

SONIA CALAZA LÓPEZ

Profesora Titular del
Departamento de Derecho Procesal UNED

«La notificación para el tanteo en la Ley de Arrendamientos rústicos», RCDI, n.º 730, marzo-abril, págs. 703-744, por Begoña FLORES GONZÁLEZ, Profesora Contratada Doctora del Departamento de Derecho Civil, UNED.

Rural Lease. Prospective right of first refusal/La notificación para el tanteo en la Ley de Arrendamientos Rústicos, por FLORES GONZÁLEZ, Begoña, Profesora Contratada Doctora del Departamento de Derecho Civil, UNED.

Recepción original: 10/06/2013

Aceptación original: 11/06/2013

La notificación constituye el núcleo vital del derecho de tanteo que el artículo 22.2 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003 (en adelante LAR de 2003) concede al arrendatario rústico. La realización de la notificación para el tanteo, además de dar lugar al nacimiento de este derecho, según tiene declarado el Tribunal Supremo, pone en marcha el plazo de caducidad al que está sometido el ejercicio de la preferencia adquisitiva por el arrendatario.

La parte central de este trabajo está dedicada al estudio integral de la notificación para el tanteo y de las dudas que se suscitan entorno a la misma, teniendo en cuenta las soluciones propuestas por la doctrina y la jurisprudencia. Una cuestión de especial importancia es la que se refiere a su naturaleza jurídica al ser un presupuesto necesario para entender los efectos que produce el ejercicio del tanteo arrendaticio rústico. Además es vital para comprender el mecanismo tanteo-retracto tal y como está configurado en la LAR de /2003.

El estudio de la cuestión enunciada se inicia con un estudio profundo y pormenorizado de las distintas teorías que explican la esen-

cia de la notificación para el tanteo. La autora desecha opción mayoritaria según la cual la notificación se configura como una oferta de contrato, así como la teoría según la cual la notificación se configura como una obligación legal y otras concepciones minoritarias que existen al respecto. La notificación para el tanteo es un acto jurídico no negocial, en la medida que, aunque su realización es voluntaria, produce los efectos previstos por la Ley. Asimismo la notificación es una carga para el *dominus*: debe realizar la notificación si desea liberarse de la amenaza que para la venta que ha proyectado implica el retracto.

Una vez dilucidada la cuestión de la naturaleza jurídica de la notificación para el tanteo arrendaticio rústico es posible abordar otros aspectos esenciales como su finalidad, requisitos y efectos, cuestiones en las que la regulación legal no resulta tan clara como sería deseable. Para terminar se precisan cuales son los efectos que produce el ejercicio del derecho de tanteo arrendaticio rústico de conformidad con la concepción de la notificación para el tanteo que se defiende en el presente trabajo como acto jurídico no negocial.