

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 18 DE MADRID

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , Planta 3 - 28020

Tfno: 914932767

Fax: 914932769

juzpriminstancia018madrid@madrid.org

42020310

NIG:

Procedimiento: Procedimiento Ordinario /2023

Materia: Contratos en general

Demandante: D./Dña.

PROCURADOR D./Dña. MYRIAM ALVAREZ DEL VALLE LAVESQUE

Demandado: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. y BBVA

PROCURADOR D./Dña. MARIA JESUS GUTIERREZ ACEVES

SENTENCIA Nº 387/2024**JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ:** D./Dña. ALVARO RUEDA TORTUERO**Lugar:** Madrid**Fecha:** dieciséis de septiembre de dos mil veinticuatro

El Ilmo. Sr. D. Álvaro Rueda Tortuero, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 18 de Madrid, ha visto y examinado los precedentes autos de juicio declarativo ordinario, seguidos bajo el número 1550/2023 ante este Juzgado, a instancias de Doña Myriam Álvarez Del Valle Lavesque Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de DOÑA , con DNI y DON , con DNI contra BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA (en adelante, BBVA), representada por la Procuradora, Doña María Jesús Gutiérrez Aceves en ejercicio del derecho de tanteo y subsidiaria acción de indemnización de daños y perjuicios.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora de los Tribunales, Doña Myriam Álvarez Del Valle Lavesque en nombre y representación de DOÑA , con DNI y DON , se formuló demanda rectora del presente procedimiento de juicio declarativo ordinario contra BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA (en adelante, BBVA), en ejercicio del derecho de tanteo y subsidiaria acción de indemnización de daños y perjuicios y perjuicios por incumplimiento contractual, que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, en la que exponiendo los hechos base de su pretensión conforme a los fundamentos jurídicos que consideró de aplicación al caso terminaba suplicando se dicte sentencia en la que estimando la demanda se dicte sentencia estimatoria para que con entrega del precio de CINCUENTA Y OCHO MIL EUROS (58.000€) a la demandada, declare a Doña y a Don , titulares, en proindiviso y por mitad, del pleno dominio de la finca nº del Registro de la Propiedad de Madrid nº17 sita en la Calle de Madrid.



Subsidiariamente, condene a la demandada al abono a la demandante de una indemnización por los daños y perjuicios causados del importe de CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (57.176,29€).

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se acordó sustanciarla por los trámites establecidos en los artículos 399 y ss de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, emplazando a la parte demandada en legal forma y dándole traslado de la demanda para que la contestase en el plazo de 20 días.

TERCERO.- La parte demandada se personó en autos compareciendo en legal forma, a través de la representación y defensa supradicha, contestando en el sentido de interesar que con desestimación total de la demanda se dicte sentencia por la que se absuelva a la demandada de todos los pedimentos contra ella deducido con imposición de costas a la parte demandante.

CUARTO.- Dentro del tercer día, el Tribunal convocó a las partes comparecidas a la audiencia previa en la que la parte actora, se admitieron los medios de prueba propuestos ; por la parte actora: documental, por la parte demandada documental y se concedió la palabra a las partes para que evacuasen el trámite de conclusiones acerca de los hechos controvertidos, quedando los autos vistos para dictar la presente resolución.

QUINTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- DOÑA _____ y DON _____, ejercitan acción de declaración, reconocimiento y ejecución del derecho real de tanteo contra la entidad bancaria BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA, a fin de formalizar el contrato de compraventa sobre el inmueble sujeto a régimen locativo en base a los siguientes antecedentes de hecho :

Que ambas partes suscribieron contrato de arrendamiento en fecha 7 de noviembre de 2017, y que a día de hoy sigue vigente tras la prórroga comunicada vía burofax que se acompaña como DOCUMENTO N°4.

Que mediante burofax del 12 de julio de 2022 que se acompaña como DOCUMENTO N°5, Haya Real Estate en nombre de BBVA (comunicación que firma como apoderado Don _____) hizo saber a mis clientes que la entidad tenía la intención de vender el inmueble objeto de arrendamiento, a cuyo fin y respetando su derecho a la adquisición preferente, ofrecían la compraventa por el precio de cincuenta y ocho mil euros (58.000€).

Que en dicha carta se pide a los arrendatarios que, para el caso de aceptar la oferta, deberían, en el plazo de 30 días, manifestar su intención de formalizar la compraventa y convocar a la firma de la escritura pública de compraventa en la día, hora y notaría elegidas para entregar el precio



Que se les indica (correlativo Tercero) que previamente a formalizar la escritura pública de compraventa debían hacer entrega de la información y documentación necesaria y suficiente en cumplimiento de los términos de la Ley 10/2010 de 28 de abril de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo y restante materia de aplicación en la materia.

El 15 de julio de 2022, mediante correo electrónico dirigido a la dirección consignada en el burofax, los demandantes manifiestan su expresa e indubitada aceptación de la oferta, se ponen a disposición de la vendedora y ofrecen aportar una cantidad previa a modo de señal en garantía del buen devenir de la operación que se iba a realizar

Que a partir de ahí se sucede todo un largo proceso sobre petición de información a la luz de los requerimientos de la Ley 10/2010 de 28 de abril de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, que sin embargo concluye abruptamente por parte de la demandada sin dar mayor explicación y anulando la operación de forma injustificada.

La parte demandada se opone alegando en esencia caducidad de la acción e imposibilidad legal de formalizar la operación por no acreditación del origen de los fondos destinados al pago.

SEGUNDO.- La demanda debe ser estimada en todos sus términos. El derecho real de adquisición preferente de configuración legal previsto en el art. 25 de la LAU establece que "1. *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"

La demandada alega que "Partiendo de las fechas reconocidas por el demandante en el escrito de demanda, BBVA comunicó a los actores por medio de burofax de 12 de julio de 2022 su intención de proceder a la venta del inmueble (vis documento nº 5 de demanda) . En dicha comunicación fehaciente se indicaban las condiciones de la venta y se manifestaba que el plazo para el ejercicio, que de conformidad con la legislación vigente es de 30 días naturales.

A los efectos de inicio del plazo por tanto se fija el del 12 de Julio de 2022 siendo por tanto el fin del plazo para el ejercicio del derecho de adquisición preferente el del 12 de Agosto de 2022.

Los actores han reconocido tener recibida dicha notificación como lo prueba los documentos aportados con la demanda y en especial el documento nº 6 de demanda.



Como tiene sentada la doctrina el plazo para el ejercicio el derecho de adquisición preferente no se limita a una mera manifestación de la aceptación, sino que dentro de dicho plazo de 60 días ha de otorgarse la escritura de compraventa, actividad que ha de dimanar del arrendatario adquirente.

Pues bien los ahora actores no han ni siquiera consignado el precio bien judicialmente o notarialmente ni han designado notario ni requerido a BBVA para comparecer a otorgar la escritura de compraventa dentro del plazo de 30 días.

El plazo fijado en el artículo 5 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos es de caducidad y en consecuencia señala el término fijo para la duración de un derecho o ejercicio de una acción, más allá del cual no podrá ser ejercitado. (...)

En relación a la forma de ejercitar el derecho de tanteo resoluciones como la SAP Málaga, sección 4ª, de 26 de noviembre de 2019 (ROJ: SAP MA 1510/2019 - ECLI:ES:APMA:2019:1510): señalan: “Hemos de comenzar precisando que el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos concede al arrendatario un derecho de adquisición preferente, en caso de venta del inmueble arrendado, a través de dos mecanismos, el tanteo, que podrá ejercitar "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" (apartado 2), y el retracto, "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" (apartado 3).

Tanteo y retracto son dos opciones excluyentes entre sí, pues ejercitado el primero no procede el segundo, pues el retracto exige, como presupuesto indispensable, que no se haya dado al arrendatario la oportunidad de ejercitar el tanteo, lo que permite concluir la imposibilidad, desde un punto de vista jurídico, de impetrar el derecho de retracto si previamente la recurrente pudo, y debió, ejercitar el tanteo, y es que, como indica la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 199:

“, DOCTRINA: El tanteo se presenta como una oferta legal de venta, que no aflora por la decisión del propietario, sino sólo cuando pretende enajenar el bien dado en arriendo, ya que el precepto citado se lo impone como carga y obligación de notificar fehacientemente al inquilino su propósito de vender o de ceder solutoriamente, con indicación del precio ofrecido, designación e identificación de los compradores y relación de las condiciones esenciales de la transmisión, dando lugar a una efectiva vinculación en cuanto el arrendador no puede desistir de su decisión, ni puede quedar sin efecto la misma, en el caso de que abdicaran de la compra los designados como posibles adquirentes. Por la relación que se produce, preparatoria de la venta al arrendatario, si así conviene a sus derechos, a éste se le impone una respuesta que no sólo es de intención y declarativa, sino contundente y realizativa, ya que el plazo legal de sesenta días naturales -plazo de caducidad-, a contar desde el siguiente en que fue notificado, deberá manifestar de manera eficaz y auténtica su voluntad de ejercitar el tanteo y realizar la compra, que, en el caso de ausencia, retraso, demora



o reticencia de la parte arrendadora habrá de ir acompañada de la necesaria satisfacción, depósito o consignación del precio señalado dentro del espacio temporal del plazo legal, dando lugar al efecto de extinguirse el arrendamiento que convierte en propietario al que sólo era mero poseedor. El art. 1.254 del Código Civil señala el momento de la perfección de los contratos, al establecer que éstos existen desde que una o varias personas consienten en obligarse, es decir, que se produce un concurso de voluntades de personas capaces para crear una relación obligatoria de dar o de hacer. Realizada la necesaria conjunción de voluntades, el contrato se perfecciona por el mero consentimiento y conforme al art. 1.258 del Código Civil, en relación al 1.261 «desde entonces» obliga”

En este caso el derecho no habría caducado, pues los demandantes habrían emitido una declaración firme de adquisición por compra de la vivienda en los términos ofrecidos por la demandada, ofreciendo a lo largo de un proceso que se dilató hasta el mes de junio de 2023, casi un año después de la oferta efectuada, toda la información que el banco les fue exigiendo para cumplir con las exigencias de la Ley 10/2010 de 28 de abril de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.

Esta forma de proceder generó en todo momento en los demandantes la confianza de que el contrato de compraventa se otorgaría una vez aportada la documentación requerida.

Describe la demandante la “odisea” sufrida por la descoordinación de la demandada a la hora de pedir la información sobre el origen de los fondos con los que los demandantes iban a abonar el precio de la compraventa y que finalmente la entidad bancaria da por malograda por causas que no explica ni justifica en momento alguno (ni siquiera en el presente procedimiento).

En esta tesitura, no le era exigible a la parte arrendataria proceder a consignar el precio de la venta por cuanto confiaban en que el banco marcara los tiempos para su formalización a la vista de los requerimientos legales a los que hemos aludido. Sin embargo, no sólo no anunció, aclaró, explicó que la documentación recibida no era adecuada y las razones para considerarlo así, sino que no mencionó en momento alguno que el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo que le correspondía había caducado por el transcurso de los 30 días naturales a que se refiere el art. 25 de la LAU o de los 180 días desde la notificación.

La tesis de la parte demandada en su contestación es que la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo impone a determinados operadores – sujetos obligados- el cumplimiento de una serie de obligaciones previas antes de contratar con terceros y que estas obligaciones tienen por objeto asegurarse, como indican los artículos 1 y 2 de la norma, que, en resumen,– que los operadores no contribuyan a que terceros “laven dinero” de origen ilícito-. Alega que del examen de la documentación que iba aportando la parte demandada no resultaba posible asegurar el origen lícito de los fondos obtenidos por esta para comprar el inmueble, en definitiva, su trazabilidad.

El art. 7.3 de la Ley 10/2010 establece que “3. *Los sujetos obligados no establecerán relaciones de negocio ni ejecutarán operaciones cuando no puedan aplicar las medidas de diligencia debida previstas en esta Ley. Cuando se aprecie la imposibilidad en el curso de la relación de negocios, los sujetos obligados pondrán fin*



a la misma, procediendo a realizar el examen especial a que se refiere el artículo 17. La negativa a establecer relaciones de negocio o a ejecutar operaciones o la terminación de la relación de negocios por imposibilidad de aplicar las medidas de diligencia debida previstas en esta Ley no conllevará, salvo que medie enriquecimiento injusto, ningún tipo de responsabilidad para los sujetos obligados." Sin embargo este precepto no debe interpretarse como patente de corso para propiciar promover o amparar negociaciones en el vacío sin responsabilidad alguna para el sujeto obligado, cuando por las circunstancias en que se produce la ruptura de las negociaciones esta provoca de forma abusiva y de forma contraria a la buena fe contractual con arreglo a lo dispuesto en los arts. 7, 1258 y 1902 del C. Civil, perjuicios económicos que de otra forma, es decir, de haber mediado una conducta diligente, ordenada y leal no se habrían producido o se habrían producido en menor grado. Y desde luego, en este caso, la forma en que se produjo la finalización del proceso contractual tal y como se ha visto, no respondió precisamente al segundo de los escenarios.

Conviene recordar, como dice la STS 131/2014, de 5 de marzo, que " La doctrina del abuso de derecho, tal y como declara la sentencia de esta Sala de 1 de febrero de 2006 (RC núm. 1820/2000) se sustenta en la existencia de unos límites de orden moral, teleológico y social que pesan sobre el ejercicio de los derechos, y como institución de equidad, exige para poder ser apreciada, una actuación aparentemente correcta que, no obstante, representa en realidad una extralimitación a la que la ley no concede protección alguna, generando efectos negativos (los más corrientes daños y perjuicios), al resultar patente la circunstancia subjetiva de ausencia de finalidad seria y legítima, así como la objetiva de exceso en el ejercicio del derecho exigiendo su apreciación, una base fáctica que proclame las circunstancias objetivas (anormalidad en el ejercicio) y subjetivas (voluntad de perjudicar o ausencia de interés legítimo)..."

En atención a la anterior doctrina, dadas las circunstancias del presente caso, considero que la actuación de la entidad BBVA representó un ejercicio anormal o abusivo del derecho por no desbaratar de forma temporánea la expectativa, y sin duda creencia, de los demandantes de su derecho de tanteo sobre la vivienda en alquiler. Y esta forma de proceder resulta contraria a la buena fe contractual por responder a postulados de mala fe que el ordenamiento jurídico no puede amparar.

El art. 1.451 del C. Civil dispone que *"la promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato. Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente Libro"*

En consecuencia procede hacer efectivo el derecho de tanteo condenando a la demandada a otorgar la compraventa en los términos ofrecidos

TERCERO.- Conforme al artículo 394 de la LEC se imponen las costas a la parte demandada.

Vistos los artículos citados y demás de general aplicación al caso, en nombre de S.M. El Rey, y por el poder conferido por el Pueblo Español,



FALLO

Que con estimación de la demanda formulada por Doña Myriam Álvarez Del Valle Lavesque Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de DOÑA y DON contra BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA (en adelante, BBVA), representada por la Procuradora, Doña María Jesús Gutiérrez Aceves debo condenar y condeno a la demandada a que en ejecución del derecho de tanteo que asiste a los demandantes, otorgue contrato de compraventa en favor de los demandantes, que la adquirirán en proindiviso ordinario, por el precio de CINCUENTA Y OCHO MIL EUROS (58.000€) , y los correspondientes gastos adicionales, sobre la finca nº7095 del Registro de la Propiedad de Madrid nº17 sita en la Calle de Madrid.

Contra la presente resolución se puede interponer, previo depósito de 50 euros en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Juzgado, recurso de apelación ante este Juzgado en el plazo de veinte días contados a partir del día siguiente al de su notificación para su sustanciación en la Audiencia Provincial de Madrid

Por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- La anterior sentencia ha sido leída, firmada y publicada en el día de su fecha por el Sr. Magistrado-Juez de Juzgado que la suscribe, hallándose celebrando Audiencia Pública, doy fe.

