

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA  
DEL TRIBUNAL SUPREMO  
DE 21 DE ENERO DE 2014 (987/2014)**

**La comparecencia del artículo 670.4  
de la Ley de Enjuiciamiento Civil  
como momento de inicio del cómputo del plazo  
para el ejercicio del retracto de inmueble arrendado  
ejecutado en pública subasta  
y el derecho del retrayente a no verse perjudicado por  
el retraso en dictar el decreto de adjudicación  
del inmueble adjudicado como expresión  
del derecho a un proceso sin dilaciones indebidas**

Comentario a cargo de:  
Luis Javier Vidal Calvo  
Socio de CMS Albiñana & Suárez de Lezo

**SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO  
DE 21 DE ENERO DE 2014**

**ID. CENDOJ:** 28079119912014100004

**PONENTE:** *EXCMO. SR. DON FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS*

**Asunto:** La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2014 resuelve distintas interpretaciones en relación con el ejercicio de la acción de retracto del arrendatario cuando el inmueble arrendado es ejecutado en pública subasta. Considera que no es preciso esperar hasta que se dicte el decreto de adjudicación para poder ejercitar la acción de retracto por el arrendatario, sino que el conocimiento completo de las condiciones de la enajenación se tiene desde la mejora de la postura

por el tercero presentado por el ejecutado (en la comparecencia del art. 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), mucho más en una caso como el de autos (el contrato de arrendamiento se extinguió en el plazo entre la mejora de postura y la fecha en la que se dictó el decreto de adjudicación), donde considera el Tribunal Supremo que el arrendatario no se puede ver perjudicado por la dilación del procedimiento y el retraso del Juzgado en dictar el decreto de adjudicación.

**Sumario:** 1. Resumen de los hechos. 2. Soluciones dadas en primera instancia. 3. Soluciones dadas en apelación. 4. Los motivos de casación alegados. 5. Doctrina del Tribunal Supremo: 5.1. El “dies a quo” para el ejercicio de la acción de retracto: la “teoría de la perfección” frente a la “teoría de la consumación”. 5.2. ¿Es la subasta judicial una “venta judicial”? 5.3. La referencia a la dilación en el dictado del decreto de adjudicación y sus consecuencias en cuanto a la resolución del asunto.

## 1. Resumen de los hechos

Se trata de un supuesto de ejercicio de retracto de inmueble arrendado, inmueble que había sido enajenado en subasta judicial en procedimiento de ejecución forzosa, en el que el arrendatario ejercita la acción de retracto antes de que se dicte el decreto de adjudicación pero una vez que se había presentado un tercero que mejoro la postura (en la comparecencia del art. 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), si bien se daba la circunstancia de que el contrato de arrendamiento se extinguió en el plazo transcurrido entre ambos hitos procesales (1 mes después de la comparecencia y casi 6 meses antes de que se dictase el decreto de adjudicación que, además, se dictó cuando ya se había contestado la demanda en el juicio de retracto).

## 2. Soluciones dadas en primera instancia

La sentencia dictada en primera instancia por el Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Murcia estima la demanda de retracto interpuesta. Considera que el “momento en que se conocen las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa” (art. 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos) no es el decreto de adjudicación, sino que se produce con la comparecencia de cesión de remate a favor de tercero que mejora la postura (art. 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo que utiliza de fundamento para desestimar las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva. Confirma además que en todos los

supuestos del art. 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es posible ejercitar el retracto de inmueble arrendado y que el hecho de que el arrendatario no hubiera ejercitado la opción de compra que tenía reconocida (por importe muy superior al del remate de la subasta) no determina que ejercite de mala fe un derecho (el de retracto) que tiene reconocido por el ordenamiento jurídico.

En consecuencia, concluye el Juzgado de Primera Instancia que en el caso de autos concurrían los requisitos de la acción de retracto: venta en subasta judicial válida, ejercicio en el plazo de 30 días y consignación de la cantidad que pagó el tercer postor (en este caso, el tercero que mejoró la postura), comprometiéndose a pagar los demás gastos que se deriven del retracto, y unidad física de la finca.

### **3. Soluciones dadas en apelación**

La sentencia de apelación confirmó la de primera instancia, con fundamento en la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2007, confirmándose la subrogación por derecho de retracto a favor del demandante. Considera la Audiencia Provincial que en el momento de interposición de la demanda de retracto, el derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario ya había nacido puesto que considera como tal la comparecencia de 20 de mayo de 2010, en la que se presentó por el tercero (demandado) la mejora de la postura. Entiende la Audiencia Provincial que en ese momento se perfeccionó a favor del tercero que mejoró la postura la transmisión de las fincas registrales objeto de retracto. Y confirma que el demandante (apelado) estaría legitimado para ejercitar la acción de retracto en ese momento porque ya tenía conocimiento de las condiciones de la transmisión y ostentaba la condición de arrendatario.

Por tanto, confirma la Audiencia Provincial que el momento para el ejercicio del derecho de retracto en un supuesto de subasta judicial es la comparecencia en la que el tercero mejoró la postura, considerando que en ese momento se perfecciona la transmisión y que es un acto procesal que permite al arrendatario tener pleno conocimiento de las condiciones de la transmisión.

### **4. Los motivos de casación alegados**

El recurrente interpuso recurso extraordinario por infracción procesal al amparo del artículo 469.2.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción del artículo 218.1 y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por no incidir la motivación en los distintos elementos fácticos y jurídicos del pleito, considerados individualmente y en su conjunto, con vulneración del derecho a la tutela judi-

cial efectiva, si bien este recurso extraordinario fue inadmitido por auto de la Sala de 1 de octubre de 2013.

Adicionalmente, se interpuso recurso de casación por el cauce del ordinal 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, alegando interés casacional por oponerse la sentencia recurrida a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, citando como precepto infringido el artículo 1524 del Código Civil, en relación con los artículos 670.1, 670.4, primer párrafo y 670.8 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se alegaba interés casacional porque el criterio seguido en la sentencia (que la transmisión se lleva a cabo en la comparecencia prevista en el artículo 670.4 pº 1º) se opone a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, de acuerdo a la cual *“el derecho de adquisición preferente no entra en juego sino después de que la cosa haya sido enajenada, esto es, transmitida a un tercero... siendo lo relevante la consumación de la venta pues solo entonces se producen los efectos traslativos de dominio que dicha consumación lleva aparejada, lo cual acontece cuando se adjudica al adquirente el bien subastado”*. Como fundamento del interés casacional alegado, se citan las Sentencias de la Sala 1ª de 14 de julio de 2008, 18 de marzo de 2009 y 14 de diciembre de 2007 y, después, en el desarrollo argumental del recurso, se citaban también otras sentencias como las de 14 de noviembre de 2002, 28 de octubre de 1999 y 28 de octubre de 1999.

## 5. Doctrina del Tribunal Supremo

### 5.1. El *“dies a quo”* para el ejercicio de la acción de retracto: la *“teoría de la perfección”* frente a la *“teoría de la consumación”*

La principal cuestión debatida en el procedimiento es el momento a partir del cual el arrendatario puede ejercitar la acción de retracto en un supuesto de enajenación por subasta judicial. Para ello debe partirse de la propia regulación del retracto legal que, según el artículo 1521 del Código Civil es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones, en el lugar del que adquiere una cosa a cambio de un precio. Por tanto, el arrendatario debía conservar su condición de tal en el momento en el que se produce la adquisición por un tercero de la cosa a cambio de un precio.

La cuestión debatida en la sentencia objeto de este comentario es el momento en el que se entiende que nace el derecho de adquisición preferente a favor del arrendatario en los supuestos de venta judicial. En concreto, si el momento de la consumación de la *“venta judicial”* sería el decreto de adjudicación o si la perfección de la *“venta judicial”* se podría entender producida en un momento anterior y la acción de retracto se podría ejercitar antes, desde la perfección de la venta, sin esperar a la consumación.

En el caso de autos, además, era una cuestión relevante (fundamental) pues se daba la circunstancia de que el contrato de arrendamiento se extinguió antes de que se dictara el decreto de adjudicación pero después de la comparecencia de mejora de postura del artículo 670.4 primer párrafo de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que, de entenderse perfeccionada la “venta judicial” en el momento en el que se dictase el decreto de adjudicación, el arrendatario carecería de legitimación activa para ejercitar la acción de retracto.

Entendía el recurrente (esto es, el tercero que adquirió el inmueble en el procedimiento de ejecución) que existía interés casación toda vez que existían dos posturas jurisprudenciales encontradas:

Por un lado, la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2007 (sentencia n° 605), que admitía el ejercicio de la acción de retracto después de la mejora de postura y antes del auto de adjudicación, al considerar perfeccionada la venta en ese momento, dado que se conocían los términos de la transmisión. Se citaban en el recurso otras sentencias como las de 30 de octubre de 1990, 1 de julio de 1991, 11 de julio de 1992, 7 de abril de 1994, 8 de junio de 1995, 27 de julio de 1996, 25 de mayo de 2007, entre otras.

Por otro lado, la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 2009, que consideraba que en los casos de venta judicial la acción de retracto se podía ejercitar desde la consumación de la venta, entendiendo que se produce desde el auto de adjudicación (ahora, decreto). Además de esta resolución, la entidad recurrente citaba en su recurso las sentencias de 14 de julio de 2008 y 14 de diciembre de 2007 y, en el desarrollo argumental del recurso, citaba también las sentencias de 14 de noviembre de 2002, 28 de octubre de 1999 y 28 de octubre de 1999.

Resulta útil reproducir un pequeño extracto de las dos principales sentencias citadas como contrapuestas a efectos de iluminar el debate resuelto por la sentencia objeto del presente comentario. En primer lugar, la sentencia de 25 de mayo de 2007, que considera que no debe esperarse a la aprobación del remate y adjudicación del bien subastado para ejercitarse la acción de retracto (conclusión a la que llega, además, reproduciendo además diversas resoluciones al respecto), sino que es suficiente tener un “conocimiento cabal” de la transmisión o incluso sería suficiente con la aprobación del remate:

*“El problema es el que se ha expuesto: si se puede ejercitar el retracto antes del acto de aprobación del remate y adjudicación del bien subastado. La misma sentencia citada, de 8 de junio de 1995 (RJ 1995, 4909) confirma tal posibilidad, con apoyo de reiterada jurisprudencia, en estos términos: En un caso en que la retrayente no esperó al otorgamiento de la escritura para deducir su pretensión, sino que lo hizo en los días siguientes a la adjudicación en una subasta del procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria (RCL 1946, 886), el Tribunal Supremo en Senten-*

cia de 25 de junio de 1927, dijo: "... el artículo 1.254 del Código Civil, orientándose en sus concordantes, 1.258, 1.445 y 1.450, ni prohíbe la presentación de las demandas de retracto antes de que los actos de cesión en los procedimientos judiciales sean formalizados y convalidados por la escritura pública, ni establece otra exigencia que la de que las acciones que se utilicen resulten ejercitadas dentro de los nueve días siguientes al de que se tenga conocimiento de la perfección y consumación de la enajenación por la transmisión y entrega del inmueble a la libre disposición del comprador...", y otra de 11 de junio de 1.885, ya se había pronunciado de manera semejante.

Antes de ésta, la de 11 de julio de 1992 (RJ 1992, 6280), decía: Aunque no se trata de cuestión pacífica y es cierto que una jurisprudencia relativamente ha venido sosteniendo que, en los casos de subasta judicial, el nacimiento de la acción de retracto no se produce hasta la consumación de la venta, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, la más reciente doctrina de esta Sala (Contenida en las SS. 30-10-1990 [RJ 1990, 8268] y 1-7-1991 [RJ 1991, 5311]) ha venido a cambiar el anterior criterio jurisprudencial, en el sentido de que la aprobación judicial de la subasta, al entrañar la perfección del contrato (como dice la primera de ellas) o la consumación del mismo (como afirma la segunda), determina el nacimiento de la acción de retracto, a lo que puede agregarse, reforzando la argumentación de las expresadas sentencias, que con la aprobación del remate y la subsiguiente adjudicación al rematante de la finca subastada, se opera la consumación del contrato (venta judicial), pues a la referida adjudicación que el Juez hace al rematante no hay obstáculo legal alguno en atribuirle el carácter de tradición simbólica o «ficta», al no ser «numerus clausus» la enumeración de formas espiritualizadas de tradición que hacen los arts. 1462. 2º a 1464 del CC (LEG 1889, 27) (SS. 31-10-1983 [RJ 1983, 5852] y 20-10-1989 [RJ 1989, 6945]), entre otras], con lo que, consumada ya la venta por la concurrencia de título (aprobación del remate) y modo (adjudicación al rematante de la finca subastada), el posterior otorgamiento de la escritura pública, aunque imprescindible para otros efectos trascendentes (entre otros, el acceso de la adquisición al Registro de la Propiedad), no será necesaria para que, a los efectos aquí estudiados, concorra el requisito de la tradición (la instrumental del art. 1462.2º del CC (LEG 1889, 27)), al haberse producido ya la misma con anterioridad en la forma «ficta» o simbólica antes expresada, por lo que con arreglo a dicha doctrina, que es la que mantiene esta Sala, la acción de retracto, en caso de subasta judicial, nace desde la celebración de dicha subasta.

Se han citado otras sentencias que no hacen sino reiterar una doctrina evidente, la base del retracto es el conocimiento de la enajenación que es su presupuesto: la de 7 de abril de 1994 insiste en que el dies a quo para el cómputo del plazo de caducidad es la fecha de inscripción, a no ser que antes tuviera conocimiento de la compraventa. La de 27 de julio de 1996 (RJ

1996, 6056) destaca algo incuestionable: *El plazo para retraer comienza con el conocimiento cabal de la enajenación*”.

Por otro lado, la sentencia de 18 de marzo de 2009 considera que el cómputo del plazo para el ejercicio de la acción de retracto en el caso de retracto legal del arrendatario en los supuestos de subasta judicial nace con el auto (hoy decreto) de adjudicación:

*“Y de igual forma, en los casos de venta judicial en pública subasta, aunque la perfección se produzca con el acto de la subasta y aprobación del remate, lo relevante será la consumación de la venta pues sólo entonces se producen los efectos traslativos de dominio que dicha consumación lleva aparejada, lo cual acontece cuando se adjudica al adquirente el bien subastado, esto es, en el momento en que se dicta auto de adjudicación, siendo la fecha de este auto el instante a tomar en cuenta para el inicio del cómputo del plazo de caducidad de la acción, fijado en 9 días, salvo que se desconozca, en cuyo caso habrá de estarse a la fecha en que se libra testimonio y se notifica al retrayente. En tal sentido se ha pronunciado esta Sala de forma concluyente en sus dos últimas sentencias sobre la cuestión, de 14 de diciembre de 2007 (RJ 2007, 8929) y 14 de julio de 2008 (RJ 2008, 3362), confirmando ésta última la doctrina, que ahora se reitera, de que en casos de transmisiones en subasta judicial, el día a quo es el día en que el retrayente ha tenido conocimiento pleno de la venta y sus condiciones, lo que no tiene lugar con la subasta sino con el auto de adjudicación, siendo la fecha de este la que debe tomarse en cuenta como día inicial del cómputo a no ser que el retrayente desconozca su existencia, en cuyo caso el plazo comenzará a partir del día siguiente a su notificación.”*

Pues bien, en el caso de la Sentencia de 21 de enero de 2014, el Tribunal Supremo comienza su análisis contraponiendo dos preceptos del Código Civil. Por un lado, el artículo 1450, que establece que la venta “*se perfeccionará*” entre comprador y vendedor y será obligatoria para ambos, si hubieran convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. Contrapone este precepto al artículo 1462, que considera que el contrato de compraventa “*se consuma*” con la entrega del precio y la cosa vendida y que esta última se entenderá entregada cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Sin embargo, parece a continuación abandonar el debate de cuándo “se consuma” la venta judicial, para concluir que lo relevante es el conocimiento de la venta, que debe ser “*preciso, claro, completo y ha de incluir todos los pactos y condiciones de la transmisión*”. Para realizar este salto argumental, se sirve el Tribunal Supremo de la cita de la sentencia de 22 de julio de 2013 (recurso nº 687/2011):

*“No se discute hoy la posibilidad de ejercicio del derecho de retracto legal en los casos de venta en pública subasta, pero sí se han suscitado ciertas dudas acerca de cuál habrá de entenderse en tal caso como «dies a quo» para el cómputo del plazo de ejercicio del derecho por el retrayente. En un principio se vino entendiendo consumada la venta sólo a partir del otorgamiento de la escritura pública (SSTS 1 abril 1960 y 20 febrero 1975), pero más recientemente se ha entendido que la consumación se produce desde la plena aprobación judicial del resultado de la subasta, pues existiendo título (aprobación del remate) y modo (adjudicación al rematante) el otorgamiento de la escritura pública no se requiere a los efectos de tradición (SSTS 1 julio 1991 (RJ 1991, 5311), 11 julio 1992, 25 mayo 2007 (RJ 2007, 3127), 26 febrero 2009 (RJ 2009, 1521)), y ni siquiera resulta ya necesaria a efectos de inscripción (artículo 674 LEC (RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892)).*

*En todo caso, el conocimiento de la venta debe ser preciso, claro, completo y ha de incluir todos los pactos y condiciones de la transmisión, para que los interesados puedan decidir si ejercitan o no el retracto, sin ser suficiente la mera noticia de la misma (SSTS 21 marzo 1990 (RJ 1990, 1716), 20 mayo 1991 (RJ 1991, 3773), 7 octubre 1996, 24 septiembre 1997 (RJ 1997, 6860), 3 marzo 1998 (RJ 1998, 1127)). Lógicamente ese conocimiento se extiende a la identidad del adjudicatario en los supuestos –como el presente– en que la aprobación del remate se ha hecho con la reserva por parte del rematante de poder ceder a tercero, que será a favor de quien, en su caso, se extenderá el auto de adjudicación –actualmente decreto expedido por el Secretario Judicial según dispone el citado artículo 674– y, en definitiva, será el legitimado pasivamente para soportar la acción de retracto”.*

El Tribunal Supremo destaca que, para determinar el día inicial para el ejercicio de la acción de retracto, lo esencial es determinar la fecha en la que se ha podido obtener toda la información sobre los términos del contrato, pues así el arrendatario ya puede decidir, con conocimiento de causa, si le conviene o no ejercitar la acción de retracto. Y concluye que en el caso objeto de recurso ese conocimiento completo sí concurría en el momento de la mejora de postura por el tercero presentado por el ejecutado, esto es, en la comparecencia descrita en el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. E insiste el Tribunal que si bien normalmente no es sino tras el auto de adjudicación cuando se conocen los términos concretos de la venta judicial, en casos como en el caso objeto del recurso se obtuvo la información íntegra en el momento de la mejora de la postura (artículo 670.4), tras lo cual se consignó el precio.

Opta por tanto el Alto Tribunal por lo que podría denominarse “teoría de la perfección” y considera que no es necesario esperar a la consumación de la “venta” para el ejercicio de la acción de retracto arrendaticio, sino que el arrendatario puede ejercitarla desde que tiene conocimiento de los términos del contrato o de las condiciones de la enajenación o venta.

## 5.2. ¿Es la subasta judicial una “venta judicial”?

El Excmo. Sr. Ferrándiz, en el voto particular, aclara o rebate la consideración (“*velada inclinación*”) de la subasta judicial como una venta. Parece una discusión más doctrinal o teórica o irrelevante para la resolución del procedimiento pero lo cierto es que, tomando en consideración que la doctrina no lo considera así, lo cierto es que muchas de los términos utilizados en la resolución (venta, tradición), lo que lleva al Excmo. Sr. Ferrándiz a discutir, incluso, que se utilice el término “perfección”, pues dada la naturaleza jurídica de la subasta, sólo podría hablarse de consumación y no de perfección. Y esto lleva, directamente, a que en el voto particular se rechace la “teoría de la perfección” por no ser un concepto jurídico compatible con la subasta y, por tanto, en pocos párrafos y sin entrar a discutir sobre otros elementos (conocimiento completo de las condiciones en las que se va a producir la transmisión), muestra su radical disconformidad con lo resuelto en la sentencia.

Recuerda el Excmo. Sr. Ferrándiz que tanto la normativa (arts. 1498, 1513 y 1514 antes de la reforma por la Ley 10/1992 y 1515 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881) como la propia doctrina consideran que la subasta nada tiene que ver con un negocio jurídico que, como expresión de la autonomía de la voluntad de quien lo celebra, regule la creación, modificación o extinción de relaciones jurídicas.

Es cierto que la subasta provoca un cambio de titularidad con adquisición derivativa, pero *“no constituye un negocio jurídico bilateral de obligación dirigido a preparar una nueva titularidad en el derecho, sino, simplemente, una transmisión forzosa impuesta por el Estado al ejecutado, para satisfacer el derecho del acreedor ejecutante”*. Sería, más bien, según el voto particular, un *“acto jurídico complejo, de naturaleza procesal y ejecutiva, cuya finalidad es realizar el valor de un bien para satisfacer al acreedor del ejecutado”*.

Por tanto, al no ser un negocio jurídico, se pone de manifiesto en el voto particular que sólo se podría hablar de consumación de la subasta judicial o de la ejecución forzosa, pero que no podría diferenciarse esa “consumación” del momento de la “perfección”, pues éste no sería un término aplicable a la subasta. Y no siendo posible que se hable de un momento de perfección distinto a la consumación, lo cierto es que se estaría poniendo de manifiesto la improcedencia o la total oposición a la que podría denominarse “teoría de la perfección” en cuanto a la fijación del *“dies a quo”* para el ejercicio de la acción de retracto en el momento de la comparecencia en la que se presenta un tercero que mejora la postura.

Por ello sostiene el Excmo. Sr. Ferrándiz que sólo podría admitirse la “teoría de la consumación”, es decir, que únicamente sería posible fijar como momento para el inicio del plazo para el ejercicio de la acción de retracto, el momento de consumación de la subasta, esto es, el decreto de adjudicación,

que es el título o acto traslativo que confirma la transmisión de la propiedad a un tercero, contra el que el retrayente tendría que ejercitar la acción de retracto.

Lo que sí es cierto (y se pasa “de puntillas” tanto en la sentencia como en el voto particular) es que en el momento de interposición de la demanda de retracto, el demandado (que era el tercero que había comparecido para mejorar postura) no era propietario del inmueble arrendado, es decir, que todavía no había adquirido el inmueble por lo que sí parece que podrían concurrir dudas razonables en cuanto a que el recurrente tuviera legitimación pasiva en el momento de interposición de la demanda, toda vez que en ese momento todavía no era propietario del inmueble.

### 5.3. *La referencia a la dilación en el dictado del decreto de adjudicación y sus consecuencias en cuanto a la resolución del asunto*

Pese a los comentarios realizados con anterioridad sobre el conocimiento completo de la venta como el elemento para determinar el “*dies a quo*” para el ejercicio de la acción de retracto, sin embargo a continuación el Tribunal Supremo destaca que el debate se centra en determinar si la acción de retracto se puede ejercitar desde el momento de perfección de la venta judicial o desde la consumación (que sería el momento en el que se dictase el decreto de adjudicación).

Y es aquí cuando el Tribunal “da un salto” que no deja de llamar la atención. Hasta ahora había resuelto, de manera razonada, que en los supuestos de “venta judicial”, la acción de retracto se podría ejercitar desde la comparecencia en la que se presenta a un tercero que mejora la postura (artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) porque en ese momento el arrendatario ya tendría un conocimiento “*preciso, claro, completo*” de las condiciones de la venta. Sin embargo, a continuación parece incluso cuestionar su propia conclusión o, simplemente, realiza una serie de comentarios “*obiter dicta*” parecen llevar a unas conclusiones que generarían inseguridad jurídica.

Abandona la “*teoría de la perfección de la venta*” como “*dies a quo*” para el ejercicio de la acción de retracto y recupera, parece, la “*teoría de la consumación*” (mediante el dictado del decreto de adjudicación), para alegar que el retraso en el dictado de dicha resolución judicial no ha de perjudicar al arrendatario en este caso, en el que la resolución “*debió efectuarse*” cuando el arrendatario aún lo era, “*dado que el retrayente ostentaba el derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, como manifestación del derecho a la tutela judicial efectiva*”.

Es decir, que reconoce a un tercero ajeno al proceso (el arrendatario) el derecho a que el procedimiento de ejecución (en el que no es litigante) no se dilate de manera indebida, generándole un perjuicio en cuanto que perdió la condición de arrendatario en el plazo entre la comparecencia del artículo

670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el momento en el que se dictó el decreto de adjudicación. Y hace un ejercicio de valoración sobre el momento en el que el decreto de adjudicación, considerando que la consumación de la venta *“debió efectuarse cuando todavía era arrendatario”*.

El voto particular dictado por el Excmo. Sr. Ferrándiz considera este razonamiento *“perturbador, aunque bienintencionado –pese a que sólo sea para un supuesto singular y manteniendo una doctrina general que se afirma pero no se sigue– que el decreto de adjudicación tiene como fecha no la que realmente tuvo, sino la que debería haber tenido –de no haberse producido dilación alguna–”*.

Sí es cierto el riesgo de que se extendiera ese razonamiento pues, como se destaca en el voto particular, *“forzará (...) a representarse una especie de proceso virtual paralelo para verificar el trámite demorado, el tiempo de retraso e, incluso, a quien puede ser imputada la demora –para que no resulte beneficiado finalmente con ella”*. Y, desde luego, no parece que tenga lógica ni que sea conforme con el principio de seguridad jurídica que se considere que el decreto de adjudicación *“realmente se produjo cuando debía haberse producido”*.

Estas últimas alegaciones podrían ser consideradas contradictorias con las alegaciones anteriores esgrimidas por el Alto Tribunal para desestimar el recurso de casación: si el Tribunal Supremo considera que no hay que esperar al decreto de adjudicación para poder interponer la acción de retracto, sino que se podría ejercitar la acción desde la comparecencia del artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (momento en el que, además, en el caso objeto de análisis el arrendatario todavía conservaba legitimación activa), no parece que fuera necesario realizar afirmación alguna en cuanto a los efectos perniciosos de una posible dilación en el dictado del decreto de adjudicación, pues ya ha confirmado la validez del ejercicio de la acción de retracto antes de ese momento y había confirmado la legitimación del arrendatario en ese momento anterior. No parece que hubiera sido necesario para resolver el debate entrar a analizar este nuevo elemento (consecuencias de la dilación en el dictado del decreto de adjudicación), que no era necesario analizar ni argumentar para desestimar el recurso de casación interpuesto, como así se hizo.

Lo cierto es que el razonamiento de la sentencia no se funda exclusivamente en el argumento de la dilación indebida en el plazo para dictar el decreto de adjudicación, sino que con anterioridad ya se había razonado y concluido por qué la acción de retracto se podía ejercitar desde la comparecencia del artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por ello, puede concluirse que parece que el argumento de la dilación indebida pudiera no haber sido demasiado acertado, dado que además no era necesario para resolver ni para razonar el sentido de la resolución.