundaba en las ciudades -problema que hoy en día sigue ocurriendo- era que los más adinerados de las ciudades realizaban operaciones comerciales con sus viviendas sin límite alguno, llegando a extralimitarse, abusando así de las personas a las que les vendían los inmuebles.

La especulación y el abuso en la compra y venta de inmuebles es un problema endémico al que los romanos ya debieron hacer frente. El emperador Constantino en el año 331 d.C. ya estableció ciertas limitaciones a los especuladores de la época.

En los inicios del Imperio Romano, la propiedad era concebida como pública, siendo únicamente limitada por la institución de la *mancipatio* –consistente en que el propietario de la vivienda o finca decidiera transmitirla a un tercero de forma libre-.

Esta consideración cambió en el momento en que se creó el término *dominium*, que fue utilizado para designar el poder que el *pater familias* tenía sobre sus propiedades. Esta terminología vino acompañada también de la creación *ex novo* del término *propietas* –utilizado para definir el poder que una persona disponía sobre las cosas-.⁵

Estos dos términos abandonaban por completo el concepto público de la propiedad (que se venía otorgando durante toda la época romana anterior) para pasar a otorgar un **valor patrimonial** de carácter privado al derecho de propiedad.

⁵ Sconda, M. V., Principio de la inviolabilidad de la propiedad. Antecedentes romanos y su recepción en la legislación argentina, en *Revista de Derecho Privado*, 24 (2013).

Desde ese preciso momento, empezaron a surgir limitaciones al derecho de propiedad, perdiéndose poco a poco ese carácter absoluto e ilimitado que se les brindaba a los propietarios de los bienes. Una de esas primeras manifestaciones fue promovida por el emperador Constantino⁶, quien limitó la edificación de determinados edificios y ordenó demoler aquellas construcciones que comprometieran las edificaciones públicas.

Tras ello, se empezaron a crear instituciones jurídicas que limitaban la disposición plena de la propiedad –como por ejemplo el pacto de retroventa⁷, o el *pactum protimiseos*-. Hasta tal punto, que se empezaron a crear los actualmente llamados *derechos de adquisición preferente*.

Más concretamente se establecieron tres grandes derechos de adquisición preferente: Se creó el derecho de adquisición preferente de condóminos o comuneros –regulado actualmente en nuestro ordenamiento como el *derecho de retracto de comuneros*, con ciertas diferencias como es evidente-, el *derecho de preferencia adquisitiva* de familiares, o el *derecho de tanteo y de retracto enfiteútico* –el único que realmente podemos encuadrar en el marco jurídico actual de forma prácticamente coincidente-.

Estos derechos de adquisición preferente fueron suprimidos por el emperador Teodosio entorno al año 391 d.C.

Por ello, tras este análisis, podemos concluir que el derecho de retracto y, en general, los derechos de adquisición preferente provienen del derecho romano. Principalmente provendrán del derecho romano puramente todas aquellas tipologías de retractos que sean convencionales, dado que, al inicio del imperio

⁶ Limitaciones recogidas en el Código Teodosiano. Cfr. Levy, E., *cit.* (n. 23), p. 111.

⁷ Rubio Torrano, E., *El pacto de retroventa* (Madrid, Tecnos, 1990).

romano, la propiedad era un derecho absoluto sobre el cual no existía limitación alguna que excediera la voluntad del propietario.⁸

⁸ Megías Quirós, J. J. (2021). Raíces romanas de los derechos de adquisición preferente. Revista de Estudios Histórico-Jurídicos, (43), 57-79. Documento web, URL: [Raíces romanas de los derechos de adquisición preferente](#)

3. Definición de la institución

Como ya ha sido mencionado *ut supra*, actualmente la institución del derecho de retracto es definida como una subrogación en favor del *retrayente*, quien se coloca en la posición del tercero al que le ha sido vendido el bien retraído. El derecho de retracto se trata de un paso posterior. Por ello, de forma previa a definir la institución, y, en aras de poder conocer la institución del retracto de forma total, no podemos obviar la figura jurídica previa al retracto, el derecho de tanteo.

3.1. Derecho de tanteo

El derecho de tanteo carece de regulación legal en el Código Civil estatal, es decir, no está regulado sustantivamente en el mismo de forma directa. Es cierto que en su artículo 1637 se dispone una definición con relación a la figura de la enfiteusis, aunque posteriormente se ha ido definiendo y acotando la institución del tanteo mediante diferentes disposiciones legales, como lo son la LAU, la LAR, o la normativa autónoma de cada comunidad. A mi parecer, de las diversas definiciones que existen, la que más se acerca –a nivel estatal- a la realmente desarrollada por la doctrina científica y jurisprudencial es la dispuesta en el artículo 25.2 de la LAU: *“El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le **notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión**”*.

Es decir, el tanteo se articula como un derecho real de adquisición preferente⁹ sobre cosa ajena que se otorga en favor del *tanteante*, pero a la vez se configura como una obligación que el tanteador debe de cumplir. Esta dualidad jurídica en la que se imponen obligaciones al tanteador, y se otorgan derechos al *tanteante*, busca al igual que el retracto, equilibrar la balanza contractual. Es más, una gran parte de la

⁹ de Verda y Beamonte, J. R. (2023). Parte VI. En G. Muñoz Rodrigo, J. R. de Verda y Beamonte, & Á. Bueno Biot (Eds.), *Derechos reales (Tratado práctico interdisciplinar)*: “*Los derechos reales de adquisición preferente son aquéllos que conceden a su titular la facultad de adquirir un bien con preferencia a un tercero y en las mismas condiciones de este, en el caso de que el propietario decida enajenarlo a título oneroso (tanteo) o en el caso de que lo haya enajenado sin previa comunicación o habiendofalseado alguna de las circunstancias del acto dispositivo (retracto)*”.

doctrina científica y de la jurisprudencia equipara de forma muy estrecha las instituciones del tanteo y del retracto -al ser ambas instituciones derechos de adquisición preferente que limitan negocios jurídicos ya perfeccionados o por perfeccionar-, diferenciándose únicamente por el momento en que se ejercita la acción (si se hace de forma previa al nacimiento del negocio jurídico operará el tanteo, si se formula una vez nacida ya la relación contractual, aplicará el derecho de retracto). Así lo afirman diversos autores como por ejemplo FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO o MANUEL ALBALADEJO GARCÍA¹⁰, -si bien es cierto que las similitudes son evidentes, ambos autores afirman que realmente tanteo y retracto son instituciones diferenciadas-.

A nivel autonómico, el Código Civil Catalán recoge el derecho de tanteo en sus artículos 568-1 y ss. El artículo 568-1.1 b) define el derecho de tanteo de la siguiente manera: *b) El tanteo, que faculta a su titular para adquirir a título oneroso un bien en las mismas condiciones pactadas con otro adquirente.*

La definición que nos brinda el Ccat ya es más extensa, y nos precisa determinados requisitos que ni la LAU ni el propio Código Civil estatal abordan. Se exige que la transmisión sujeta a tanteo deba ser a título oneroso -cuestión que será analizada posteriormente-. Además de ello, el artículo 568-3.1 Ccat¹¹ nos afirma también que todo tipo de bien -ya sea mueble o inmueble- podrá estar sujeto al derecho de tanteo.

Por ello, tras el análisis elaborado, podemos concluir que el derecho de tanteo se configura como un derecho real de adquisición preferente, que se articula y constituye de forma totalmente previa al derecho de retracto, que faculta al titular

¹⁰ Albala de jo, M. (2005). Derecho civil II. Derecho de obligaciones (Tomo II, Vol. 1). Edisofer: *Tanto el tanteo como el retracto son derechos de adquisición preferente que la ley concede a ciertas personas en virtud de una relación jurídica especial con el bien o con el transmitente, si bien el tanteo opera antes de la enajenación, permitiendo al titular igualar la oferta de un tercero, mientras que el retracto actúa después, subrogando al retrayente en la posición del adquirente ya consumada la transmisión.*

¹¹ Ley 5/2006, de 10 de mayo, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals. (2006). Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, (4627). Art. 568-3: “1. Los derechos de adquisición pueden recaer sobre bienes inmuebles y muebles que puedan identificarse.”

del derecho de tanteo a adquirir un bien en las mismas condiciones pactadas por el propietario del bien con un tercero. Por ello, este derecho real¹² de adquisición preferente faculta al titular a obtener un bien, y obliga al propietario del bien a: en primer lugar, comunicar la operación al tanteante, y, en segundo lugar, a adquirir el bien al tanteante, en el caso de que quisiera obtener el bien que se quería transmitir a un tercero.

3.2. Derecho de retracto: Definición, Objeto, Constitución, Legitimación activa, Legitimación pasiva, plazos de interposición y extinción.

3.2.1. Definición, Objeto y Constitución

Tras haber analizado sucintamente la institución del tanteo, debemos empezar a abordar el principal asunto que dio origen a la presente tesis, el derecho de retracto.

A nivel estatal, el derecho de retracto viene definido en el Código Civil, en su artículo 1521 –como ya se ha mencionado ut supra-, como el *derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago*. Así, también ha sido desarrollada por la jurisprudencia una definición extendiendo más ampliamente lo dispuesto en la legislación. Una de ellas, la STS 04-02-2008 (Rec. 5022/2000) define el derecho de retracto de forma sublime como: *“el derecho que por ministerio de la ley tienen ciertas personas y en determinadas situaciones para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compraventa, subrogándose en el lugar del comprador”*.

Tras ello, podemos definir el derecho de retracto como un derecho real de adquisición preferente –de la misma forma que el derecho de tanteo-, que podrá ejercitar todo aquel que, por ministerio de la ley, y en determinadas situaciones,

¹² Muñoz Rodrigo, G., Bueno Biot, Á., & de Verda y Beamonte, J. R. (Eds.). (2023). Derechos reales (Tratado práctico interdisciplinar): *El derecho real se define, en principio y en general, como una clase de derecho subjetivo patrimonial caracterizado, según la doctrina tradicional, por constituir una relación directa e inmediata entre su titular, y la cosa. Se trata, pues, de un derecho sobre la cosa (no a la cosa), como deriva de su nombre latino ius in re.*

siempre que se haya transmitido un bien a título oneroso, pudiendo este mismo subrogarse en el lugar del comprador del bien. Cabe destacar que el derecho de retracto únicamente produce una modificación subjetiva en la relación contractual –como parece evidente-. La STS 30/01/1989, (RJ\1989\158) lo define de la siguiente forma: *“Si prospera el retracto, se colocarán los demandantes, comuneros y retrayentes, en el lugar del comprador, sin necesidad de otorgar nuevo contrato puesto que la compraventa al extraño no se resuelve, sino que simplemente queda modificada subjetivamente por el cambio de la persona del comprado”*.

Por ello, como presupuesto objetivo para que opere y se constituya el derecho de retracto, es necesaria una persona que cumpla ciertos requisitos establecidos por ministerio de la ley, que efectivamente se transmita un bien a título oneroso, y que por último se den todos los requisitos para que el *retrayente* pueda subrogarse en el lugar del tercero.

Una de las más avivadas discusiones doctrinales se enmarcó en la determinación del carácter personal o del carácter real del derecho de retracto. A nivel autonómico –en Catalunya- no existe este intenso debate, dado que el propio código civil catalán ya otorga el carácter real al tanteo y al retracto, siendo reguladas ambas instituciones en el libro quinto del Código, destinado a regular exclusivamente los derechos reales. Así lo respalda PUERTES MARTÍ¹³, entre otros muchos autores, que traen a colación la regulación catalana a la hora de razonar y otorgar una naturaleza real al derecho de retracto.

Aunque a nivel estatal existe este alborotado debate –siendo mayoritaria la postura que otorga la naturaleza real a la institución- propiciado por el silencio guardado por el legislador a la hora de definir la naturaleza personal o real de la institución, la mayoría de los autores consideran el derecho de retracto como un derecho real. Por ejemplo, DÍEZ PICAZO Y GULLÓN BALLESTEROS¹⁴ consideran que el

¹³ Puertes Martí, A.: *Curso básico de derechos reales*, coordinado por Llopis Giner, Práctica de Derecho, Valencia, 2009, págs. 246 y 254

¹⁴ Díez Picazo, L. y Gullón Ballesteros, A.: *Sistema de Derecho civil*, 8ª edición, vol. III, tomo 1, Tecnos, Madrid, 2012, pág. 40: *“son simples facultades de adquisición, que determinan la*

derecho de retracto no es un verdadero derecho real, ya que no confiere al titular un poder directo e inmediato sobre el bien.

Aunque como antes se ha mencionado, tanto la doctrina mayoritaria como la jurisprudencia mayoritaria han optado por considerar que el derecho de retracto tiene naturaleza real y no personal. A mayor abundamiento, el derecho de retracto es considerado como un derecho real, ya que, en la gran mayoría de ocasiones, este derecho es inscribible en el Registro de la Propiedad. Dicha inscripción en el Registro produce que el derecho de retracto pueda ser oponible ante terceros – característica típica de los derechos reales-. En todos aquellos casos en los que el derecho de retracto no pudiera ser inscrito en el Registro de la Propiedad, este derecho sí que sería considerado como un derecho personal, pero se debe recordar que esta situación ocurre en escasísimos supuestos.

A efectos procesales, la naturaleza personal o real de la institución es del todo determinante. Si se califica el derecho de retracto como un derecho personal, la competencia le correspondería por regla general a los tribunales del domicilio del demandado (50.1 LEC), en cambio, si se califica como derecho real, la competencia correspondería a los tribunales donde radicara el bien inmueble (52.1.1 LEC). Como ya se ha afirmado, la postura mayoritaria –tanto doctrinal como jurisprudencial- es la de considerar la institución del retracto como un derecho real.

Así las cosas, por el momento hemos asumido y tratado la definición de la institución, y hemos determinado su carácter real. Debemos ahora incidir en el concepto de transmisión a título oneroso y sobre qué bienes se podrá ejercitar el derecho de retracto.

En primer lugar, los tribunales entienden que una transmisión será considerada a título oneroso siempre que se dé una enajenación onerosa del bien, siempre y cuando la contraprestación recibida no sea infungible o personalísima –en definitiva, que el comprador pague la transmisión con bienes genéricos y fungibles-. Así lo concluyó la STS 24/01/1986 RJ\1986\117: “*Existente, por lo tanto, un*

posibilidad de decidir la configuración de la situación jurídica y por ello pueden ser englobados dentro de los llamados derechos potestativos”

*contrato de compraventa, la naturaleza del negocio permite el ejercicio de la acción de retracto basada en el citado artículo 1522 del Código Civil, a lo que cabe añadir la fundada opinión, prácticamente unánime, de que si la esencia del retracto estriba a la adquisición onerosa realizada ex lege en favor del retrayente, tomando como modelo otra anterior, no hay obstáculo para acordarla en toda enajenación onerosa **cuya contraprestación no sea infungible o personalísima**”.*

Criterio seguido por los tribunales y plasmado en varias resoluciones, que afirman, por lo tanto, que por la naturaleza de los *modos* existentes en el ordenamiento español, los únicos contratos mediante los cuales se podrán invocar el derecho de retracto sin que haya duda alguno será en los contratos de Compraventa y en las Daciones en Pago –siempre y cuando el contrato se haya perfeccionado, completándose el modo y la *traditio* del negocio jurídico, existiendo así una transmisión posesoria efectiva-. Siendo muy discutida la admisión por la jurisprudencia del retracto cuando el modo utilizado sea la permuta, la aportación de un inmueble a una sociedad anónima por parte del socio fundador en la escritura de constitución de esta, la aportación de la finca arrendada a una sociedad (STS 27-5-00) o en transmisiones efectuadas por contrato de renta vitalicia.

Por último, es obligatorio esclarecer la naturaleza de aquellos bienes que podrán ser sujetos operantes al derecho de retracto. Tal y como ya se ha mencionado con anterioridad, el derecho de retracto –al igual que el derecho de tanteo- podrá ser ejercitado en transmisiones que enajenen tanto bienes muebles como bienes inmuebles. Se manifiesta claramente en este sentido el artículo 568-3 del Código Civil Catalán: “**Los derechos de adquisición pueden recaer sobre bienes inmuebles y muebles que puedan identificarse.**”

3.2.2. Legitimación Activa y Pasiva

Legitimación Activa

Tras haber visto los presupuestos objetivos de la institución, ahora debemos analizar el ámbito subjetivo, en definitiva, las partes que participarán en cualquier situación en que se invoque el derecho de retracto.

La legitimación activa -el *retrayente*-, podrá ser ostentada por toda aquella persona que tenga la posibilidad de subrogarse en las mismas condiciones que la tercera persona que ha obtenido el bien sujeto a retracto, siempre y cuando concurren una serie de requisitos establecidos en una disposición legal. Es decir, podrá ser parte *retrayente* cualquier persona que reúna ciertas condiciones especificadas en una ley, como la de ser arrendatario de un bien inmueble, ser propietario de un bien constituido en régimen de comunidad o haberlo pactado con la otra parte de forma expresa.

Dicha legitimación deberá justificarla documentalmente el *retrayente* como requisito *sine qua non* de la demanda para que esta sea admitida a trámite. El art. 266.3º de la LEC exige acompañar a la demanda «**los documentos que constituyan un principio de prueba del título en que se funden las demandas de retracto ...**», inadmitiéndose toda aquella demanda que incumpla este requisito.

El *retrayente* podrá ser tanto una persona física como una persona jurídica, siempre que se cumplan todos los presupuestos legales requeridos.

A nivel procesal, para que pueda afirmarse que una persona dispone de legitimación activa se necesitan dos grandes requisitos:

- (i) En primer lugar, el presunto *retrayente* deberá acreditar el título mediante el cual ejercita e invoca su derecho de retraer el negocio jurídico que se impugne. Requisito lógico, ya que el derecho de retracto supone una gran limitación al Derecho a la Propiedad Privada de los ciudadanos –*ex* artículo 33 de la Constitución-. No pudiendo ser admitidas a trámite aquellas demandas en las que el actor –*retrayente*- no acredite con suficiencia un título mediante el cual retraer la operación.
- (ii) Y, en segundo lugar, el *retrayente* deberá acompañar la prueba documental consistente en que se ha consignado el precio por el que fue vendido el bien, siempre que fuere conocido por el demandante, o en su caso, el documento que se ha prestado caución en aras de garantizar el pago del precio, una vez fuere este conocido.

El segundo de los requisitos ha sido debatido en repetidas ocasiones, derivado de varias sentencias emitidas por el Tribunal Constitucional, ya que cada vez más se está difuminando la obligatoriedad de consignar precio en el momento de interposición de la demanda. Ello proviene de la Sentencia emitida por el Constitucional de 22 de abril de 2004, (STC 73/2004) en la que se estableció que la consignación del precio ya no se deberá considerar como requisito de admisión de la demanda –por considerar que establecer la consignación de un precio choca directamente con el derecho a la tutela judicial efectiva-. Así lo ejemplifica la STC 144/2004 de 13 de setiembre de 2004: *“De este modo el derecho a la tutela judicial efectiva puede verse conculcado por aquellas normas que impongan condiciones impeditivas u obstaculizadoras del acceso a la jurisdicción, siempre que los obstáculos legales sean innecesarios y excesivos y carezcan de razonabilidad y proporcionalidad respecto de los fines que lícitamente puede perseguir el legislador en el marco de la Constitución (SSTC 4/1988, de 12 de enero, FJ 5; 141/1988, de 29 de junio, FJ 7). También puede verse conculcado el derecho de acceso a la tutela por aquellas interpretaciones de las normas que son manifiestamente erróneas, irrazonables o basadas en criterios que por su rigorismo, formalismo excesivo o cualquier otra razón revelen una clara desproporción entre los fines que aquella causa preserva y los intereses que se sacrifican, de forma que la negación de la concurrencia del presupuesto o requisito en cuestión sea arbitraria o irrazonable (por todas, STC 35/1999, de 22 de marzo, FJ 4 y las en él citadas).*

*Ha de concluirse, pues, que en este caso, como consecuencia de la interpretación que la Audiencia Provincial ha efectuado del art. 1518 CC con base en la confusión apuntada entre la consignación o la constitución de caución en cuanto requisito procesal para la admisión de la demanda y el reembolso en cuanto requisito sustantivo para el ejercicio del derecho de retracto, la decisión de inadmisión de la demanda, que en ejercicio de la acción de retracto arrendaticio han promovido los ahora recurrentes en amparo, se ha fundado en el incumplimiento de un requisito que no es legalmente exigido por la legislación procesal aplicable para la admisión de la demanda, pues el art. 266.3 LEC 2000, como se razona en el Auto de apelación y resulta del tenor literal del precepto, **condiciona la consignación o la***

constitución de caución como requisito para la admisión a trámite de la demanda de retracto, si fuere conocido el precio de la cosa objeto de retracto, a que se exija por ley o contrato, supuestos que no se daban en este caso. En otras palabras, se inadmitió la demanda de retracto sin que concurriera causa legal de inadmisión, por lo que las decisiones judiciales impugnadas han vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva de los recurrentes en amparo.”.

De esta manera la corriente jurisprudencial seguida por el Tribunal Constitucional ha venido claramente limitando como requisito la consignación de una caución previa, en aquellos supuestos en los que –como afirma la sentencia mencionada- *puede verse conculcado por aquellas normas que impongan condiciones impeditivas u obstaculizadoras del acceso a la jurisdicción.*

Con relación a la forma en que se deberá consignar la caución, el Tribunal Constitucional no exige que dicha caución deba ser un metálico, siendo posible y suficiente consignar un cheque, un aval bancario o una fianza. En dicha consignación no se incluyen los gastos del contrato (notaría, Registro de la Propiedad, gastos impositivos...), que deberán ser consignados por el *retrayente* una vez se conceda el derecho de retracto en su favor –se estima que estos gastos suelen ascender a un 10% del total del precio por el que se transmitió el bien-.

Legitimación Pasiva

Acogiéndonos a la literalidad del artículo 1521 del Código Civil, la legitimación pasiva le corresponde al adquirente del bien –el tercero comprador-. Así lo ha plasmado mayoritariamente la jurisprudencia mayoritaria, debatiéndose sobre la necesidad de un *litisconsorcio pasivo necesario*, en el que caso de que más de un sujeto pudiere ser propietario del bien transmitido. Resolviendo finalmente la jurisprudencia que la omisión del posible litisconsorcio pasivo necesario no devendrá defecto procesal insubsanable. Véase las SSTs 30 de enero de 1989 RJ\1989\158, 27 de junio de 2000 RJ\2000\5740 o 31 de enero de 2005 RJ\2005\1744

También ha surgido el debate sobre quién estará legitimado pasivamente en un supuesto en que el bien se haya transmitido en más de una ocasión durante el plazo

para retraer. En estos tipos de supuestos, ha resuelto el Tribunal Supremo que el precio a consignar será el de la primera venta. Lo resume de forma excelente – haciendo referencia al retracto de comuneros- la SAP de Murcia 77/2010: “*Obligar a dirigir la demanda contra todos los sucesivos posibles adquirentes de una porción de finca sujeta al derecho de retracto, es tanto como hacer claudicar el derecho de la retrayente o dejar a la voluntad del primer comprador la eficacia de derecho reconocido en la ley. Es sentir general de la doctrina y de la jurisprudencia, que cuando antes de caducar el plazo de ejercicio del retracto, si se ha producido otra transmisión y ésta la conoce también el actor retrayente, puede dirigir su acción contra ambos sucesivos adquirentes (STS. 10 de abril de 1904, 8 de junio de 1906, 13 de marzo de 1949, 27 de mayo de 1927, etc.), con lo cual, si prospera el retracto, hará efectivo su derecho sin que se plantee cuestión alguna en ejecución de sentencia. Naturalmente el precio a satisfacer ha de ser el pagado por el primer adquirente, en cuya posición se subroga la retrayente, y ello, aunque una sentencia de 7 de febrero de 1959, que por ser única no constituye jurisprudencia, hiciera referencia a que el pago, en caso de segunda transmisión, había de ser el de ésta. Criterio que además de aislado es insostenible, porque ello podría alterar los requisitos del retracto contenidos en el artículo 1518 del Código Civil EDL 1889/1, simplemente con sucesivas transmisiones.*

Cuando esas nuevas transmisiones se conocen durante el litigio y se está en tiempo en que cabe extender la demanda a dicho nuevo adquirente, ningún obstáculo se opone a que el actor amplíe su demanda frente a ese segundo adquirente, con lo que igualmente evitará problemas de ejecución, en caso de prosperar el retracto, porque el tercero poseedor no demandado, no habría podido ser condenado.

3.2.3. Plazos de interposición y extinción

Plazos de interposición

El plazo de interposición del derecho de retracto ha sido considerado de forma unánime como un plazo de caducidad, siendo imposible la interposición ni la invocación del derecho de retracto una vez expirado el plazo legal o convencionalmente estipulado.

Este plazo de caducidad –que variará sustancialmente dependiendo del régimen jurídico, de la tipología de retracto, o del momento de conocimiento de la venta del bien-, se empezará a computar desde el momento en que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta –a tenor literal de lo establecido en el artículo 1524 del Código Civil-. Ahora bien, la STS de 3 marzo de 1998 (RJ\1998\1127) nos amplió esta definición, considerando que el plazo empezará a correr *desde que se tenga conocimiento de la venta sea **completo**, que abarque el hecho de la venta y las cualidades esenciales de la misma como son el **precio** y las **modalidades de su pago cuando se reputen transcendentales**.*

Por ello, el plazo de interposición empieza a correr desde el momento en que el *retrayente* conozca de forma completa y exhaustiva los detalles de la transmisión operada, o desde el preciso momento en que se inscriba en el registro de la propiedad la operación –en atención a la publicidad *erga omnes* que una inscripción en el registro de la propiedad conlleva-. Dicho plazo de caducidad será computado por días naturales, según lo dispuesto en el artículo 5.2 del Código Civil¹⁵, pudiéndose interrumpir únicamente con la interposición de la demanda de retracto en el tiempo establecido.

La extensión del plazo variará en función de la tipología de retracto que se pueda ejercitar. Por ejemplo, en los supuestos de retracto convencionales, el plazo de interposición será el pactado en el contrato de retracto convencional –y en caso de no pactarse plazo el artículo 1508 del CC establece un plazo de cuatro años para el ejercicio-, en los supuestos de retracto de comuneros y de colindantes se otorga un plazo de 9 días naturales, la LAU fija un plazo de interposición de 30 días naturales para los retractos legales arrendaticios, o la legislación catalana, que fija un plazo de interposición de 10 años máximo en los supuestos de retractos convencionales.

Por ello se debe concluir que el plazo de interposición del retracto variará muy significativamente dependiendo de la tipología de retracto de que se trate, y en base

¹⁵ Código Civil. (1889). Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889. Art. 5.2: “*En el cómputo civil de los plazos no se excluyen los días inhábiles*”.

a qué legislación debamos litigar. Ello es consecuencia de una regulación de la institución fragmentada.

Extinción

El derecho de retracto se extinguirá en el momento en que se agote el plazo de caducidad para ejercitar el derecho –como es evidente-, por la renuncia al derecho de tanteo de forma previa –que llevará consigo la renuncia al derecho de retracto-, o por las causas generales de extinción de los derechos reales. Así lo establece el artículo 568-7 del CCcat:

“1. Los derechos de adquisición se extinguen por las causas generales de extinción de los derechos reales y, además, por su ejercicio o por el vencimiento del plazo de su duración.

2. Los titulares del derecho de tanteo pueden renunciar al mismo con relación a un determinado acuerdo de transmisión. La renuncia al derecho de tanteo implica la del retracto.

3.3. Procedimiento ordinario (249.7 LEC) y aspectos procesales.

Según el artículo 249.7¹⁶ de la LEC, los procedimientos iniciados con el objetivo de ejercitar un derecho de retracto deberán ser seguidos por el cauce y las reglas del procedimiento de juicio ordinario, independientemente de la cuantía del procedimiento o del tipo de retracto invocado.

Para la admisión de la demanda, como ya se ha mencionado anteriormente, será necesario aportar documento que justifique y fundamente el derecho de retracto, y será necesario consignar el precio de la transmisión, o la caución necesaria –en caso de conocer el precio exacto de la transmisión-. Toda aquella demanda que no cumpla estos dos requisitos será inadmitida a trámite *in limine*, ex artículo 403.3 de la LEC, que establece que las demandas interpuestas únicamente serán admitidas a trámite cuando estén acompañadas de los documentos que la ley expresamente exija para la admisión a trámite del escrito.

¹⁶ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. (2000). Boletín Oficial del Estado, núm. 7, de 8 de enero de 2000. Art. 249.7: “1. Se decidirán en el **juicio ordinario**, cualquiera que sea su cuantía 7.º Las que ejerciten una acción de retracto de cualquier tipo”.

También será tenido en cuenta para la admisión a trámite de la demanda haber acudido a un MASC de forma previa a la interposición de la demanda. Dicho requisito de procedibilidad será analizado en profundidad en el **apartado 6** del presente trabajo.

4. Tipologías de retracto

4.1. Retractos legales y retractos convencionales

Tras haber analizado en profundidad los requisitos, características, naturaleza y aspectos procesales del derecho de retracto, ahora debemos clasificar y analizar los diferentes tipos de retractos que existen en nuestro ordenamiento jurídico.

Empezando por la clasificación más general que se puede llevar a cabo, podemos dividir el derecho de retracto en dos grandes ramas: el derecho de retracto convencional y el derecho de retracto legal.

Retracto convencional

El retracto convencional, o también llamado *pacto de retro*, *retroventa* o venta a carta de gracia, viene regulado y definido en el artículo 1507 del Código Civil, en él se establece lo siguiente: “*Tendrá lugar el retracto convencional cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de cumplir lo expresado en el artículo 1.518 y lo demás que se hubiese pactado*”

Por ello el retracto convencional se configura como un derecho nacido de la voluntad de las partes, que permite al *retrayente* recuperar la cosa vendida. El plazo máximo por el que se podrá pactar una retroventa será de 10 años, estableciéndose como plazo general los 4 años, en caso de no haberse pactado expresamente el tiempo máximo de subsistencia del derecho. Todo ello según lo establecido en el artículo 1508 del CC.

Se configura como un derecho real, más allá de por los motivos expuestos con anterioridad, porque la propia Ley Hipotecaria en sus artículos 107.7 y 107.8¹⁷

¹⁷ López Soriano, A., Montés Penadés, V. L., Roca i Trias, E., et al. (2001). Derecho civil. Derechos reales y derecho inmobiliario registral (2ª ed.). Editorial Tirant lo Blanch: De ahí se puede derivar que, al señalar que el derecho de retracto convencional se puede hipotecar, se utiliza una sinécdoque, **pues lo que se quiere decir es que se pueden hipotecar los bienes transmitidos con pacto de retroventa sin perjuicio de que para la ejecución de la misma se ejercite previamente el derecho de retracto, bien por el propio vendedor, bien por el acreedor en su nombre.** Nótese que, en cualquier caso, **la ejecución hipotecaria recae sobre los bienes no sobre el propio derecho de retracto convencional** Finalmente, a mayor abundamiento, el propio art. 107.8º LH se refiere a «los bienes hipotecados» o a que la hipoteca no sólo subsistirá, sino que «ésta recaerá directamente sobre los bienes retraídos». Con estos argumentos, **no puede decirse que se pueda hipotecar el derecho de retracto convencional sino los bienes objeto del mismo.**

permite la *hipotecabilidad de los retractos convencionales*. Además, el propio artículo 1510¹⁸ del CC establece la oponibilidad *erga omnes* ante terceros del retracto convencional.

Por ello, se configura el derecho de retracto convencional como un derecho real – criterio mayoritario- nacido por la voluntad de las partes, y que deberá cumplir los requisitos establecidos en los artículos 1508 y ss. del Código Civil.

Retracto legal

Por el contrario, el retracto legal –como venimos definiendo durante toda la tesis- es aquel derecho que por ministerio de la ley permite al *retrayente* subrogarse en la posición del tercero al que se la ha transmitido el bien retraído.

El retracto legal viene definido en el artículo 1521 del Código Civil -como ya se ha mencionado con anterioridad- y este se diferencia con el retracto convencional en que su constitución viene establecida por ministerio de la ley, a diferencia del retracto convencional, que se constituye en el momento en que se perfecciona el contrato de retracto entre las partes.

Una gran diferencia también la encontramos en los plazos de interposición. Mientras que el retracto convencional tiene plazos máximos muy extensos -4 y 10 años como plazos generales-, quedando en la voluntad de las partes cuanto tiempo quieren que el derecho subsista, en los retractos de origen legal los plazos de interposición vienen tasados por las disposiciones legales, quedando mucho más acotada y limitada su posible interposición.

4.2. Retracto legal arrendaticio (25 y 31 LAU)

Uno de los retractos legales que más impacto han generado en el tráfico jurídico ha sido el retracto legal arrendaticio. Esta tipología de retracto viene regulada en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. El artículo 25 de la

¹⁸ Código Civil. (1889). Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889. Art. 1510: “*El vendedor podrá ejercitar su acción contra todo poseedor que traiga su derecho del comprador, aunque en el segundo contrato no se haya hecho mención del retracto convencional; salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria respecto de terceros*”.

citada ley define el retracto legal arrendaticio como: “1. *En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma.*”

Estableciéndose así en favor de los arrendatarios de viviendas urbanas un derecho de tanteo, y en su caso de retracto, en el momento en que se venda o se pretenda vender la vivienda sobre la cual se haya pactado un contrato de arrendamiento.

Dichos derechos de adquisición preferente operarán tanto en los supuestos en que el arrendatario resida en el inmueble de forma habitual, como en los supuestos en que se dé un uso distinto al de vivienda habitual, *ex* artículo 31 de la LAU.

La actual STS 1597/2024, de 28 de noviembre de 2024 (Rec. n.º 6024/2019) nos expone de forma breve y concisa la definición de los derechos de adquisición preferente en el ámbito de arrendamientos urbanos: “*La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (LAU) reconoce unos derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto) al arrendatario de finca urbana, tanto de vivienda (art. 25 LAU), como de uso distinto (art. 31 LAU). En particular, el retracto, que es la institución a la que se refiere el recurso de casación, supone un límite legal al dominio, concretamente a la libre transmisibilidad del bien y una excepción a la fe pública registral conforme al art. 37.3º de la Ley Hipotecaria (LH), según el cual, si bien las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra el tercero que haya inscrito su título adquisitivo con los requisitos de los arts. 32 y 34 LH, se exceptúan las acciones de retracto legal que sí podrán ser hechas efectivas en perjuicio de tercero hipotecario en los casos y términos que las leyes establecen*”.

Plazos de interposición

El derecho de tanteo arrendaticio se deberá ejercitar en el plazo de 30 días naturales a contar desde el día siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión – *ex* artículo 25.2 de la LAU-.

El derecho de retracto arrendaticio se deberá ejercitar según lo dispuesto en el artículo 25.3 de la LAU: “*cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida*

*o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. **El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada**”.*

La venta conjunta del resto de viviendas (25.7 LAU)

En los casos en que la venta de la vivienda que esté sujeta a los referidos derechos de adquisición preferente se realice de forma conjunta, juntamente con el resto de las viviendas o locales en propiedad del arrendador, que formen parte del mismo inmueble en que radique la vivienda; o, cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble en que radique la vivienda sujeta a un derecho de adquisición preferente, no operarán los derechos de tanteo ni de retracto.

Es decir, en todos aquellos casos en que el propietario de la vivienda vendida de forma conjunta todas sus viviendas y locales en propiedad del mismo inmueble no operará el derecho de tanteo ni el de retracto. Tampoco cabrán los derechos de adquisición preferente en todos aquellos supuestos en que se vendan TODAS las viviendas del mismo inmueble, aun cuando las viviendas vendidas fueren de diferentes propietarios. Así lo establece y remarca la recientísima STS 592/2025, de 21 de abril de 2025 Rec. 456/2022: “*Aunque es posible que no incluyera todos los elementos (viviendas y locales) del edificio donde se encuentran los pisos arrendados a los demandantes (porque, al parecer, no todos pertenecían a la vendedora), sí comprendía todas las unidades de las que la Empresa Municipal de Viviendas era titular en cada edificio al tiempo de la transmisión (...)*

que esa venta se hiciera junto contra otras pertenecientes a otros edificios no emepece la aplicabilidad del art. 25.7 LAU, (...)

Que esa venta forme parte de otra operación más amplia (múltiples promociones inmobiliarias o edificios) es indiferente a estos efectos, al no impedirlo la Ley. En estos casos, la imposibilidad de ejercitar el derecho de retracto por el arrendatario se justifica en que la venta se realiza sobre un objeto distinto -una de las unidades mayores previstas en la Ley (la totalidad del edificio o la totalidad de los elementos de los que es propietario el arrendador)- que aquel sobre el que recae el arrendamiento”¹⁹.

Dichas ventas han de ser acreditadas debidamente, en aras de evitar que el propietario simule las ventas con el objetivo de eludir la aplicación de los derechos de tanteo y de retracto. Así lo expone la misma STS 1597/2024, de 28 de noviembre de 2024 (Rec. n.º 6024/2019) ya citada anteriormente: “*El problema de fondo, como ha resaltado la doctrina, sigue siendo el mismo, en tanto que la «venta conjunta» no puede suponer una simulación para la elusión de tales derechos, por lo que debe constatarse que el objeto de la venta comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias que forman parte del edificio, único supuesto en el que procedería la exclusión de los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto).* 4.-*En 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 art. 25.7 LAU.*

Reafirmando así el Tribunal Supremo que será necesario que efectivamente se acredite la venta de todas las viviendas del inmueble, y además también se deberá

¹⁹ En este artículo, el despacho de abogados Cuatrecasas analiza el impacto que la reciente STS 592/2025 puede tener en la aplicación del retracto arrendaticio. Se adjunta el referido artículo, mediante URL: <https://www.cuatrecasas.com/es/spain/inmobiliario/art/retracto-arrendaticio-venta-globo-edificios>

de acreditar la venta de todos los locales y plazas de garaje del inmueble, o que se acredite la venta de todas las viviendas que el propietario tuviera en propiedad en el mismo inmueble.

4.3. Retracto de comuneros (1522 Código Civil)

El retracto de comuneros es un tipo de retracto que permite a un copropietario o comunero de un bien adquirir con preferencia la cuota de participación vendida a un tercero por parte de otro comunero. En primer lugar, debemos definir el régimen de comunidad de un bien, para poder entender plenamente el retracto de comuneros. El artículo 392 del Código Civil dispone que un bien será constituido en régimen de comunidad cuando: “la propiedad de una cosa o un derecho **pertenezca pro indiviso a varias personas**”.

Por ello, para que opere el retracto por comuneros deberemos encontrarnos ante un supuesto en que el bien que se pretende retraer esté constituido en régimen de comunidad, teniendo así el bien 2 o más propietarios de forma *pro indiviso*.

El retracto por comuneros se encuentra regulado sustantivamente en el artículo 1522 del Código Civil, que establece lo siguiente: “El **copropietario** de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos. Cuando dos o más copropietarios quieran usar del retracto, sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común”.

Así lo reafirman las siguientes resoluciones del Tribunal Supremo:

STS del 22 de mayo de 1996:

“Como tal retracto, es un derecho de adquisición preferente, como derecho real – ius in re aliena – que permite a su titular adquirir la cosa después de haber sido transmitida a un tercero, dándose los presupuestos legales, en las mismas condiciones que éste.

Es un límite al derecho de propiedad, como dice la sentencia de 9 marzo 1999 que asimismo define el retracto.

Como retracto de comuneros, facilita la terminación de situaciones de comunidad, cuyo antecedente se halla en el Derecho romano. Y, como dice la sentencia de 27 junio 2000, «produce como efecto el cambio subjetivo del adquirente, sin que afecte al transmitente»”.

STS del 6 de abril de 2016:

*“No procede acoger la acción de retracto de comuneros ejercitada. Partiendo de los propios hechos probados declarados en la instancia, nunca, en ningún caso, se ha mencionado siquiera que hubiera una comunidad pro indiviso y que **los propietarios de las dos fincas lo fueran por cuotas**. La transmisión de una cuota hubiera dado lugar al retracto, pero no fue así.*

Se trata de dos fincas limítrofes, con un propietario distinto cada una que incluso la habían adquirido en muy distinto momento. En el Registro de la Propiedad constan como fincas distintas.

*Y, como antes se ha apuntado, **el presupuesto esencial del retracto de comuneros es la comunidad**, que pertenece en propiedad indivisa y por cuotas a varios propietarios. Esta no es la situación en el caso presente.*

El que durante un tiempo se arrendaran las dos fincas o parte de ellas a un tercero para el ejercicio del negocio de restaurante, no significa la presencia de una comunidad. En primer lugar, por ser el arrendamiento esencialmente temporal. En segundo lugar, porque se arrendó el uso, nunca se transmitió la propiedad; por el contrario, se destacó que cada uno era propietario de la mitad (no indivisa) sin alusión alguna a cuotas.

Reiteradamente, la jurisprudencia ha resaltado la función del retracto de comuneros «para evitar en lo posible el fraccionamiento de la propiedad en

porciones o cuotas ideales» tal como dice la sentencia de 22 octubre 2007 y ya lo habían dicho las de 24 enero 1986 y 22 mayo 1996”.

Por lo que, tras la interpretación otorgada a la institución por la jurisprudencia del Supremo, debemos entender que el retracto de comuneros es una figura jurídica que pretende evitar el fraccionamiento de la propiedad en porciones que correspondan a diferentes personas, siempre y cuando la cuota de participación retraída correspondiere a un bien que estuviera en régimen de comunidad -existiendo únicamente un solo bien-, y que el mismo bien se encontrara dividido en cuotas de participación.

Plazo de interposición

El retracto legal de comuneros por mor del artículo 1524 del CC tendrá un plazo de interposición de 9 días naturales, a contar desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del retracto, o desde el momento en que el *retrayente* tuviera pleno conocimiento de la venta de la cuota de participación.

Pero claro, de la simple lectura del articulado, surgió un debate doctrinal y jurisprudencial centrado en cuál de los dos criterios primaba sobre el otro para determinar el *dies a quo*, la inscripción o el conocimiento de la venta. En primer lugar, y según reiterada jurisprudencia, será necesario que el acto oneroso que transmita la cuota de participación esté consumado y no meramente perfeccionado. Y, en segundo lugar, afirma lo siguiente la STS 724/2013, de 18 de noviembre: “Destaca que el conocimiento de la compraventa consumada, con todos sus detalles, da lugar al comienzo del plazo de caducidad; así, la sentencia anterior y las de 25 marzo 2007, 26 febrero 2009, 26 febrero 2010. Esta última dice literalmente:

*“Baste recordar la constante jurisprudencia **que exige el conocimiento completo del acto transmitido que da lugar al retracto**, como dies a quo para el plazo de caducidad del artículo 1524 del Código civil antes de la inscripción en el Registro de la Propiedad; sentencias de 26 de febrero de 2009 y 1 de abril de 2009. Producida la inscripción, la sentencia de 25 de mayo de 2001 considera dies a quo la facilitación de la certificación de la transmisión. Otras sentencias que se citan en el recurso, nada tienen que ver con este supuesto. Son constantes las que mantienen que el dies a quo es el*

marcado por la inscripción registral que no es contrario al principio constitucional de la tutela judicial efectiva, como así declaró la sentencia del Tribunal Constitucional 54/1994, de 24 de febrero; así, las sentencias de esta Sala de 27 de junio de 2000 y 11 de mayo de 2007”.

Tal y como suscita la resolución del Supremo, existió un debate sobre la constitucionalidad de considerar la inscripción registral como punto de partida para el *dies a quo*. Se afirmaba que dejar que el plazo de inscripción primara sobre el plazo de conocimiento de la transmisión podía vulnerar el acceso a la justicia -ex artículo 24 de la CE- de los futuros *retrayentes*.

Finalmente se ha acabado adoptando una postura mixta, en la que la inscripción en el Registro de la Propiedad sí es considerada como punto de partida del *dies a quo*, pero el conocimiento pleno de las condiciones de la transmisión de la cuota de participación prima por encima de la inscripción el Registro.

4.4. Retracto de crédito por litigioso (1535 Código Civil)

El retracto de crédito por litigioso es una de las tipologías de retractos que más litigios ha podido originar. Por su configuración, es una tipología de retracto que otorga al deudor una protección importante frente a las enajenaciones que el acreedor pueda hacer sobre el crédito del que dispone. El artículo 1535 del Código civil define esta institución como: “*Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho*”.

Nos encontramos ante un tipo de retracto que permite al deudor adquirir un crédito que tenga la obligación de satisfacer, y, por tanto, tras adquirir el crédito, existiendo una confusión de derechos ²⁰ - la posición de deudor y acreedor concurre en el mismo sujeto-, la deuda se ve extinguida.

²⁰ Real Academia Española. (s. f.). *Confusión de los derechos de acreedor y deudor*. En *Diccionario panhispánico del español jurídico*: **Forma de extinguirse las obligaciones por reunirse en una misma persona la condición de deudor y acreedor de una misma prestación.**

Esta figura jurídica no cobró una gran relevancia hasta llegado el año 2008, debido a que, tras la llegada de la crisis inmobiliaria en España, las ventas de los créditos por parte de las entidades bancarias y de los fondos buitre fue al alza desmesuradamente. Este tipo de operaciones provocaron que los deudores afectados reivindicaran su derecho de retracto y lo invocaran ante los tribunales.

Para que el derecho de retracto por crédito litigioso pueda prosperar necesitaremos cuatro situaciones: que exista un crédito entre las partes, que dicho crédito haya sido transmitido a un tercero por el acreedor, que además de ello, dicho crédito sea considerado como litigioso, y que el derecho de retracto haya sido invocado dentro del plazo legalmente establecido.

Definición de crédito

En primer lugar, debemos denominar lo que la jurisprudencia viene considerando como crédito. El Tribunal Supremo desde el año 2008 viene dando una interpretación amplia al concepto, considerando que será **un crédito cualquier derecho o acción que sea individualmente transmisible, y no únicamente los créditos dinerarios.**

Individualización del crédito y ventas en globo

En segundo lugar, el crédito ha de haber sido transmitido de forma individualizada, sin posibilidad de que opere el derecho retracto por crédito litigioso en operaciones que se transmitan créditos en bloque. Las transmisiones en bloque han generado un gran debate jurisprudencial, en el punto de determinar que se considera transmisión en bloque. Para el Tribunal Supremo se considera que los créditos se han vendido en bloque en el momento en que la venta conjunta de los mismos no permite una individualización del crédito que se pretende retraer. Uno de los supuestos más

La confusión se estima que es parcial cuando, pese a reunirse en la misma persona la condición de acreedor y deudor de la misma obligación, esta se extingue solo en parte porque el crédito o la deuda están compartidos con otros sujetos. CC, arts. 1192 y 1194

típicos se trata de las ventas de carteras de créditos entre los bancos y los fondos buitres.

En sus más recientes sentencias, el Tribunal Supremo ha venido afirmando que en supuestos de ventas de carteras de créditos no deberá prosperar el retracto por crédito litigioso. Así lo afirma la STS 151/2020 de 5 de marzo de 2020, que marcó un cambio de paradigma y estableció un criterio estricto para que operara dicho derecho de adquisición preferente. Dicha resolución entendió que la venta de carteras de crédito no se trata de una operación especulativa, sino que a tenor literal de la resolución son operaciones consistentes en: *“mejorar el ratio financiero y de morosidad de la entidad, mejorar la liquidez con la entrada de ingresos procedentes de la venta de la cartera y reducir provisiones y coste de gestión de estos activos”*.

Esta doctrina fijada por el Supremo se origina por el artículo 1532 del CC, que establece que el que venda al alza o en globo no estará obligado al saneamiento de cada una de las partes de que se compongan.

Por lo que podemos concluir que para que pueda operar el retracto por crédito litigioso deberá existir una individualización clara del crédito, y que la operación por la que se transmita deberá poder discernir entre los diferentes créditos transmitidos, en caso de no poderse diferenciar, no será de aplicación el retracto por crédito litigioso.

Litigiosidad del crédito

En tercera instancia, será necesario que el crédito sea considerado como litigioso. Es decir, será necesario que el crédito esté inmerso en un procedimiento judicial -tratándose de ejecuciones hipotecarias en la gran mayoría de procedimientos-. La reciente STS nº151/2020, de 5 de marzo -ya citada ut supra- no deja lugar a dudas sobre que se debe de considerar como crédito litigioso. Afirma la resolución -en consonancia con lo dispuesto por la doctrina mayoritaria-, que para que un crédito sea considerado como litigioso se necesitan dos circunstancias: (i) un requisito temporal, se debe de estar discutiendo en un procedimiento judicial *sub iudice*, **en el que se haya contestado a la demanda,** o haya precluido el plazo para contestar, (ii) y un requisito material y objetivo, consistente en que el crédito

debe estar siendo discutido mediante una acción declarativa, es decir, que en el procedimiento se debe de estar incardinando el debate en aspectos esenciales del crédito, como lo son la exigibilidad y/o la existencia del crédito.

Esta sentencia del Supremo zanjó por completo toda duda que pudiera existir al respecto, estableciendo unos requisitos claros y concisos, y que deberán ser entendidos y aplicados de forma restrictiva, dado que debemos recordar que los derechos de adquisición preferente limitan la libertad de transmisión que el Código Civil prevé como norma general en su artículo 1112: “***Todos*** los derechos adquiridos en virtud de una obligación son ***transmisibles*** con sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario”.

Plazo de interposición

El propio artículo 1535 del CC esclarece que el plazo de interposición del derecho de retracto por crédito litigioso será de 9 días desde que el deudor tuviera conocimiento de la transmisión, véase la SAP Valencia 175/2016. Siendo la forma más habitual de conocimiento el recibir el escrito vía judicial de la sucesión procesal que coloca judicialmente al nuevo acreedor en el lugar del antiguo acreedor. En caso de no realizarse la sucesión procesal, será necesario para que el plazo de caducidad empiece a correr, que o bien se notifique fehacientemente la transmisión, o por el contrario se realice el respectivo cambio de titularidad en el curso registral -en caso de encontrarnos ante un crédito hipotecario-.

4.5. Retracto de colindantes (1523 Código Civil)

Como última tipología de retracto en que entraremos a hablar en profundidad, abordaremos el retracto de colindantes. Esta tipología de retracto se articula como un derecho de adquisición preferente que permite a los propietarios de las tierras colindantes, en los supuestos de ventas de fincas rústicas, adquirir el terreno vendido a un tercero. Dicho derecho de retracto podrá operar siempre y cuando la venta sea de una finca rústica, y dicha finca no exceda de 1 hectárea, tal y como establece el artículo 1523 del Código Civil.

El derecho de retracto de colindantes se configura como un derecho de retracto de origen legal -véase la STS 418/2009, de 29 de mayo, Rec. 2539/2004-, que tiene por objetivo acabar con los minifundios y promover la mejora de la producción agraria, ganadera o forestal. Otro punto importante que configura este retracto es que no podrá prosperar si la finca rústica vendida hubiere sido utilizada con un fin diferente al agrario, como lo puede ser el residencial, por ejemplo. Tampoco podrá prosperar si la finca no tiene la consideración de rústica, para ello, tal y como venido defendiendo la doctrina mayoritaria, o como han establecido las SAP de A Coruña 111/2007, de 8 marzo y SAP de Murcia 20/2002, de 30 de enero -entre muchas otras-, la finca: *“ha de estarse a su situación en el campo o la ciudad y a su aprovechamiento o destino real, esto es, si se trata de una explotación agrícola o vivienda, y en caso de que concurran ambos requisitos, por la preponderancia de uno sobre otro”*.

También es importante matizar que en todos aquellos supuestos en que las fincas colindantes estuvieren separadas por acequias, arroyos, barrancos, caminos u otras servidumbres aparentes tampoco cabrá interponer el retracto de colindantes.

En el caso de que dos o más colindantes quisieran usar el retracto al mismo tiempo, tendrá preferencia el que disponga de la tierra colindante de menor cabida, y en el caso de tener la misma superficie colindante ambos, tendrá preferencia el que primero lo solicite.

Así las cosas, el derecho de retracto por colindantes se configura como un derecho real de adquisición preferente, de origen legal, que se podrá invocar en caso de que el *retrayente* tuviere una finca rústica que linde con otra finca rústica, siempre y cuando la finca rústica vendida no superare la hectárea de superficie, fuere considerada realmente como rústica, y su principal fin fuere el agrario.

Plazo de interposición

El plazo de interposición de este retracto -al ser de origen legal- será de 9 días naturales a contar desde la inscripción en el registro de la propiedad de la Compraventa, o desde el momento en que el *retrayente* tuviere conocimiento pleno de la operación.

Explotaciones Agrarias Preferentes

Al margen de lo regulado por el Código Civil, la Ley 19/1995, de 4 julio, de Modernización de las Explotaciones agrarias prevé en su artículo 27 un derecho de retracto de colindantes en aquellos casos en que el *retrayente* sea propietario de una explotación agraria preferente²¹: *"Tendrán el derecho de retracto los propietarios de fincas colindantes que sean titulares de explotaciones prioritarias, cuando se trate de la venta de una finca rústica de superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo."*

Esta especialidad en los derechos de retracto de colindantes en casos de *retrayentes* titulares de Explotaciones Agrarias preferentes no nos da un matiz meramente formal, este tipo de retracto dispone de una novedad tan sustancial que merece que sea tratado como una figura diferenciada del retracto de colindantes.

Esta tipología de retracto prevé un plazo de interposición de 1 año desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la CV, o de 60 días desde la notificación fehaciente de la operación al *retrayente*, ex artículo 27.4 de la Ley 19/1995.

El Tribunal Supremo, en su sentencia 577/2018 de 17 de octubre, Rec. 3688/2015 ha unificado criterios y ha esclarecido que este plazo de caducidad deberá ser interpretado de forma restrictiva, interpretando que, aunque la notificación fehaciente se produzca de forma posterior a la inscripción en el Registro, el plazo será de 60 días a contar desde la notificación, y no de un año desde la Inscripción.

El legislador estableciendo unos plazos de caducidad tan dilatados en el tiempo parece evidente que pretende conseguir que esta tipología de retracto pueda operar

²¹ La ley 4/2004, de 18 de mayo, de la Explotación Agraria y del Desarrollo Rural en Castilla-La Mancha nos brinda en su artículo 5 la siguiente definición: *Tendrán la consideración de explotación agraria preferente las explotaciones familiares, cuyos titulares sean personas físicas y las explotaciones asociativas que, cumpliendo los requisitos establecidos por la Ley 19/1995 para las explotaciones prioritarias salvo en lo que se refiere la renta unitaria del trabajo que en este caso puede ser igual o superior al 35 por 100 de la renta de referencia e inferior al 150 por 100 de ésta, además reúnan alguno de los siguientes requisitos: Que la titular de la explotación sea una mujer. Que se considere Agricultor a título principal. Que sea Agricultor joven incorporado en los últimos cinco años. Que esté inmerso en un proceso de reestructuración o reconversión aprobado por la Administración. Que tenga un plan de mejora o modernización aprobado en los últimos cinco años. Que la comercialización sea al menos el 50% en cooperativas u otras formas asociativas. Que se encuentre acogido a una medida agroambiental, distinta de la agricultura ecológica y el mantenimiento de razas autóctonas, o las que las sustituyan.*

en un gran número de supuestos, pudiendo incentivarse y mejorarse así las actividades agrícolas de las Explotaciones Agrarias Preferentes.

4.6. Demás tipologías de retractos. Preferencias entre los diferentes derechos de adquisición preferente.

En el ordenamiento jurídico español existen una gran cantidad de derechos de adquisición preferente -más concretamente derechos de retracto a efectos del presente estudio-, pero dada la limitada extensión del presente trabajo es imposible abordar en profundidad todos y cada uno de ellos.

Existen otras tipologías de retractos que es de interés mencionar como por ejemplo el retracto de coherederos, que permite a los herederos adquirir los bienes de la herencia correspondiente vendidos a un tercero, el retracto enfitéutico, el retracto de colindantes a favor del Estado en caso de venta de terrenos que limiten con carreteras, el retracto en favor de la Administración -que dispone de varias modalidades-, o el retracto existente en las expropiaciones forzosas, entre muchos otros.

Orden de prelación entre los diferentes derechos de adquisición preferente

Puede ocurrir que en un mismo supuesto más de una persona, o la misma persona, dispongan de varios derechos de adquisición preferente de diferente modalidad, es decir, sobre un mismo bien pueden invocarse diferentes tipologías de derechos de adquisición preferente. En este caso la propia legislación establece un orden prelación, como por ejemplo hace el artículo 1524 del CC, que establece que el retracto de comuneros excluye al de colindantes.

A nivel autonómico, el Código Civil Catalán regula un orden de prelación muy categorizado en su artículo 568-27: “1. Si, con motivo de una misma enajenación, son procedentes distintos derechos legales de adquisición preferente, prevalece, en todo caso, el derecho de tanteo que corresponde a los copropietarios o coherederos en la venta de una cuota y, en su defecto, el de los nudos propietarios en la enajenación del usufructo o el de los censatarios en la enajenación del derecho de censo.

2. Si no son procedentes los derechos a que se refiere el apartado 1, tienen preferencia los derechos de tanteo que corresponden a los arrendatarios, si procede.

3. Si no son procedentes los derechos a que se refieren los apartados 1 y 2, es procedente el derecho de retracto de colindantes.

4. Lo establecido por el presente artículo se entiende sin perjuicio de lo establecido por el artículo 568-26 con relación a la tornería y de lo establecido por las leyes especiales con relación a los retractos establecidos a favor de la Generalidad, el Estado o las corporaciones locales.

A su misma vez, el artículo 568-23 establece lo siguiente:

“El derecho de tornería es preferente a todo otro derecho de adquisición legal, excepto al de copropietarios”.

Este orden de prelación que establece el Ccates claro, y facilita mucho la resolución de conflictos de preferencia entre los derechos de adquisición preferente que puedan ser invocados sobre un mismo bien.

5. El derecho de retracto en la venta de acciones y participaciones sociales

Acercándonos ahora al ámbito mercantil plenamente, entraremos en detalle en cómo opera el derecho de retracto -y sucintamente el derecho de tanteo-, en una de las operaciones más relevantes en el ámbito societario, la venta de participaciones sociales y de acciones.

En cualquier sociedad del tráfico jurídico-mercantil español, la venta de acciones y participaciones sociales está a la orden del día, siendo una práctica habitual. Pero no debemos olvidar que estas operaciones pueden provocar unas consecuencias desastrosas, ya que una venta de un porcentaje muy elevado de la sociedad puede provocar que un tercero pueda tomar el control de la sociedad, pudiendo perder así poder de decisión los socios.

Por ello, el ordenamiento jurídico español ha configurado como aplicable el derecho de retracto en este tipo de operaciones para evitar así que un tercero pueda tomar el control de una sociedad sin que los socios puedan oponerse de forma alguna.

Antes de continuar, es preciso hacer un breve inciso, y diferenciar los conceptos de acción y de participación social.

Una acción es un activo financiero que compone la totalidad del capital social de una Sociedad Anónima, que otorga la condición de socio a aquel que posea una acción de una S.A. Podemos afirmar por tanto que las Sociedades Anónimas se dividen en diferentes porciones, que se denominan acciones. Las acciones, si nada disponen los estatutos, son libremente transmisibles -*ex* artículo 123 de la Ley de Sociedades de Capital-, siendo nulas todas aquellas cláusulas estatutarias que hagan prácticamente intransmisibles las acciones de la sociedad.

En cambio, podemos definir las participaciones sociales también como aquellos activos financieros que componen la totalidad del capital social, pero de una Sociedad de responsabilidad Limitada. Dividiéndose también en porciones el capital social de las Sociedades de responsabilidad Limitadas, pero en este caso las porciones las denominamos Participaciones Sociales. A diferencia de las acciones,

las participaciones sociales son más difíciles de transmitir. La propia LSC establece un régimen supletorio en caso de que los estatutos no dispongan de un procedimiento de transmisión *inter vivos* de participaciones. Este régimen, contenido en el artículo 107 de la LSC establece requisitos tales como la necesidad de que el socio deberá comunicar la transmisión *-la denuntiatio-*, la Junta General de la sociedad deberá aprobar la transmisión por mayoría ordinaria, y se deberá entregar el documento de transmisión a la sociedad. Este régimen es claramente mucho más limitado y restrictivo que el establecido para la transmisión de acciones, pretendiendo el legislador que las participaciones sociales se transmitan en menor medida, y, cuando sean transmitidas, que se sigan unos ciertos pasos.

Esta transmisibilidad limitada regulada por la LSC se refuerza con la nulidad de todas aquellas cláusulas estatutarias que hagan prácticamente libre la transmisión de participaciones, que contiene el artículo 108.1 de la LSC.

Únicamente serán libres las transmisiones de participaciones que se hagan en favor de otros socios, del cónyuge, de ascendientes, de descendientes o de una sociedad perteneciente al mismo grupo, siempre que los estatutos no contengan lo contrario.

Esta diferencia, que hace que las acciones sean más fáciles de transmitir, y que hace que las participaciones sociales sean más restringidas, tiene su base en la exposición de motivos de la LSC. Dicha exposición de motivos nos explica como las S.A., por su naturaleza jurídica, son sociedades naturalmente abiertas; a diferencia de las S.L., que son configuradas como sociedades esencialmente cerradas. Matizando dicha cuestión el legislador, aludiendo a que dicha diferenciación para nada es absoluta, esclareciéndolo de la siguiente manera: *"esa contraposición tipológica entre sociedades abiertas y sociedades cerradas no es absoluta, por cuanto que, como la realidad enseña, la gran mayoría de las sociedades anónimas españolas --salvo, obviamente, las cotizadas-- **son sociedades cuyos estatutos contienen cláusulas limitativas de la libre transmisibilidad de las acciones.**"*

Existen muchas más diferenciaciones entre acciones y participaciones sociales, pero a efectos del presente trabajo nos quedaremos con las diferencias más básicas ya enumeradas, que nos permiten poder diferenciar esencialmente un activo financiero de otro.

5.1. Remisión a estatutos de la sociedad

Como ya se ha podido dejar ver en lo mencionado inmediatamente *ut supra*, en el contexto societario, para poder determinar la aplicabilidad del derecho de retracto, lo redactado en los estatutos de la sociedad la acción o participación de la cual se esté o se quiera transmitir, es totalmente clave.

Para ello, primeramente, deberemos analizar cuan de difícil es modificar los estatutos de una sociedad, ya que el objetivo del apartado es tratar una cláusula estatutaria concreta.

Por ello, en las S.A. para que se puedan modificar los estatutos en caso de que dicha modificación afecte de forma directa o indirecta a los derechos de cualquier clase de acción, será necesario acuerdo mayoritario por parte de la Junta General, y acuerdo mayoritario por parte de todos los propietarios de la clase de acciones afectadas, todo ello según lo dispuesto en el artículo 293 de la LSC.

En cambio, para las S.L. únicamente será necesario el consentimiento de los socios que hayan visto afectados sus derechos individuales por la modificación estatutaria. Este régimen ha traído cierta polémica, dada la dificultad de establecer que se considera un derecho individual de un socio. En este caso, me remitiré a lo señalado por MARTÍNEZ FLORA²², que afirma que podemos entender los derechos individuales de dos formas diferentes:

“a) la que identifica los derechos individuales de los socios con los derechos especiales o privilegiados atribuidos por los estatutos o por el contrato social que singularizan la posición de uno o varios socios frente al resto; y

b) la que incluye dentro de los derechos individuales de los socios también los derechos integrantes de la condición de socio que podemos denominar comunes u ordinarios, en tanto que la modificación pretendida afecte al núcleo del derecho”.

²² 8 MARTÍNEZ FLOREZ, A.; "Los derechos individuales ante la modificación de los estatutos sociales en la sociedad limitada. Primera Parte", Revista de Sociedades, núm. 34, 2010.

Tras haber visto que una modificación estatutaria no se trata de un mero trámite, incluso en el seno de una S.L., debemos hacer hincapié en las cláusulas estatutarias que establezcan derechos de adquisición preferente.

Las cláusulas que atribuyen derechos de retracto en una sociedad para el caso de transmisiones de parte del Capital Social, o también llamadas por la doctrina *cláusulas de rescate*, son cláusulas estatutarias que establecen en favor de los socios, o incluso de un tercero, el poder obtener las acciones o participaciones que hayan sido transmitidas, permitiendo deshacer al *retrayente* la venta efectuada, y subrogarse así en la posición del adquirente.

Este tipo de cláusulas están a la orden del día, ya que son muy efectivas y permiten blindar la sociedad. La regulación específica de dichas cláusulas no nos viene dada por la LSC, que se remite de forma directa a los estatutos de cada sociedad.

Por lo que, dependiendo de lo dispuesto en los estatutos, el retracto operara con unas determinadas condiciones o con otras. Atendiendo siempre a los principios básicos de la institución, y, evidentemente, existiendo una remisión supletoria a la legislación civil en caso de ser necesario.

5.2. Supresión de las cláusulas de rescate

Realmente la litigiosidad en este tipo de cláusulas se suele producir en el momento en que los socios de la sociedad quieren suprimir este tipo de cláusulas que otorgan un derecho de adquisición preferente. Como ya ha sido mencionado, para que una cláusula sea suprimida, será necesaria una modificación de estatutos, que en el seno de una S.A. no comporta tanto problema, dado que es requerida una mayoría de la Junta General, o en su defecto una mayoría por parte de los accionistas que dispongan de la clase de acciones afectadas.

Donde se incardina el debate es en el seno de la S.L. El artículo 292 de la LSC establece que para que se puedan modificar los estatutos, y, por ende, suprimir las cláusulas, será necesario el consentimiento de aquellos socios que hayan visto afectados sus derechos individuales.

En este punto encontramos en la doctrina dos posiciones opuestas, aquellos autores que consideran que no será necesario el consentimiento de los afectados, sino que únicamente será necesaria la mayoría exigida, dado que no nos encontramos ante un supuesto de derecho privilegiado, y, además, exigir una individualización en el consentimiento va totalmente en contra de los principios que rigen una sociedad de capital -donde las reglas mayoritarias deben prevalecer-. Esta postura la defienden autores como por ejemplo CARBAJO GASCÓN.

Pero, por otro lado, encontramos la posición de adversa, que defiende que este tipo de cláusulas no buscan fines corporativos, sino que persiguen un objetivo personal, por ello sí será necesario el consentimiento de los socios afectados. Esta postura ha venido siendo defendida por diferentes autores como por ejemplo MARTINEZ FLORES o ARIAS VARONA²³.

Así las cosas, es evidente que toda cláusula que establezca un derecho de adquisición preferente en el seno de una sociedad de capital provocará sendos conflictos, dado el gran impacto que dicha cláusula puede tener en el devenir de la sociedad afectada.

Esta tipología de retracto, a mi juicio, no es un tipo de retracto en el que la naturaleza o condición de este sea tan relevante -ya que cada cláusula estatutaria puede cambiar su configuración-, sino que el núcleo principal del debate se encuentra en la legislación mercantil, en cómo y cuándo aplicar la cláusula, y, sobre todo, en como poder suprimirla en caso de que suponga un peligro para la sociedad.

²³ Marqués Mosquera, C. (2025). La supresión por la mayoría de las restricciones estatutarias a la libre transmisión de acciones y participaciones. En M. B. González Fernández, P. Márquez Lobillo & E. Melchor Giménez (Coords.), *Transmisión de acciones y participaciones sociales* (pp. 663–939). Editorial Tirant Lo Blanch

6. Situación actual de la institución. La entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025 de Medidas en materia de Eficiencia del Servicio Público de Justicia

El pasado día 3 de enero de 2025 se publicó en el BOE la Ley Orgánica 1/2025 de Medidas en materia de Eficiencia del Servicio Público de Justicia. Dicha ley entró en vigor el pasado día 3 de abril de 2025, y hoy en día el mundo jurídico sigue atónito con su inesperado impacto.

En primera instancia no se preveía que la L.O 1/25 fuera a cambiar el sistema procesal español tal como lo conocíamos, pero así parece que va a acabar ocurriendo. La creación de los Tribunales de Instancia, las modificaciones sustanciales en la jurisdicción penal, la supresión de los jueces de paz sustituidos por las Oficinas de Justicia en los municipios, y, lo más importante a efectos del presente trabajo, la implementación de los MASC como requisito procesal de admisibilidad de las demandas, *ex* artículo 439 de la LEC. Todas estas modificaciones introducidas por la L.O. han provocado un impacto brutal, cambiándose por completo el paradigma procesal en el ámbito civil e implementando modificaciones sustanciales en las demás jurisdicciones.

Además de ello, con relación a la jurisdicción civil, el artículo 399.3 de la LEC, tras la reforma, exige que en el escrito de demanda se describa como se ha llevado a cabo el proceso de negociación, aportando los documentos que lo justifiquen. En caso de no aportarse prueba sobre el proceso de negociación previo, la demanda será inadmitida a trámite.

6.1. ¿Qué impacto supone la implementación de los MASC como requisito de admisibilidad en la interposición de una acción de retracto?

En primer lugar, debemos definir que es un MASC. Un MASC es un Medio Adecuado de Solución de Controversias, es decir, cualquier tipo de actividad negociadora entre las partes que busque solventar el problema surgido de forma extrajudicial. En el ordenamiento jurídico español existen una gran cantidad de

MASC, como lo pueden ser la conciliación privada, la mediación, la negociación privada, las Ofertas Vinculantes entre muchos otros.

Pues bien, el legislador tras la reforma obrada por la L.O. 1/2025 ha establecido que será obligatorio acudir a los MASC antes de iniciar cualquier procedimiento judicial -jurisdicciones civil y mercantil-. Así lo establece meridianamente el artículo 5 de la ley:

“1. En el orden jurisdiccional civil, con carácter general, para que sea admisible la demanda se considerará requisito de procedibilidad acudir previamente a algún medio adecuado de solución de controversias de los previstos en el artículo 2. Para entender cumplido este requisito habrá de existir una identidad entre el objeto de la negociación y el objeto del litigio, aun cuando las pretensiones que pudieran ejercitarse, en su caso, en vía judicial sobre dicho objeto pudieran variar.

Este requisito de admisibilidad no se configura como una mera formalidad, en toda aquella demanda presentada en la cual no se acredite debidamente haber acudido de forma previa a un MASC será inadmitida a trámite.

Se adjuntan en el **ANEXO I** dos unificaciones de criterios que se han aprobado, en las que se establece claramente que no acudir a un MASC, e incluso no relatar en el escrito de demanda el proceso de negociación previo, puede provocar la inadmisión de la demanda interpuesta.

Por lo que la implementación de los MASC no es ninguna nimiedad, y ha de ser tomada muy en cuenta, porque ha venido a cambiar el juego por completo -a falta de ver si finalmente no acaba deviniendo en un mero requisito procesal más-.

Pues bien, con relación al derecho de retracto, la implementación de los MASC revoluciona todo por completo. Debemos recordar que los derechos de retracto de origen legal se deben interponer en un plazo muy limitado -9 días naturales-, y, actualmente, si presentamos una demanda en este plazo sin haber acudido a un MASC, la demanda será inadmitida a trámite.

Lo remarcable aquí, y que se debe tener en cuenta, es que ahora, en el momento en que empieza a correr el *dies a quo* del plazo de interposición del derecho de retracto,

para cumplir con todos los requisitos de admisibilidad y procedibilidad, se deberá acudir a un MASC de forma previa a la presentación de la demanda. La solicitud de un MASC por una de las partes **suspende los plazos de caducidad**, según lo dispuesto en el artículo 7.1 de la L.O. 1/2025. Esta interrupción implica que el plazo dejará de correr una vez solicitado el MASC, y en el momento en que el MASC llegue a su fin -en caso de no haber llegado a acuerdo las partes- el plazo se reanudará en el punto en que se quedó. Esto funcionará así ya que el plazo de interposición es de caducidad, en caso de que el plazo fuera de prescripción, una vez finalizado el MASC el plazo de prescripción se reiniciaría al primer día.

Por ello hay que tener muy por la mano el funcionamiento de los MASC, porque se ha instaurado como un hito procesal más a cumplir dentro de un procedimiento judicial. Y, en especial, hay que tenerlo en consideración en los derechos de retracto, en los que el plazo de interposición es muy breve, y un paso en falso puede provocar la caducidad de la acción.

7. Propuestas de *lege ferenda*

Tras haber analizado en profundidad la institución del derecho de retracto, se han detectado varias consideraciones previstas en la legislación que dificultan en exceso la aplicación efectiva de la figura jurídica estudiada. Es por ello por lo que se proponen una serie de modificaciones, que, a mi juicio, harían que la institución pudiera aplicarse eficazmente, evitando trabas legislativas que hacen que el derecho de retracto sea muy difícil de aplicar.

Como principal propuesta de *lege ferenda* que se debería implementar en la legislación vigente iría en relación con el cómputo del *dies a quo* del plazo de interposición del instituto jurídico. Como ya se ha estudiado en el presente trabajo, el cómputo del *dies a quo* inicia desde el momento en que la operación sujeta a retracto sea inscrita en el Registro de la Propiedad, o desde el momento en que el *retrayente* conoce con todo detalle las características de la transmisión del bien que se pretende retraer.

Pues bien, empezar a computar el plazo de interposición desde el momento en que se inscribe la transmisión en el Registro es totalmente incomprensible. Si bien es cierto que el Registro de la Propiedad provoca que todo aquel bien que sea inscrito disponga de una publicidad que es oponible frente a terceros de forma *erga omnes*, es igual de cierto que una persona de a pie no revisa constantemente las inscripciones que se registran. Ello hace que, en la gran mayoría de ocasiones, se inscriba en el Registro la transmisión sujeta a retracto, sin que tan siquiera el *retrayente* conozca la existencia de dicha transmisión durante el plazo de interposición -que además suele ser un plazo escasísimo-.

Así las cosas, se propone una modificación legislativa consistente en: (i) utilizar como punto de partida del *dies a quo* únicamente el momento de conocimiento pleno de la transmisión por parte del *retrayente*, (ii) ampliar el plazo de interposición en los supuestos en que se utilice como punto de partida la inscripción en el registro; o, en su defecto (iii) ampliar el plazo de interposición en todos los supuestos en que se prevea un plazo de interposición de 9 días naturales.

Otra consideración interesante sería computar los días del plazo de interposición como días hábiles, cosa que permitiría que el *retrayente* dispusiera de un plazo más amplio, y, a su vez, no se necesitaría una modificación tan sustancial de la norma.

Cabe recalcar que esta ampliación, en mi opinión, no debería de realizarse en los retractos de crédito por litigioso. Considero que, en esta tipología de procedimientos, el *retrayente* sí que debe de estar pendiente de toda aquella modificación del curso registral que se pueda producir -más aun en los supuestos de créditos litigiosos derivados de créditos hipotecarios-

Así las cosas, considero que toda aquella modificación que pueda realizarse a la institución ha de ser con el objetivo de aumentar la probabilidad de estimación de las demandas presentadas, o de los MASC celebrados. Debemos recordar que el principal objetivo del instituto jurídico no es otro que equilibrar una relación jurídica en la que una de las partes tiene una posición mucho más favorable que la otra. Y si a la estricta interpretación que los tribunales otorgan, le añadimos un texto legislativo en el que el plazo de interposición es muy difícil de ser cumplido, nos encontramos en el contexto jurídico actual, en el que la gran mayoría de *retrayentes* no pueden acudir al derecho de retracto para encontrar una solución a las desigualdades ocurridas en sus diferentes negocios jurídicos.

Por ello, todos los cambios que sufra la institución deberán ser introducidos de forma que favorezcan los intereses de la parte *retrayente*, ya que debemos recordar que este fue el objetivo por el que nació la institución. En mi opinión, la principal reforma que se ha de implementar -como ya se ha mencionado-, ha de ser en relación con el cómputo del *dies a quo* del plazo de interposición de la institución.

8. Conclusiones

Tras haber llegado al final del estudio, se han podido obtener multitud de conclusiones tras haber analizado en profundidad la institución del retracto, y en general, los *derechos de adquisición preferente*.

En primer lugar, la primera conclusión alcanzada es con a relación a la interpretación que los tribunales dan a la institución. Al inicio del estudio, podía pensarse que los tribunales estaban cada vez más abriendo la interpretación que se le da a la institución del retracto, en aras de poder favorecer a la parte *retrayente* - que suele ser la parte menos favorecida-.

Pues tras haber realizado la investigación pertinente, he podido conocer que esto realmente no es así. El instituto jurídico del retracto está muy consagrado, por ello, ha venido siendo interpretado por los Tribunales desde hace ya muchos años. Los juzgados y tribunales se dedican exclusivamente a interpretar y conceder o denegar las acciones que se interponen, realizando una interpretación estricta y tasada, según lo dispuesto en la legislación que sea de aplicación.

Los tribunales no interpretan la institución de forma abierta o extensiva en aras de favorecer por razones de justicia material a los *retrayentes*, simplemente fijan unos criterios, efectúan una interpretación tasada, e incluso se puede llegar a afirmar que utilizan un criterio restrictivo.

El ordenamiento jurídico español dispone de una gran variedad de tipologías de derechos de adquisición preferente en general. Ello hace que la institución del retracto pueda alcanzar relevancia en muchos ámbitos que competan al tráfico jurídico, como las operaciones societarias, las transmisiones realizadas en el seno de inmuebles en zonas urbanas, las ventas de fincas rústicas, todas aquellas transmisiones en las que la Administración puede verse involucrada, entre muchos otros ámbitos en los que el retracto puede provocar que un procedimiento judicial, o una multitud de ellos, den un giro de 360 grados.

También es interesante remarcar el debate doctrinal existente entre la naturaleza que se le debe otorgar al derecho de retracto. Siendo defendido por una parte de la

doctrina que el derecho de retracto debe ser considerado como un derecho *personal* y no *real*.

Tras lo analizado, parece claro que la doctrina mayoritaria se inclina por otorgar al retracto una naturaleza *real*, por su estricta relación con bienes que son susceptibles de ser gravados con derechos reales, y por su estricta relación con su inscribibilidad en el Registro de la Propiedad, siendo en una gran multitud de ocasiones la inscripción en el Registro el punto de partida del *dies a quo* del plazo de interposición de la institución. Además de encontrarse regulada esta figura jurídica en Cataluña en el libro quinto del Código Civil Catalán, que únicamente regula derechos reales, o de poder ser inscrito el derecho de retracto en el Registro de la Propiedad, otorgándole así a la institución características propias de los derechos reales como la inmediatividad sobre el bien, o la oponibilidad *erga omnes* ante terceros.

Estas consideraciones son las que provocan que la doctrina mayoritaria otorgue al derecho de retracto una naturaleza real, siempre y cuando el derecho sea inscribible -como suele ocurrir en la mayoría de las casuísticas-.

Hay que hacer mención al impacto que la implementación de la L.O. 1/2025 puede suponer en la institución. Como ya se ha afirmado, la implementación de los MASC provoca un cambio de paradigma total. Siendo obligatorio acudir a un MASC previa la interposición de demanda, el impacto que supone en el cómputo del plazo de interposición de la acción es evidente, paralizándose el plazo de caducidad al iniciar el MASC.

Tras la entrada en vigor de la L.O. 1/2025, ocurrida recientemente, todavía no podemos vaticinar de forma exacta el impacto real que provocará. Por ello deberemos estar muy atentos al impacto que la implementación de los MASC supondrá, y deberemos estudiar también como la finalización sin acuerdo de un MASC afectará en el cómputo del plazo de caducidad de interposición de la acción judicial, pudiendo sobrepasarse el plazo de caducidad en caso de no alcanzarse un acuerdo mediante el MASC utilizado.

Una de las reformas que el legislador debería de cuestionarse es con relación al cómputo del *dies a quo* del plazo de interposición. Tras el estudio realizado, se ha conocido que la institución del retracto nació con el objetivo de brindar a la parte débil de la relación jurídica una solución a los abusos de poder que la parte favorecida pudiera llevar a cabo. Conociendo esto, es del todo incoherente que el plazo de interposición sea tan breve en multitud de ocasiones, y, además de ello, sea computado desde el momento en que se inscribe la transmisión en el Registro de la Propiedad. Por ello, el legislador debe plantearse seriamente una remodelación del cómputo del plazo del *dies a quo*, iniciándose el plazo desde el momento de conocimiento pleno de la transmisión por el *retrayente*; o, por el contrario, debe el legislador ampliar el plazo de caducidad -sobre todo en aquellos supuestos en que se prevea un plazo de 9 días naturales-

Habiendo finalizado el presente estudio, se puede afirmar que la institución del retracto es una institución que produce efectos jurídicos muy relevantes en toda aquella coyuntura en que se pueda invocar. Es un instituto jurídico que realmente puede cambiar por completo el rumbo de cualquier negocio jurídico. Esta capacidad de dinamismo que el derecho de retracto otorga a las operaciones del tráfico jurídico, se ve frenada en muchas ocasiones por dos consideraciones: la dificultad de cumplir con todos los requisitos requeridos, en consonancia con la estricta interpretación que los jueces y magistrados brindan a la institución.

Por ello, deberemos estar atentos a una posible reforma que el legislador pueda introducir, con el objetivo de poder hacer de la figura jurídica del retracto una institución más accesible para todos y cada uno de los ciudadanos que puedan ostentar la condición de *retrayentes*.

Bibliografía

- Martínez del Toro, S. (2016) *La acción de retracto, análisis tras la STS 6 abril 2016*. El Derecho; Lefebvre. Documento web, URL: <https://elderecho.com/la-accion-de-retracto-analisis-tras-la-sts-6-abril-2016>

- Flores González, B. (2014) *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario número 745*, págs. 2117-2189. Documento web, URL: [Concepto de tanteo y retracto en el Derecho Civil Común](#)

- Velasco Perdigones, J. C. (2022) *Revista de Derecho Inmobiliario número 791*, págs. 1782-1818: Documento web, URL: [A vueltas con el derecho de retracto de créditos litigiosos \(ex art. 1535 CC\): exégesis completa y algunos remedios para el deudor-consumidor](#)

- Bueno Biot, Á., Muñoz Rodrigo, G., & de Verda y Beamonte, J. R. (2023). *Derechos reales (Tratado práctico interdisciplinar)*

- Guía de derecho civil. Teoría y práctica: Tomo IV. (2014). Editorial Aranzadi, S.A.U.

- Código civil comentado: Volumen IV (2ª ed.). (2016). Editorial Civitas, SA

- Megías Quirós, J. J. (2021). Raíces romanas de los derechos de adquisición preferente. *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, (43), 57-79. Documento web, URL: [Raíces romanas de los derechos de adquisición preferente](#)

- López Soriano, A., Montés Penadés, V. L., Roca i Trias, E., et al. (2001). *Derecho civil. Derechos reales y derecho inmobiliario registral* (2ª ed.). Editorial Tirant lo Blanch.

- Cobacho Gómez, J. A. (1994). *El plazo para el ejercicio del retracto de comuneros (Comentario a la STC 54/1994, de 24 de febrero)*. *Derecho Privado y Constitución*, (3), 267–289. Documento web, URL: <https://www.cepc.gob.es/sites/default/files/2021-12/9908dpc003267.pdf>

-Moya Fernández, A. J. (2021). A vueltas con el retracto de crédito litigioso en ventas de carteras. A propósito de la jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, (56), 234–250. Documento web, URL:

https://www.uria.com/documentos/publicaciones/7635/documento/foro_esp_09.pdf?id=12529&forceDownload=true

-Marqués Mosquera, C. (2025). La supresión por la mayoría de las restricciones estatutarias a la libre transmisión de acciones y participaciones. En M. B. González Fernández, P. Márquez Lobillo & E. Melchor Giménez (Coords.), *Transmisión de acciones y participaciones sociales* (pp. 663–939). Editorial Tirant Lo Blanch

-Benet Martí, J., & Bernaus Jovell, M. (2025, 4 de febrero). Guía práctica para la aplicación de los MASC. El Derecho. Documento web, URL: <https://elderecho.com/guia-practica-para-la-aplicacion-de-los-masc>

-Sconda, M. V., Principio de la inviolabilidad de la propiedad. Antecedentes romanos y su recepción en la legislación argentina, *en Revista de Derecho Privado*, 24 (2013).

Legislación consultada

-Código Civil. (1889). Gaceta de Madrid, núm. 206, de 25 de julio de 1889, documento web, URL: [BOE-A-1889-4763 Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.](#)

-Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. (2000). Boletín Oficial del Estado, núm. 7, de 8 de enero de 2000, documento web, URL: [BOE-A-2000-323 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.](#)

-Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. (2010). Boletín Oficial del Estado, núm. 161, de 3 de julio de 2010, documento web, URL: [BOE-A-2010-10544 Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.](#)

-Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (1994). Boletín Oficial del Estado, núm. 282, de 25 de noviembre de 1994, documento web, URL: [BOE-A-1994-26003 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.](#)

-Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa. (1954). Boletín Oficial del Estado, núm. 351, de 17 de diciembre de 1954, documento web, URL: [BOE-A-1954-15431 Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.](#)

-Constitución Española. (1978). Boletín Oficial del Estado, núm. 311, de 29 de diciembre de 1978, documento web, URL: [BOE-A-1978-31229 Constitución Española.](#)

-Ley 5/2006, de 10 de mayo, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals. (2006). Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, (4627). Documento web, URL: [BOE-A-2006-11130 Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.](#)

-Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. (2025). Boletín Oficial del Estado, núm. 3, de 3 de enero de 2025, documento web, URL: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2025-76>

-Llei 3/2017, de 15 de febrer, del llibre sisè del Codi Civil de Catalunya, relativo a las obligaciones y los contratos, y de modificación de los libros primero, segundo, tercero, cuarto y quinto. Boletín Oficial del Estado, núm. 57, 8 de marzo de 2017. Generalitat de Catalunya. (2017). Documento web, URL: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2017-2466>

-Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. Boletín Oficial del Estado, n.º 159, 5 de julio de 1995. España. (1995). Documento web, URL: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1995-16257>

Jurisprudencia utilizada

- STS 04-02-2008 (Rec. 5022/2000)
- STS 30/01/1989, (RJ\1989\158)
- STS 24/01/1986 RJ\1986\117
- STS 27-5-00 -EDJ 2000/10879-)
- STC 73/2004 de 22 de abril de 2004
- STC 144/2004 de 13 de setiembre de 2004
- SSTC 4/1988, de 12 de enero, FJ 5; 141/1988, de 29 de junio, FJ 7
- STC 35/1999, de 22 de marzo
- SSTS 30 de enero de 1989 RJ\1989\158, 27 de junio de 2000 RJ\2000\5740 o 31 de enero de 2005 RJ\2005\1744
- SAP de Murcia 77/2010
- STS de 3 marzo de 1998 (RJ\1998\1127)
- STS 1597/2024, de 28 de noviembre de 2024 (Rec. n.º 6024/2019)
- STS 724/2013, de 18 de noviembre (Rec. Núm: 2194/2011)
- STS del 22 de mayo de 1996
- STS del 6 de abril de 2016
- STS 151/2020 de 5 de marzo de 2020
- SAP Valencia 175/2016
- STS 592/2025, de 21 de abril de 2025 (Rec. 456/2022)
- STS 418/2009, de 29 de mayo (Rec. 2539/2004)

ANEXOS

Anexo I

En este primer anexo se adjuntan las diferentes unificaciones de criterios acordadas por los colegios de profesionales y por los juzgados de primera instancia de los diferentes partidos judiciales. Concretamente se adjuntan los criterios adoptados por: el Ilustre Colegio Nacional de Letrados de la Administración de Justicia y el fórum de Letrados de la Administración de Justicia de Barcelona, dado que son las dos unificaciones de criterios que mejor recogen todos los criterios adoptados y que serán seguidos por los jueces de primera instancia de todo el territorio nacional.

ILUSTRE COLEGIO NACIONAL DE LETRADOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA



Propuesta de unificación de criterios sobre la incidencia de los MASC en la jurisdicción civil 02/04/2025

La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de Medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (en adelante, LO 1/2025), incorpora los medios adecuados de solución de controversias (en adelante, MASC) como un requisito de procedibilidad en el ámbito civil, con el propósito de incentivar la resolución extrajudicial de conflictos, reducir la saturación de los juzgados y promover alternativas que descongestionen el sistema judicial. No obstante, su implementación ha dado lugar a interpretaciones divergentes entre los operadores jurídicos, incluyendo jueces, abogados y otros profesionales del derecho, lo que genera incertidumbre y desigualdad en su aplicación práctica. Esta propuesta tiene como objetivo principal establecer un marco normativo claro, uniforme y coherente

que asegure la seguridad jurídica, preserve el derecho fundamental de acceso a la jurisdicción y cumpla con los fines perseguidos por la reforma legislativa, tomando como base los artículos 2 a 19 de la LO 1/2025, que regulan de manera detallada este mecanismo.

1. Finalidad de los MASC en la LO 1/2025

Los MASC han sido concebidos con la intención de disminuir significativamente la litigiosidad en el ámbito civil, promoviendo soluciones consensuadas entre las partes que eviten la necesidad de recurrir a los tribunales y, al mismo tiempo, aligerar la carga de trabajo que enfrentan los juzgados de esta jurisdicción. Este mecanismo busca no solo resolver conflictos de manera más rápida y eficiente, sino también fomentar una cultura de diálogo, negociación y entendimiento mutuo entre los litigantes, contribuyendo a una justicia más accesible y menos adversarial. Además, la introducción de los MASC refleja un cambio de paradigma hacia un modelo de resolución de conflictos que prioriza la autonomía de las partes y la desjudicialización de controversias de menor complejidad.

2. Naturaleza del requisito de procedibilidad

El artículo 5.1 de la LO 1/2025 establece los MASC como una condición previa e ineludible para poder acceder a la vía judicial en el orden civil, salvo en los casos expresamente exceptuados por la propia norma, lo que los configura como un filtro procesal de carácter obligatorio. Este requisito implica que las partes deben intentar, de buena fe, una solución extrajudicial antes de presentar una demanda, transformando el acceso a los tribunales en un recurso subsidiario que solo puede utilizarse tras agotar esta vía previa. La obligatoriedad de este paso procesal subraya su importancia como herramienta para reducir el volumen de asuntos que ingresan al sistema judicial, garantizando que solo lleguen a juicio aquellos casos en los que la negociación haya sido infructuosa.

3. Ámbito general de aplicación

El requisito de procedibilidad de los MASC se extiende a los procesos declarativos regulados en el Libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), que incluyen demandas de carácter ordinario y verbal, así como a los procesos especiales

contemplados en el Libro IV, abarcando una amplia variedad de materias civiles como las relacionadas con el derecho de familia, la propiedad, los arrendamientos y los contratos en general. Este amplio espectro de aplicación refleja la intención del legislador de generalizar el uso de los MASC como un mecanismo transversal en el orden civil, afectando tanto a conflictos de naturaleza patrimonial como a aquellos con implicaciones personales o familiares. La inclusión de estas áreas busca garantizar que la mayoría de las controversias civiles pasen por un intento de resolución extrajudicial antes de judicializarse.

4. Procesos de familia incluidos

En el ámbito del derecho de familia, los MASC se aplican a procedimientos como la separación, el divorcio, la nulidad matrimonial y las medidas paterno-filiales, abarcando no solo las pretensiones principales —como la disolución del vínculo matrimonial o la guarda y custodia— sino también las medidas accesorias, tales como el uso de la vivienda familiar o la pensión alimenticia. Este enfoque amplio asegura que los conflictos familiares, que a menudo implican un alto componente emocional, puedan resolverse de manera dialogada, evitando la confrontación judicial innecesaria. La obligatoriedad de los MASC en estos casos busca proteger los intereses de todas las partes, especialmente de los menores involucrados, promoviendo acuerdos que reflejen un consenso razonable.

5. Excepciones al requisito

El artículo 5.3 de la LO 1/2025 excluye del requisito de procedibilidad de los MASC ciertos procedimientos específicos, como aquellos relacionados con la tutela de derechos fundamentales, las medidas cautelares previstas en el artículo 158 del Código Civil, la adopción de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad, los procesos de filiación, la sustracción internacional de menores, el juicio cambiario y los procedimientos sumarios de recuperación de posesión. Estas excepciones se justifican por la urgencia, la gravedad o la naturaleza especial de los derechos en juego, que requieren una respuesta judicial inmediata sin la demora que implicaría un intento previo de negociación. La delimitación clara de estas excepciones garantiza que el acceso a la justicia no se vea comprometido en

situaciones donde el tiempo o la protección de derechos esenciales son factores críticos.

6. Medidas provisionales previas

El artículo 771 de la LEC, que regula las medidas provisionales previas en el ámbito de familia, también exige un intento previo de MASC debido a su carácter autónomo y diferenciado de las medidas cautelares previas contempladas en otros contextos procesales. Estas medidas, que pueden incluir decisiones sobre la guarda de menores o el uso de la vivienda conyugal antes del proceso principal, deben ir precedidas de un esfuerzo de negociación extrajudicial, salvo en casos de urgencia extrema. Esta exigencia refuerza la coherencia del sistema, asegurando que incluso las resoluciones provisionales se beneficien de un intento de acuerdo previo, siempre que las circunstancias lo permitan.

7. Homologación judicial en familia

En los asuntos de familia, los acuerdos alcanzados a través de los MASC deben someterse a un proceso de homologación judicial para garantizar que respeten el interés superior del menor, el orden público y los derechos fundamentales de todas las partes involucradas. Este control judicial no solo valida la legalidad del acuerdo, sino que también asegura que las soluciones consensuadas sean equitativas y viables a largo plazo, especialmente en contextos donde existen menores o situaciones de vulnerabilidad. La homologación actúa como una salvaguarda esencial, integrando la autonomía de las partes con la supervisión judicial necesaria en este tipo de materias.

8. Efecto de la omisión del MASC

La falta de un intento previo de MASC antes de presentar la demanda constituye un defecto procesal insubsanable que conlleva la inadmisión automática del procedimiento, sin posibilidad de corrección posterior. Esta consecuencia estricta subraya la naturaleza imperativa del requisito por su carácter de institución de orden público y busca disuadir a las partes de eludir la vía extrajudicial de manera injustificada. La inadmisión tiene como finalidad última reforzar la importancia de

los MASC como paso obligatorio, asegurando que solo lleguen a los tribunales los casos en los que la negociación haya fracasado de manera demostrable.

9. Plazos de negociación incompatibles

Los plazos establecidos en el artículo 10.4 de la LO 1/2025 —30 días para que el requerido rechace la propuesta o tres meses sin alcanzar un acuerdo— no son compatibles con el plazo de subsanación de 10 días previsto en el artículo 231 de la LEC para defectos procesales generales, lo que justifica la inadmisión inmediata en caso de omisión del MASC. Esta discordancia temporal refleja la especificidad del requisito de procedibilidad y la imposibilidad de encajarlo en los mecanismos ordinarios de corrección procesal. En consecuencia, la norma prioriza la exigencia del intento previo sobre la flexibilidad de los plazos judiciales tradicionales, consolidando su carácter esencial.

10. Defectos formales en la acreditación

Cuando el intento de MASC se haya realizado pero la documentación presentada sea incompleta o presente defectos formales, se otorga al demandante un plazo de cinco días hábiles para subsanar dichos errores técnicos, como la falta de un acuse de recibo o la omisión de fechas específicas. Esta oportunidad de corrección busca equilibrar la rigidez del requisito con el principio de acceso a la justicia, permitiendo que fallos menores no impidan el avance del proceso. Sin embargo, esta flexibilidad se limita a cuestiones formales, manteniendo la exigencia de que el intento haya sido real y efectivo.

11. Urgencia en medidas provisionales

En situaciones de urgencia reguladas por el artículo 771.2 de la LEC, como violencia familiar o riesgo inminente para los menores, el juez puede adoptar medidas provisionales inmediatas sin exigir un intento previo de MASC, priorizando la protección de los afectados. No obstante, una vez superada la emergencia, el requisito de procedibilidad sigue siendo aplicable al proceso principal, asegurando que la vía extrajudicial se intente antes de la resolución definitiva. Esta doble regulación garantiza un equilibrio entre la celeridad en casos críticos y el cumplimiento del espíritu de la reforma.

12. Medios para acreditar el intento

El artículo 10 de la LO 1/2025 exige que el intento de MASC se acredite mediante prueba documental fehaciente, preferentemente a través de medios como el burofax, el requerimiento notarial o el correo certificado con acuse de recibo, que ofrecen certeza sobre el envío y la recepción, debiendo existir una intención de evitar el litigio por parte del empresario demandante. Estos métodos garantizan que el esfuerzo de negociación sea verificable y objetivo, evitando controversias sobre su existencia o alcance. La elección de estos instrumentos refleja la necesidad de claridad y formalidad en un requisito que condiciona el acceso a la vía judicial.

13. Principio pro actione en la acreditación

El principio pro actione asegura que el acceso a la justicia no quede supeditado a la colaboración o respuesta del requerido, permitiendo que se consideren suficientes los esfuerzos razonables del demandante para acreditar el intento de MASC, incluso si no hay contestación. Ello protege a la parte activa de posibles maniobras obstruccionistas y refuerza la idea de que el cumplimiento del requisito depende de la iniciativa del actor, no de la voluntad del contrario. Así, se evita que el sistema se vuelva excesivamente rígido o dependiente de factores externos al control del demandante.

14. Esfuerzo razonable del demandante

Se presume que el requisito de procedibilidad queda cumplido si el demandante realiza al menos dos intentos documentados de contacto mediante medios distintos, como burofax, correo electrónico o SMS, salvo que el requerido demuestre lo contrario con prueba sólida. Esta regla establece un estándar objetivo de diligencia, facilitando la evaluación judicial y evitando interpretaciones subjetivas sobre el esfuerzo realizado. La flexibilidad en los medios aceptados refleja la adaptación del sistema a las realidades modernas de comunicación, manteniendo un equilibrio entre rigor y practicidad.

15. Uso del correo electrónico

El correo electrónico se considera un medio válido para acreditar el intento de MASC siempre que las partes lo hayan pactado previamente como canal habitual de comunicación o lo hayan utilizado de manera reiterada, con un mínimo de tres intercambios en los seis meses anteriores al conflicto. Esta condición asegura que el uso del email sea consensual y habitual, evitando su empleo arbitrario o improvisado. La aceptación del correo electrónico como herramienta válida moderniza el procedimiento y lo alinea con las dinámicas actuales de interacción entre las partes.

16. Prueba del envío por email

Para acreditar el intento mediante correo electrónico, basta con presentar el justificante de envío generado por el sistema y, si está disponible, una respuesta del destinatario que confirme la recepción del mensaje. En ausencia de respuesta, el demandante debe complementar la prueba con elementos adicionales, como capturas de pantalla, confirmaciones de lectura o testimonios que evidencien la entrega efectiva. Esta exigencia busca garantizar la fiabilidad del medio electrónico, equilibrando su flexibilidad con la necesidad de certeza procesal.

17. Confidencialidad como principio

El artículo 9 de la LO 1/2025 consagra la confidencialidad como un principio rector de las negociaciones en el marco de los MASC, limitando su uso en el proceso judicial a datos objetivos —como fechas o medios empleados— sin permitir la revelación del contenido detallado de las conversaciones. Este enfoque protege la privacidad de las partes y fomenta un ambiente de confianza durante la negociación, evitando que las propuestas o concesiones realizadas se utilicen en su contra posteriormente. La confidencialidad refuerza el carácter extrajudicial del mecanismo, alineándolo con su finalidad desjudicializadora.

18. Excepciones a la confidencialidad

La confidencialidad puede levantarse excepcionalmente en tres supuestos contemplados en el artículo 9.2: cuando las partes hayan pactado la dispensa de dicha obligación, cuando lo solicite un juez de la jurisdicción penal, cuando sea necesario proteger el interés superior del menor, garantizar el orden público o

resolver sobre la imposición de costas procesales tras el juicio. Estas excepciones responden a la necesidad de priorizar valores superiores o garantizar la equidad del proceso, pero su aplicación debe ser restrictiva y estar plenamente justificada. Así, se mantiene un equilibrio entre la protección de las negociaciones y las exigencias de justicia en casos específicos.

19. Valoración judicial limitada

La evaluación del intento de MASC se circunscribe a verificar su existencia formal, la respuesta del requerido y su eventual coincidencia con la sentencia dictada, sin que el juez pueda indagar en los detalles o el contenido de las negociaciones previas. Esta limitación asegura que el control judicial sea objetivo y no invada la esfera de confidencialidad de las partes, respetando el espíritu del mecanismo extrajudicial. La valoración se centra en aspectos formales y estructurales, evitando cualquier análisis sustantivo que desvirtúe la autonomía del proceso de negociación.

20. Negativa a documentar el intento

Si el requerido se niega a firmar el documento acreditativo del intento de MASC previsto en el artículo 10.2, el demandante puede probar el esfuerzo realizado mediante respuestas parciales del contrario —como correos o mensajes— acompañadas de una declaración expresa en la demanda. Esta alternativa protege al actor frente a actitudes obstructivas y garantiza que el requisito no se convierta en una barrera insalvable por la falta de cooperación. La flexibilidad en la prueba refuerza el acceso a la justicia sin menoscabar la obligatoriedad del intento previo.

21. Mala fe en la negativa a participar en el MASC

La negativa injustificada o sistemática del requerido a participar en el MASC o a documentar el intento se considera una actuación de mala fe, lo que puede derivar en sanciones como la imposición de costas procesales o medidas por abuso del servicio de justicia, conforme al artículo 7.4 de la LO 1/2025. Esta consecuencia busca disuadir comportamientos dilatorios o desleales que frustren el propósito del mecanismo, promoviendo una actitud colaborativa entre las partes. La sanción por mala fe actúa como un incentivo adicional para cumplir de buena fe con el requisito de procedibilidad.

22. Oferta vinculante confidencial

La oferta vinculante confidencial regulada en el artículo 17 de la LO 1/2025 puede ser revocada por el oferente antes de su aceptación por la otra parte, y su rechazo expreso o el silencio tras un plazo de 30 días se consideran suficientes para acreditar el cumplimiento del requisito de MASC. Esta modalidad ofrece una herramienta práctica y flexible para iniciar la negociación, permitiendo a las partes explorar soluciones sin comprometerse de manera definitiva hasta alcanzar un acuerdo. Su diseño fomenta la agilidad en el proceso y asegura que el intento sea verificable sin necesidad de prolongar innecesariamente las tratativas.

23. Contenido de la propuesta inicial

La propuesta inicial de MASC debe identificar claramente a las partes involucradas, describir de manera específica el conflicto objeto de la controversia e incluir una invitación expresa a negociar, sin que sea necesario detallar soluciones concretas, renunciadas o aspectos exhaustivos del asunto. Este contenido mínimo garantiza que el requerido comprenda el alcance de la solicitud y pueda responder de manera informada, facilitando el inicio del diálogo. La simplicidad de la propuesta inicial busca hacer el proceso accesible y evitar formalismos excesivos que puedan desincentivar su uso.

24. Flexibilidad en el objeto

Se deben aceptar descripciones genéricas, pero suficientemente claras del conflicto en la propuesta inicial, como “impago derivado de un contrato” o “disputa por arrendamiento”, rechazando aquellas que resulten vagas, confusas o incomprensibles por falta de concreción. Esta flexibilidad permite adaptar el requisito a la diversidad de situaciones civiles, sin imponer un nivel de detalle que dificulte su cumplimiento. Sin embargo, la exigencia de un mínimo de claridad protege contra intentos superficiales o meramente formales que no reflejen un esfuerzo real de negociación.

25. Demandas contra ignorados ocupantes

En procedimientos como desahucios por ocupación en precario o acciones de tutela de posesión, el requisito de MASC no resulta exigible debido a la imposibilidad

práctica de identificar o localizar al requerido, lo que haría inviable cualquier intento de negociación previa. Esta excepción reconoce las limitaciones inherentes a ciertos conflictos y evita imponer una carga desproporcionada al demandante en casos de ocupantes desconocidos. La inaplicabilidad del MASC en estas circunstancias asegura que el acceso a la justicia no se vea obstaculizado por factores fuera del control de las partes.

26. Pruebas en demandas contra ignorados

En los casos en que el MASC no aplica por tratarse de demandas contra ignorados, el demandante debe presentar una declaración responsable que detalle los esfuerzos realizados para identificar al requerido, acompañada de pruebas mínimas como denuncias policiales, actas notariales o certificados registrales. Estas exigencias garantizan que la excepción no se utilice de manera abusiva y que podamos disponer de elementos objetivos para valorar la procedencia de la demanda. La combinación de declaración y pruebas refuerza la seriedad del proceso, manteniendo un estándar de diligencia razonable.

27. Reconvenciones y litisconsorcios pasivos en procesos monitorios

El requisito de procedibilidad del MASC no se exige en las reconvenciones ni en los supuestos de litisconsorcio pasivo en procedimientos monitorios, dado que su imposición generaría una duplicidad procesal innecesaria y contravendría los principios de economía procesal y la judicialización previa del conflicto, sin perjuicio de la facultad de derivación a negociación del artículo 19.5 de la LEC. En estos casos, el proceso ya está en marcha, y añadir una obligación adicional de negociación retrasaría la resolución sin aportar beneficios significativos. Esta excepción optimiza el uso de los recursos judiciales y respeta la dinámica propia de estos procedimientos.

28. Asistencia jurídica gratuita

La solicitud de asistencia jurídica gratuita suspende los plazos establecidos para la negociación del MASC hasta que se designe un letrado de oficio, con un límite máximo de 30 días hábiles desde la presentación de la solicitud, garantizando que los demandantes con menos recursos no vean comprometido su acceso a la justicia.

Esta medida protege la igualdad de armas procesales y evita que la falta de representación legal inmediata penalice a las partes vulnerables. La suspensión temporal armoniza el derecho de defensa con la obligatoriedad del requisito extrajudicial.

29. Conducta y costas procesales

El rechazo injustificado o la pasividad deliberada de una parte durante el intento de MASC pueden justificar la imposición de costas procesales por mala fe, conforme a los artículos 394 y 395 de la LEC, como medida para sancionar actitudes que obstaculicen la finalidad del mecanismo. Esta consecuencia incentiva la participación activa y honesta en la negociación, disuadiendo estrategias dilatorias o desleales que afecten la eficiencia del sistema. La vinculación entre conducta y costas refuerza la seriedad del requisito y promueve una cultura de buena fe procesal.

30. Descripción en la demanda

El artículo 399.3 de la LEC exige que la demanda incluya una descripción sucinta pero clara del intento de MASC, detallando las fechas en que se realizó, los medios empleados para contactar al requerido y los resultados obtenidos, sin entrar en el contenido de las negociaciones. Esta obligación asegura que se pueda verificar el cumplimiento del requisito de procedibilidad de manera rápida y objetiva, manteniendo la confidencialidad de las tratativas. La brevedad y precisión en la exposición facilitan la agilidad procesal sin imponer cargas excesivas al demandante.

31. Allanamiento tras rechazo del intento de MASC

Si una parte se allana a la demanda tras haber rechazado un intento razonable de MASC, se le impondrán las costas procesales si se acredita que su negativa inicial obedeció a una estrategia dilatoria o a un intento de prolongar innecesariamente el conflicto. Esta regla castiga comportamientos que contradigan el espíritu de la reforma y protege a la parte que actuó de buena fe desde el inicio. La imposición de costas en estos casos refuerza la importancia de tomar en serio la fase extrajudicial y evita abusos procesales.

32. Equilibrio entre eficiencia y derechos

El conjunto de estos criterios busca armonizar la eficiencia del sistema judicial, reduciendo la carga de los tribunales, con el derecho fundamental de acceso a la jurisdicción, evitando interpretaciones excesivamente rígidas que lo restrinjan o demasiado laxas que desvirtúen el propósito de los MASC. El equilibrio entre ambos principios garantiza que la reforma cumpla su objetivo de desjudicialización sin sacrificar las garantías procesales esenciales. Este enfoque pragmático y equilibrado responde a las necesidades prácticas del sistema y a los derechos de los litigantes.

2 de abril de 2025

La Comisión de Estudios e Informes

Enlace al documento oficial: <https://letradosdejusticia.es/wp-content/uploads/2025/04/Propuesta-unificacion-de-criterios-MASC-LO-1-25-CEI-CNLAJ.pdf>

CRITERIOS DE UNIFICACIÓN DE ACTUACIÓN DE LOS LAJ DE BARCELONA ANTE LA INTRODUCCIÓN DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD POR LA LO 1/2025 (MEDIO ADECUADO DE RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS, MASC)

FÓRUM DE UNIFICACIÓN DE CRITERIOS EN RELACIÓN CON LOS MASC COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD ESTABLECIDO EN LA LO 1/2025.

LETRADOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DE BARCELONA CAPITAL Y PROVINCIA.

Celebrado fórum de unificación de criterios de los Letrados de la administración de justicia destinados en los Juzgados de Primera Instancia de la provincia de Barcelona en la jurisdicción civil, los días 20 y 21 de marzo de 2025, fueron adoptados los siguientes criterios:

IDEAS PREVIAS: Información a la ciudadanía / Formación a los profesionales: Para que el cambio de paradigma que recoge la ley se difunda entre profesionales y ciudadanos es necesaria divulgación. Por ello se acuerda realizar sugerencia al Departament de Justicia para adopte las medidas que considere oportunas para realizar la información a la ciudadanía y formación a los profesionales sobre el preceptivo requisito de procedibilidad introducido por la Ley orgánica 1/2025.

Servicio de Conciliaciones: Se sugiere la creación de un Servicio de Conciliaciones con LAJ especializados y con la formación adecuada para realizar la previa actividad negociadora cuando se implementen los Tribunales de Instancia. Se sugiere modificación de las normas de reparto de forma que cuando se alcance acuerdo en conciliación, se cubra un turno de reparto de procedimiento contencioso. Si recae en el mismo juzgado en que esté destinado el LAJ que celebró la conciliación, existe deber de abstención del LAJ.

REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD

Ámbito de aplicación. Conforme a lo dispuesto en el artículo 5 LO 1/2025 es necesario actividad negociadora previa a la vía judicial en todos los procesos

declarativos del libro II y en los procesos especiales del libro IV LEC, con las excepciones previstas en la ley.

No se considera necesario el cumplimiento del requisito de procedibilidad en los casos de:

- interposición de demanda reconvenzional, por estar ya abierta la vía judicial.
- interposición de demanda de procedimiento ordinario por oposición en el procedimiento monitorio, puesto que ya se ha debido cumplir con carácter previo a la solicitud de este.
- interposición de demanda de procedimiento ordinario o transformación en juicio verbal por oposición en el procedimiento monitorio europeo, puesto que está eximido el procedimiento inicial, y, en consecuencia, también las actuaciones posteriores. Se considera que sí es necesario el cumplimiento del requisito de procedibilidad en el caso de interposición de demanda con solicitud de medidas cautelares coetáneas, puesto que estas no están excluidas.

Procedimientos de familia: Solo se exigirá el cumplimiento de un MASC en los casos en que comience el procedimiento como medidas previas y se presente posterior demanda de procedimiento contencioso en el plazo de 30 días. Conforme al artículo 4 es posible su aplicación a los efectos y medidas previstos en los artículos 102 y 103 CC, sin perjuicio de la homologación del acuerdo alcanzado.

Si en la demanda de medidas provisionales previas se incluye alguna cautelar del artículo 158 CC se dará cuenta al Juez conforme a lo dispuesto en el art. 771.2 2º par. LEC. El artículo 5.2.b) LO excepciona la adopción de medidas del artículo 158 CC. En estos casos no es necesario presentar documento acreditativo de haber acudido a la actividad negociadora previa. Si no se aprecian circunstancias del artículo 158 CC, se dictará diligencia de ordenación en base al artículo 254 LEC reconduciendo el procedimiento a medidas previas, con exigencia de MASC.

Acreditación documental de fecha, recepción y acceso al contenido:

a) Medios que se aceptan de acreditación: notificación positiva Mail certificado (buromail) Burofax Correo ordinario certificado, siempre que conste el contenido de lo enviado

Correo electrónico, siempre que conste la recepción y el contenido de lo enviado.

Acta notarial

Medio pactado: si las partes han pactado comunicarse por un medio electrónico se admite, o si es un correo electrónico en que ha intervenido un 3º de confianza.

Excluidos: No se aceptarán conversaciones whats-app, teléfono, o SMS.

b) Medios que se aceptan de acreditación: notificación negativa.

Declaración responsable de la parte de la imposibilidad de llevar a cabo la actividad negociadora previa a la vía judicial por desconocer el domicilio de la parte demandada o el medio por el que puede ser requerido. (art. 264.4 LEC) El uso de esta declaración ha de estar reservado a casos de absoluto desconocimiento. Si del contexto de la demanda se deduce un domicilio conocido, se solicitará subsanación de acreditación del MASC.

Se considera conveniente que se presente declaración responsable de imposibilidad en los siguientes casos: -si una de las partes se niega a firmar el documento conjunto acreditativo después de la negociación. -si no se puede acreditar la entrega de la solicitud de negociación (por falta de recepción efectiva, fecha y/o accesibilidad a contenido). -si el destinatario se niega a recibirla. Se ha de tener en cuenta si hay un lugar para notificaciones previsto legalmente, en arrendamientos o propiedad horizontal, o un domicilio o medio pactado.

Se considera necesario el control de la coincidencia del medio de comunicación elegido para remitir la solicitud de negociación del MASC, con el medio acordado en el contrato entre las partes en conflicto para las comunicaciones derivadas del mismo. No se considera conveniente admitir la solicitud de auxilio judicial para averiguación del domicilio y posterior intento de negociación cuando se presente demanda con declaración responsable de la parte de la imposibilidad de llevar a

cabo la actividad negociadora previa a la vía judicial, por desconocer el domicilio de la parte demandada o el medio por el que puede ser requerido. En tal caso, puesto que no ha sido posible llevar a cabo la actividad negociadora previa, se considera que, admitida la demanda, y realizada la averiguación, una vez constatado el emplazamiento positivo de la parte demandada, se podrá plantear a las partes la posibilidad de derivar el litigio a un MASC conforme prevé el artículo 19.5 LEC.

c) Documento firmado por tercero neutral.

La conciliación privada cabe ante ejercientes del colegio de la abogacía, procura, graduados sociales, economistas, notariado o registradores de la propiedad o cualquier otro colegio reconocido legalmente. Se considera necesaria la comprobación del número de colegiado del profesional actuante en alguno de los colegios que indica la ley.

Control de descripción, identidad de objeto y buena fe. Ha de constar en la demanda la descripción del proceso de negociación llevado a cabo o su imposibilidad (art. 399.3 LEC). Ha de existir identidad entre el objeto del MASC y el objeto del proceso (art. 5.1 LO). El precepto indica que pueden variar pretensiones, por lo que solo se podrá examinar de forma general en base a la descripción realizada. En el caso de la oferta vinculante confidencial, no es posible examinar el contenido, puesto que la confidencialidad existe hasta el trámite de impugnación de la tasación de costas (art. 245.5 LEC). La identidad se debe entender también subjetiva, los sujetos que han intervenido en el MASC han de coincidir con los del procedimiento contencioso posterior. El control de legalidad por el LAJ del MASC como requisito de procedibilidad exige una valoración de la conducta de las partes previa al procedimiento en la consecución de una solución negociada, con la necesaria acreditación de la buena fe.

En caso de que el documento acreditativo de la actividad negociadora previa firmado por las partes no contenga la declaración responsable de haber acudido de buena fe, se considera defecto subsanable conforme al art. 231 LEC. En caso de que no se haya podido iniciar la negociación, para poder objetivar la valoración de la buena fe, atenderemos a que se pueda apreciar una verdadera voluntad

negociadora en la solicitud remitida (objeto de la controversia, propuesta de solución...) y en la descripción del intento que se realice en la demanda. Subsanación. El cumplimiento del requisito de procedibilidad establecido en el artículo 5 LO 1/2025 ha de ser anterior a la presentación a la demanda.

Cuando no conste en la demanda la descripción de la actividad negociadora realizada, se dará cuenta al magistrado/a para decidir sobre su admisión (art.403 LEC). Es un defecto subsanable, conforme a lo previsto en el art. 231 LEC, la acreditación documental insuficiente o defectuosa de haberse intentado el MASC previo (art. 264.4 LEC). No se considera admisible que el demandante comunique que inicia la negociación durante el plazo de subsanación del artículo 231 LEC, y solicite para ello la suspensión del procedimiento conforme al artículo 19 LEC. Tampoco se admitiría que el demandante pida ampliación del plazo de subsanación de la demanda hasta los 30 días y cumpla el requisito de procedibilidad en ese intervalo.

CONCILIACIÓN ANTE LAJ COMO MASC La conciliación ante el LAJ como MASC debe adaptarse a la LO 1/2025 en lo que la Ley de Jurisdicción Voluntaria no regule. Solicitud. Se controlará que la solicitud exprese sucintamente, pero con la necesaria claridad el contenido de la discrepancia objeto de la conciliación (art.15.3 LO). En su caso, se solicitará subsanación. No se considera admisible que, en la demanda con declaración responsable de imposibilidad, se solicite simultáneamente conciliación ante el LAJ como MASC. En tal caso, una vez averiguado el domicilio, y emplazada la parte demandada, se podrá plantear a las partes la posibilidad de derivar el litigio a un MASC conforme prevé el art. 19.5 LEC. Citación. Intervinientes. La citación informará a las partes de que al acto de conciliación deberán asistir las partes, personalmente si se trata de personas físicas, y el representante legal o persona con facultad para transigir, si se trata de personas jurídicas (art.6 Ley Mediación, por analogía).

También se admitirá como interviniente en el acto de conciliación a un procurador con poder especial. La citación al conciliado, además, advertirá de los efectos de no acudir al acto sin justa causa:

- Que se considerará cumplido el requisito de procedibilidad (art.10.3 LO);
- Que, si se iniciara un proceso judicial con el mismo objeto que el de la conciliación, se tendrá en consideración la colaboración de las partes respecto a la solución consensuada y el eventual abuso del servicio público de Justicia al pronunciarse sobre las costas o en su tasación (arts. 7.4 LO y 394 LEC).

Acto de conciliación. Son funciones del LAJ como persona conciliadora: Poner de manifiesto a las partes las dimensiones extrajurídicas de la controversia y las ventajas que pueden obtenerse si se alcanza un acuerdo razonable. Formular directamente a las partes posibles soluciones e invitarlas a que formulen posibles propuestas de solución que construyan un eficaz acuerdo común (art.16 LO): Lo acordado no debe ser contrario a la ley, a la buena fe, ni al orden público (art.4 LO). En el caso de que las partes comuniquen que han llegado a un acuerdo, y se aprecie que no sea conforme con la jurisprudencia aplicable a la controversia, (p.e. contratos con cláusulas que puedan considerarse abusivas), la conciliación terminará sin avenencia.

Documento acreditativo del intento de MASC. A los efectos de acreditar la celebración de la conciliación como MASC, en el acta y/o en el decreto de finalización sin acuerdo, deberá hacerse constar específicamente el objeto de la controversia y la declaración de que las partes han intervenido de buena fe (arts. 5.1 y 10.3 LO). Grabación. La grabación completa del acto de conciliación puede entrar en contradicción con la creación de un espacio seguro, cómodo y confidencial en el que las partes puedan conseguir un acuerdo. Por ello, se considera conveniente o bien que la grabación registre, únicamente, el acuerdo o el resultado sin avenencia, o bien que la grabación quede sin publicidad para las partes hasta el momento procesal en que se alce la confidencialidad.

Conciliación en familia: El artículo 139.2 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria indica que no se admitirán a trámite las peticiones de conciliación en los juicios en

que estén interesados los menores. Si se formula petición, se dará cuenta para resolver sobre admisión. Si se admitiera a trámite, y se alcanzase acuerdo, la resolución final será auto de homologación de acuerdo.

TASACIÓN E IMPUGNACIÓN DE COSTAS En la tasación de costas, los gastos generados por un tercero o experto independiente en el MASC se podrán repercutir como suplidos, presentada la factura correspondiente. Si se alega exención en el pago de costas por haber rehusado el contrario al MASC (art.394.4 LEC), se tramitará como incidente del art.245 bis LEC de exoneración o moderación de costas. En el incidente de solicitud de exoneración o moderación de costas, si no se acompaña la documentación sobre la propuesta realizada junto con la impugnación, se solicitará subsanación. Tras el Auto del art. 245 bis LEC no resulta necesario practicar nueva tasación de costas ajustada a los parámetros del Auto del Juez. En el incidente de impugnación de la tasación de costas por indebidas, se tendrán en cuenta las partidas incluidas por el Juez en su Auto, y la impugnación realizada, para determinar si queda objeto de impugnación. En el incidente de impugnación de la tasación de costas por excesivas, posterior al Auto del Juez que fija el porcentaje de abono, procederá enviar al ICAB testimonio del Auto, de la tasación de costas y de la impugnación realizada, a fin de que pueda emitir dictamen.

Enlace al documento oficial:
<https://www.icab.es/export/sites/icab/.galleries/documents-noticies/CONCLUSIONES-FORUM-MASC-LAJ-BARCELONA.pdf>

Anexo II

En este segundo anexo se adjunta un formulario de demanda interponiendo una acción de retracto, en aras de poder ejemplificar las consideraciones que se deben probar para que la acción de retracto pueda prosperar. En este caso, se adjunta un formulario de demanda de retracto arrendaticio regulado en los artículos 25 y ss. de la LAU.

Este modelo ha sido extraído de la base de datos TIRANT ONLINE, habiéndose hecho las pertinentes modificaciones, manteniendo la base del formulario extraído. Se adjunta el enlace a la base de datos arriba referenciada, mediante URL: <https://prime.tirant.com/es/>

AL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE XXXX, SECCIÓN CIVIL número x

XXX, Procurador de los Tribunales y de D./Dña., [DEMANDANTE], mayor de edad, con domicilio en [DOMICILIO_DEMANDANTE], según acredito mediante copia de escritura de poder o certificado digital de apoderamiento apud acta, comparezco ante el Tribunal bajo la dirección letrada de D./Dña., [ABOGADO_DEMANDANTE], colegiado/a n.º XXX del Ilustre Colegio de XXX, y **DIGO**:

Que formulo **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO DE RETRACTO ARRENDATICIO URBANO**, al amparo de lo previsto por el **art. 249.1. 7º LEC**, en el ejercicio de la acción consagrada por el **art. 25 LAU en relación también con el artículo 31 de la LAU**, contra D./Dña., XXX con domicilio en XXX, ello sobre la base de los siguientes:

HECHOS

PRIMERO. - Del contrato de arrendamiento y la finca arrendada.

Mi mandante y D/Dña [ARRENDADOR] suscribieron, el [DÍA_CONTRATO_ARRIENDO] de [MES_CONTRATO_ARRIENDO] de [AÑO_CONTRATO_ARRIENDO] contrato de arrendamiento de finca urbana para uso de vivienda/distinto de vivienda sobre la siguiente finca sita en la C/ [DIRECCIÓN_FINCA].

Los datos registrales de la finca son los siguientes:

Finca URBANA nº [NÚMERO_FINCA] inscrita en el Registro de Propiedad [REGISTRO_PROPIEDAD] Tomo [TOMO] Libro [LIBRO], Folio [FOLIO] Idufir/CRU

Acompañamos, como Documentos nº [NÚMERO_DOCUMENTO] contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, ostentando mi patrocinado la condición de arrendatario.

SEGUNDO. - De la venta de la finca arrendada/cuotas dominicales sobre la finca.

La finca/cuota dominical arrendada ha sido vendida por el arrendador al demandado [COMPRADOR] en fecha [FECHA_VENTA]. habiendo tenido conocimiento de esta por la notificación efectuada por este último, en los términos previstos por la legislación arrendaticia.

TERCERO. - Sobre el proceso de negociación previo y medios de solución de controversias

(Este apartado es obligatorio desde la entrada en vigor de la L.O. 1/2025 que exige acudir a u MASC de forma previa a la interposición de la demanda)

La parte actora manifiesta que, previo a la presentación de la presente demanda, se llevaron a cabo diversos esfuerzos de negociación con la parte demandada, con el objetivo de cumplir el requisito de procedibilidad, y resolver la controversia de manera amistosa y extrajudicial. Dichas negociaciones se desarrollaron en

cumplimiento de los principios de buena fe, con la intención de alcanzar una solución satisfactoria.

Entre las acciones realizadas, se incluyen:

- Intercambio de comunicaciones formales mediante correspondencia escrita, en fechas [FECHAS_COMUNICACIONES], en las cuales esta parte expresó su disposición para dialogar y propuso alternativas de solución.
- Participación en reuniones llevadas a cabo los días [FECHAS_REUNIONES], cuyos objetivos fueron buscar una conciliación respecto de las diferencias planteadas.

. - Oferta vinculante confidencial

Esta parte, con ánimo de dar solución a la controversia, y tras las varias comunicaciones formales llevadas a cabo, formuló una oferta vinculante confidencial a la parte contraria, en fecha [FECHA_OFERTA], consistente en [DETALLES_OFERTA].

Esta oferta ha sido rechazada [o no aceptada] totalmente, en el plazo de un mes establecido por la ley, lo que nos ha llevado a ejercitar la acción presente.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

JURÍDICO PROCESALES

PRIMERO. - JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

Es competente la Jurisdicción Civil, a tenor de los [artículos 21 de la Ley Orgánica del Poder Judicial](#) y [36 de la LEC](#).

La competencia objetiva corresponde al Tribunal al que me dirijo conforme a lo establecido en el [artículo 45 de la LEC](#), y la territorial, igualmente a este Tribunal,

en virtud de lo dispuesto en el [artículo 52.1. 1º de la LEC](#), al ser el lugar en que radica la finca reclamada.

Declara la STS de 14 de septiembre de 2016 que "Lo característico de la acción real es que proporciona al titular de un derecho de tal clase la facultad de dirigirse judicialmente, y de manera directa, al bien o la cosa que es objeto de su derecho".

SEGUNDO. - LEGITIMACIÓN ACTIVA.

Está legitimado activamente mi patrocinado por ser la parte arrendataria.

La legitimación activa, por tanto, y el derecho de retracto legal, deriva, por ministerio de la ley, de la condición de arrendatario de la finca transmitida.

TERCERO. - LEGITIMACIÓN PASIVA.

La legitimación pasiva en el presente litigio corresponde a la parte demandada por ser tercer adquirente de la finca arrendada/cuotas indivisas.

Las demandas de retracto legal, entre ellas la de tipo arrendaticio, para su correcta constitución jurídico procesal, se deben dirigir exclusivamente contra el comprador retraído no ostentando legitimación pasiva *ad causam* el transmitente, sin perjuicio de su intervención voluntaria.

En este sentido se ha pronunciado la doctrina del Tribunal Supremo, proclamando, en STS de 11 de mayo de 1992 (y anteriormente en STS 11 mayo 1965), vigente en la actualidad, que "La acción de retracto ha de dirigirse necesariamente contra el comprador, que es quien, si triunfa, va a sufrir la subrogación en su posición de parte en el contrato en favor del *retrayente*. De ahí que éste no necesite demandar al vendedor también para que la relación procesal se constituya debidamente, como tendría que suceder si el retracto supusiese la resolución del contrato de venta con recuperación del dominio por el enajenante siendo éste quien habría de transmitir al *retrayente*."

Afirma igualmente la [STS 669/2000, de 27 de junio](#), que "en la acción de retracto no es preciso demandar al transmitente; el retracto es el derecho sobre una cosa, que permite adquirirla en caso de que se haya transmitido a un tercero y opera después del contrato y de la transmisión, eliminando ésta para producir la adquisición por el *retrayente*. Por tanto, el transmitente queda fuera de la acción de retracto".

CUARTO. - CAPACIDAD PARA SER PARTE Y CAPACIDAD PARA COMPARECER EN JUICIO.

De conformidad con lo previsto por los [arts. 6 y 7 LEC](#), mi patrocinado dispone y goza de capacidad para ser parte y capacidad para comparecer en juicio, estando en el pleno ejercicio de sus derechos civiles.

QUINTO. - POSTULACIÓN.

Mi patrocinado interviene en el presente procedimiento con representación procesal otorgada a favor del Procurador de los Tribunales identificado en el encabezamiento y bajo la dirección y asistencia técnica del Letrado firmante. Todo ello en cumplimiento de lo establecido por los [arts. 23.1 y 31.1 LEC](#).

SEXTO. - PROCEDIMIENTO.

De conformidad con lo dispuesto por el [art. 250.1. 7º](#), se sustanciarán por los trámites del juicio ordinario, por razón de la materia, las demandas "que ejerciten una acción de retracto de cualquier tipo".

SÉPTIMO. - CUANTÍA.

La cuantía litigiosa en las demandas de retracto viene determinada, no por el valor de las fincas objeto de la pretensión, sino por el precio de la transmisión. Así lo declara la STS de 3 de abril de 1998.

De conformidad con lo dispuesto por el [art. 251.2ª](#), y con dicta doctrina, se fija la cuantía en la cantidad de [CUANTÍA]. cantidad satisfecha por el comprador demandado.

OCTAVO. - PLAZO

De conformidad con el art. 25.3 [LAU](#): “3. *En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. **El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales**, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.* La demanda se interpone dentro del plazo de caducidad prescrito por el artículo citado, antes de los treinta días naturales siguientes a la notificación del hecho de la venta efectuada por el comprador, lo que tuvo lugar, con traslado del contrato íntegro de compraventa, el día de [DÍA_NOTIFICACIÓN] de [MES_NOTIFICACIÓN], una vez ya habiéndose realizado la transmisión.

NOVENO. - REQUISITOS FORMALES: APARIENCIA DE BUEN DERECHO E INNECESARIDAD DE CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LA VENTA.

El art. 266.2º [LEC](#) establece que a la demanda de retracto habrá de acompañarse:

"Los documentos que constituyan un principio de prueba del título en que se funden las demandas de retracto y, cuando la consignación del precio se exija por ley o por contrato, el documento que acredite haber consignado, si fuere conocido, el precio de la cosa objeto de retracto o haberse constituido caución que garantice la consignación en cuanto el precio se conociere."

En cuanto a la prueba indiciaria del título constitutivo del derecho de arrendamiento de mi patrocinado, hemos aportado, no la prueba, sino la acreditación plena del título, mediante el correspondiente contrato de arrendamiento, que reúne los requisitos esenciales para su validez ex [art. 1261 CC](#), siendo un contrato consensual sin requisito de forma especial ad solemnitatem (1278 y [1258 CC](#)).

Todo ello crea la apariencia de buen derecho exigida legalmente por el citado precepto sobre el fundamento o causa jurídica del retracto ejercitado.

En cuanto a la consignación del precio, a pesar de ser requisito de admisibilidad de la demanda, la doctrina del Tribunal Constitucional, en virtud del principio *pro actione* y del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, ha suavizado dicho presupuesto, desde la [LEC](#) de 1881, impidiendo que se convierta en una condición de riguroso e inexcusable cumplimiento y permitiendo su flexible aplicación ([STC 145/1998](#)).

Así, de forma rotunda, declara el [Tribunal Constitucional en STC 127/2008, de 27 de octubre](#), que "Pero, como dijimos en la [STC 144/2004](#), de 13 de septiembre (FJ 4), tal inferencia se sustenta en una confusión entre, de un lado, la consignación o la constitución de caución como requisito procesal para la admisión a trámite de la demanda de retracto al que se refiere el [art. 266.3](#) de la vigente [LEC](#) y, de otro lado, el reembolso al comprador del precio de la venta y de los gastos derivados que impone el [art. 1518 CC](#) (y el art. 90.2 [LAR](#)), no como requisito para la admisión a trámite de la demanda, sino como requisito sustantivo para el ejercicio del derecho de retracto esto es, una vez obtenida sentencia estimatoria del mismo. Por tanto, no es posible sustentar la inadmisión de la demanda en el [art. 266.3 LEC](#) pues, como resulta del tenor literal del precepto, se condiciona la consignación a que se exija por ley o contrato, supuestos que no se dan en este caso".

Respaldando la innecesaridad de la consignación del precio de la venta, tras la promulgación de la [LEC](#) 2000, se pronuncian expresamente, entre otras, SSAP Granada, Secc. 3.^a, 3 de marzo de 2004, Badajoz, Secc. 1.^a, 18 de febrero de 2003, A Coruña, de 10 de abril de 2007, Tenerife, de 11 de julio de 2017 y Murcia, de 5 de febrero de 2019, entre otras.

En caso de consignarse el precio de la venta y gastos, invocar la [STS 1031/2008, de 4 de noviembre](#):

"La obligación de consignar el precio dentro del plazo legal para interponer la demanda de retracto es requisito esencial para que pueda darse curso a la misma y ha de cumplirse estricta e inexcusablemente para el ejercicio de la acción, de tal forma que cuando se omite, no estamos ante un defecto procesal por inobservancia de un formalismo más o menos riguroso o una mera irregularidad sino ante la elusión de un presupuesto básico de la eventual adquisición, mediante el retracto, de la finca que constituye su objeto, como es poner a la inmediata disposición de la parte demandada el precio previamente abonado a su transmitente, de tal forma que una persona que no cumple este presupuesto, no puede ni debe beneficiarse de un derecho preferente de adquisición legalmente establecido (SSTS 27 septiembre de 1994; 15 de abril de 1998; 25 de febrero de 2000 y 19 de octubre de 2005, entre otras)."

DÉCIMO. - CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE PROCEDIBILIDAD.

La presente demanda cumple con los requisitos de procedibilidad exigidos por el [art. 264.4º y art. 399.3 de la LEC](#), así como con lo dispuesto en el [art. 5 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero](#), de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

DÉCIMO PRIMERO. - CONDENA EN COSTAS.

Las costas deberán imponerse al demandado en caso de Sentencia condenatoria, al amparo de lo contemplado por el [art. 394.1 LEC](#).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

JURÍDICO MATERIALES

PRIMERO. - Del retracto arrendaticio urbano; Finalidad e inexigibilidad de inscripción registral para su eficacia frente a terceros. Excepción del [art. 34 LH](#); Aplicación [artículo 37 Ley Hipotecaria](#).

El art. 25 de la [LAU](#) de 1994 vigente a la fecha del contrato, en sus dos primeros apartados, insta a favor del arrendatario, frente a la venta de la finca arrendada, derechos de tanteo y retracto, in *rie aliena*, de adquisición preferente, con el siguiente texto:

"En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.

2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1518 del [Código Civil](#), cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la

compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada".

Habiéndose omitido por el propietario la notificación prevenida/resultando inferior el precio de la venta o menos onerosas sus condiciones esenciales y, fracasado, por tanto, ante la negativa del vendedor, el derecho de tanteo, se ejercita el retracto legal. Así, como señalan la SSTs de 17 junio de 1960 y 3 marzo de 1995, tanteo y retracto no son dos derechos distintos sino dos fases distintas de un mismo derecho, el derecho de adquisición preferente, o dos oportunidades para su ejercicio.

Sobre su finalidad, el Tribunal Supremo, en vetusta pero ilustrativa STS de 9 de junio de 1969, señala que "el acceso a la propiedad por medio del retracto arrendaticio es un privilegio que la Ley especial concede exclusivamente al arrendatario con el fin de dar seguridad y permanencia al disfrute de la vivienda o local de negocio como medio único de satisfacer la necesidad inexcusable de su hogar familiar o de la sede de sus actividades lucrativas".

Como declara la Sentencia de 94/2008, de 4 febrero, el retracto legal "puede ser definido como el derecho que por ministerio de la ley tienen ciertas personas y en determinadas situaciones para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compraventa, subrogándose en el lugar del comprador". Es un límite al derecho de propiedad, en cuanto impone al propietario una restricción a su libre disponibilidad y supone, en términos de la citada Sentencia, "una venta forzosa por parte del comprador al *retrayente*".

Se trata, por tanto, de un derecho real sobre cosa ajena, con fuerza erga omnes y oponible frente a cualquier tercer adquirente de un bien arrendado, aun reuniendo el comprador las condiciones del [art. 34 LH](#). La limitación del *ius disponendi* derivada del retracto, constituye una carga real e imperativa de naturaleza pública, instituida por ministerio de la ley, que no precisa de inscripción registral para su eficacia frente a terceros. La función que de ordinario desempeña el sistema registral en el tráfico jurídico frente a terceros la desempeña la propia Ley.

Habiéndose suprimido por [Real Decreto 7/2019](#), de 1 marzo de 2019, el [art. 7.2 LAU](#), que consagraba la inoponibilidad del arriendo no inscrito frente a terceros, con evidente reflejo en los [arts. 13 y 14 LAU](#), y siguiendo las prescripciones del [Código Civil](#), [art. 37 LH](#) y doctrina del Tribunal Supremo, que configuran el retracto como una carga pública ex lege oponible a terceros sin necesidad de inscripción registral, queda fuera de toda duda la fuerza de los derechos de adquisición preferente del [art. 25 LAU](#), frente a tercer adquirente, al margen de la legislación hipotecaria.

El Tribunal Supremo ha destacado en diversas ocasiones esta especialidad del retracto afirmando que: "La acción de retracto, a tenor del [art. 37 de la Ley Hipotecaria](#), se da contra tercero, aun no constando en el Registro la causa de resolución" (STS 24 de junio de 1954)

Resulta paradigmática sobre la doctrina del Tribunal Supremo a STS de 27 de septiembre de 1962 al proclamar que "El retracto legal integra una delimitación o restricción de las facultades dominicales estatuidas por la ley que opera al margen o fuera del comercio o tráfico de los titulares de aquel derecho, de carácter absoluto, que en su juego autónomo se desenvuelve fuera del ámbito de la legislación hipotecaria con una publicidad impuesta por la misma ley que lo crea, y de ahí que en su número tercero admite que puedan prosperar las demandas de retracto legal en los casos y términos que las leyes civiles establecen aún frente a terceros que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a los preceptos de la propia [ley hipotecaria](#), es decir, que en estos supuestos no opera el [art. 34 de la Ley Hipotecaria](#)".

Esta excepción a los principios de fe pública registral e inoponibilidad de lo no inscrito, consagrados, respectivamente, por los [arts. 34 y 32 LH](#) se encuentra establecida por el [art. 37 LH](#) que dispone textualmente lo siguiente:

"Las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta Ley.

Se exceptúan de la regla contenida en el párrafo anterior: las de retracto legal, en los casos y términos que las leyes establecen".

La actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se pronuncia en la misma línea, afirmando en la Resolución de 30 de abril de 2003 que "El [art. 37 de la Ley Hipotecaria](#) establece que el retracto se da frente a todo tercer adquirente, aunque no conste en el Registro la causa de resolución del derecho y, en consecuencia, enerva el principio de fides pública y las enérgicas defensas que la inscripción lleva consigo para todo titular inscrito que reúna los requisitos del art. 34"

SEGUNDO. - Cumplimiento de los requisitos exigidos.

Los requisitos sustantivos para el éxito de la pretensión, estatuidos en modo claro por el [art.25 LAU](#) y derivados asimismo de copiosa jurisprudencia recaída ([STS 738/2010, de 8 de noviembre](#) y [450/2012, de 11 de julio](#)) son, en suma, los siguientes: a) condición de arrendatario y ocupante de la vivienda del *retrayente* al tiempo de su ejercicio, b) venta pública o privada consumada por concurrencia de título y traditio, c) ejercicio en plazo, d) reembolso cantidades fijadas por el [art. 1518 CC](#), e) prestación no personalísima del comprador, f) identidad objetiva entre la finca vendida y sujeta a retracto.

Comprobemos sucintamente el cumplimiento de todos y cada uno de ellos:

a) Condición de arrendatario y ocupante de la vivienda del *retrayente*.

Es necesario que el *retrayente*, al tiempo del ejercicio judicial del retracto, ostente la doble condición de arrendatario y poseedor real de la finca arrendada. Ambas cualidades concurren en la posición jurídica de mi patrocinado.

Afirma la STS de 12 junio 2002 que "No es suficiente la condición de arrendatario para el ejercicio del derecho de retracto, pues requiere y exige asimismo la ocupación efectiva del inmueble arrendado. La exigencia no sólo del título de arrendatario en el *retrayente*, sino la real ocupación del objeto locativo aparece

mantenida por la jurisprudencia de esta Sala, ya desde la Ley de Arrendamientos de 1946 (sentencia de 18 de diciembre de 1959)".

En cuanto a los límites temporales del retracto en perspectiva con la duración del arrendamiento, lo relevante es que el contrato esté vigente en el momento en que se ejercita el derecho de tanteo o en el caso de retracto, en el momento en que se formaliza la compraventa (por todas, SAP Las Palmas, Sec. 3. 218/2006, de 18 de mayo y SAP Málaga, Sec. 5.^a, 66/2002, de 31 de enero).

b) Venta consumada por concurrencia de título y modo.

Declara la [STS 724/2013, de 18 de noviembre](#) de forma extraordinariamente precisa que "el conocimiento de la compraventa consumada, con todos sus detalles, da lugar al comienzo del plazo de caducidad".

La venta se encuentra totalmente consumada antes del ejercicio del derecho, siendo dicha venta fuente del retracto, sin la cual no se produce el nacimiento de éste, concurriendo título y modo, siendo título el contrato de compraventa aportado y traditio instrumental el otorgamiento de escritura pública, con los efectos traslativos del dominio del [art. 1462 CC](#).

Sobre este particular la [STS 198/2009, de 18 de marzo](#), a propósito del momento en que se consuma la venta con nacimiento simultáneo del derecho de retracto legal, afirma 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".

En igual dirección, la STS de 14 de noviembre de 2002 declara que "lo relevante a efectos de determinar cuándo nace el derecho de retracto y cuándo puede ejercitarse la acción por el *retrayente* es que la adquisición de lo comprado no tiene lugar sino cuando a ese título se le une el modo o tradición consistente en la entrega de la cosa del vendedor al comprador (en nuestro sistema, hasta el momento en que se produce la entrega de la cosa, el contrato sólo produce efectos de índole obligacional entre

las partes), incluso de forma simbólica --traditio ficta-- con otorgamiento de escritura pública según el [artículo 1462.2º del Código Civil](#)"

c) Ejercicio del retracto en el plazo de caducidad de treinta días del [art. 25 LAU](#).

La demanda se ha ejercitado en plazo, como consta acreditado en los hechos.

Establece la STS 198/2009 citada, sobre el conocimiento de la venta, lo siguiente:

"Requiriéndose al efecto un conocimiento completo, cumplido y cabal, que abarque no sólo el hecho de la venta, sino también la noticia exacta de todos los extremos de la transmisión, como precio, condiciones esenciales de la venta, modalidades de pago, etc. pues solamente en tal caso el titular del retracto puede disponer de elementos de juicio suficientes para decidir sobre la conveniencia o no de ejercitar la acción". En idéntico sentido se pronuncia la Sentencia de 14 de noviembre de 2002, con base ambas en la STS de 8 de junio de 1965.

Asimismo, y en particular sobre el retracto arrendaticio urbano, la STS de 30 de septiembre de 2007, destaca que el día inicial o dies a quo del cómputo del plazo "está supeditado al conocimiento completo, cumplido y cabal que abarque no sólo el del hecho de la transmisión, sino también de todos los extremos y condiciones esenciales de la misma; conocimiento que puede venir por la notificación fehaciente de la venta que prevé el precepto o por cualquier otro medio, si bien en este último caso será preciso determinar (siendo una cuestión de hecho, y, por tanto de prueba) en el pleito en qué momento el arrendatario ha tenido conocimiento cumplido de la realización de la venta"

d) Reembolso de las cantidades fijadas por el [art. 1518 CC](#)

El [art. 1518 CC](#), aplicable por remisión del [art. 1525 CC](#), señala que "El vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta, y además 1.º Los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta. 2.º Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

En relación con el reembolso del precio de la venta, como presupuesto para el éxito del ejercicio del derecho de retracto legal, debe prevalecer, en el caso que nos atañe, el precio efectivamente satisfecho sobre el precio escriturado. Así, la STS 30 de marzo de 1995 declara que "el retracto ha de realizarse por el precario real y verdadero en que fue vendida la finca y no por el simulado e inferior que se hizo constar en la escritura pública de venta (Ss. de 16 de mayo de 1956, 25 de mayo de 1973, 20 de mayo de 1981, 12 de junio de 1984, 14 de marzo de 1985, 19 de junio de 1986, 20 de septiembre de 1988, entre otras)".

Todos los gastos serán oportunamente cubiertos de dictarse Sentencia estimatoria en la correspondiente escritura pública. Así, la [STC 12/1992](#) declara que dichos gastos serán reembolsados "en el momento del otorgamiento de la escritura correspondiente".

e) Contraprestación del comprador no personalísima y fungible que puede ser reembolsada por el retrayente. Posibilidad de subrogación subjetiva.

Las prestaciones asumidas por el comprador retraído en el contrato de compraventa son, por su naturaleza dineraria, no personalísima y fungible, susceptibles de individualización y subrogación en la posición jurídica de mi patrocinado, como exige la [STS 153/2020, de 5 de marzo de 2020](#).

f) Identidad objetiva entre la finca vendida y sujeta a retracto.

Dicho requisito ha quedado acreditado sobradamente con la documental aportada.

SUPlico AL TRIBUNAL: Que, teniendo por presentada esta demanda con los documentos que se acompaña, tenga por interpuesta en tiempo y forma **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO DE RETRACTO ARRENDATICIO URBANO** contra D [DEMANDADO] en relación a la finca descrita en el hecho primero de la demanda y, tras los trámites pertinentes, previo emplazamiento al demandado, dicte en su día Sentencia por la que se declare haber lugar **AL DERECHO DE RETRACTO A FAVOR DE MI PATROCINADO** en relación a la finca

nº [NÚMERO_FINCA] [DETALLES_FINCA]..y se condene a D [DEMANDADO]. a pasar por dicha declaración, otorgando escritura pública de venta del bien retraído con reembolso del precio y demás gastos que se declaren y apercibimiento de que en caso contrario se otorgará escritura pública de oficio o resolución de adjudicación en fase de ejecución.

SUPlico AL TRIBUNAL: Tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos oportunos.

OTROSÍ DIGO PRIMERO: que de acuerdo con la [Ley 10/2012, de 20 de noviembre](#), y las Ordenes de desarrollo, acompaño justificante de autoliquidación del Modelo 696 correspondiente a la Tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional en los órdenes civil, por lo que SOLICITO AL TRIBUNAL, que tenga por cumplimentado el pago de la tasa judicial.

SUPlico AL TRIBUNAL: Tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos oportunos.

OTROSÍ DIGO SEGUNDO: Que de acuerdo con el [art. 399.1 LEC](#), se consigna los siguientes medios electrónicos de comunicación con mi mandante: dirección de correo electrónico [CORREO_ELECTRÓNICO_DEMANDANTE], N.º de teléfono móvil [TELÉFONO_MÓVIL_DEMANDANTE], Por lo que, SOLICITO AL TRIBUNAL, que tenga por hecha la manifestación anterior, la admita y provea en consecuencia.

SUPlico AL TRIBUNAL: Tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos oportunos.

En [LUGAR_FECHA]

Firma del Letrado / Firma del Procurador