

**TRIBUNAL SUPREMO**

*Sentencia 1597/2024, de 28 de noviembre de 2024*

*Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 6024/2019*

**SUMARIO:****Arrendamientos urbanos. Derecho de tanteo y retracto. Exclusiones. Transmisión de la totalidad del inmueble.**

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.

No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. 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). -En este caso, la parte demandada no ha acreditado que la compraventa comprendiera todas las unidades del edificio, 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. Se dan las condiciones para el ejercicio del retracto, puesto que los pisos de los demandantes sí que constituyen unidades físicas y habitacionales independientes, que cumplen los requisitos. La individualidad e independencia de la cosa arrendada, hay que deducirla de sus condiciones físicas, de su naturaleza, límites y destino y del contrato de arrendamiento.

**PONENTE:**

*D. Pedro Jose Vela Torres*

Magistrados:

D. PEDRO JOSE VELA TORRES

D. IGNACIO SANCHO GARGALLO

D. RAFAEL SARAZA JIMENA

**TRIBUNAL SUPREMO**

Síguenos en...



**Sala de lo Civil****Sentencia núm. 1.597/2024**

Fecha de sentencia: 28/11/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 6024/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 20/11/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres

Procedencia: AUD.PROVINCIAL DE MADRID SECCION N. 12

Letrado de la Administración de Justicia: Sección 004

Transcrito por: MAJ

Nota:

CASACIÓN núm.: 6024/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres

Letrado de la Administración de Justicia: Sección 004

**TRIBUNAL SUPREMO****Sala de lo Civil****Sentencia núm. 1597/2024**

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo, presidente

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

En Madrid, a 28 de noviembre de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por Fidere Vivienda S.L.U., representada por la procuradora D.<sup>a</sup> María del Carmen Otero García, bajo la dirección letrada de D. Francisco Javier Carmona Fernández, contra la sentencia núm. 404/2019, de 27 de septiembre, dictada por la Sección 12.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación núm. 311/2019, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario núm. 698/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 84 de Madrid, sobre retracto arrendaticio urbano. Ha sido parte recurrida D. Jesús, D.<sup>a</sup> Adelina, D. Indalecio y D. Juan Carlos, representados por el procurador D. Roberto Primitivo Granizo Palomeque y bajo la dirección letrada de D. J. Mariano Benítez de Lugo.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres.

**ANTECEDENTES DE HECHO****PRIMERO.- Tramitación en primera instancia**

1.-El procurador D. Roberto Granizo Palomeque, en nombre y representación de D. Jesús, D.<sup>a</sup> Adelina, D. Indalecio y D. Juan Carlos, interpuso demanda de juicio ordinario contra la mercantil Fidere Vivienda S.L.U., en la que solicitaba se dictara sentencia:

«en la cual se declare haber lugar al ejercicio del derecho de adquisición preferente (retracto) a la vivienda que vienen ocupando por:

Síguenos en...



- »1. La arrendataria de la vivienda sita en DIRECCION000, D.<sup>a</sup> Adelina. Finca registral NUM000.
  - »2. El arrendatario de la vivienda sita en DIRECCION001, D. Indalecio. Finca registral NUM001.
  - »3. El arrendatario de la vivienda sita en DIRECCION002, D. Jesús. Finca Registral NUM002.
  - »4. El arrendatario de la vivienda sita en DIRECCION003, D. Juan Carlos. Finca Registral NUM003.
- »Y se condene a la mercantil FIDERE VIVIENDA, SLU a estar y pasar por dicha declaración, y al otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas de venta a los aquí demandantes en el precio que dicha mercantil los adquirió.»

2.-La demanda fue presentada el 1 de agosto de 2017 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 84 de Madrid, se registró con el núm. 698/2017. Una vez admitida a trámite, se emplazó a la parte demandada.

3.-La procuradora D.<sup>a</sup> María del Carmen Otero García, en representación de Fidere Vivienda S.L.U., contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

«[...] se dicte sentencia por la que se desestimen todos y cada uno de los pedimentos contenido en el suplico de la demanda formulada de adverso, condenando expresa y solidariamente a los cuatro demandantes al pago de todas las costas causadas, por su evidente temeridad y mala fe.»

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 84 de Madrid dictó sentencia n.º 388/2018, de 3 de diciembre, con la siguiente parte dispositiva:

«DESESTIMO íntegramente la demanda presentada por el procurador Sr. Granizo Palomeque, en nombre y representación de D<sup>ña</sup>. Adelina, D. Indalecio, D. Jesús y D. Juan Carlos, frente a FIDERE VIVIENDA, S.L.U., y en consecuencia, ABSUELVO a la demandada de los pedimentos efectuados en su contra. Todo ello con expresa condena en costas a la parte actora.»

#### **SEGUNDO.-** *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Jesús, D.<sup>a</sup> Adelina, D. Indalecio y D. Juan Carlos. La parte contraria se opuso al recurso.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 12.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 311/2019 y tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 27 de septiembre de 2019, cuya parte dispositiva establece:

«DEBEMOS ESTIMAR Y ESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Juan Carlos, D<sup>ña</sup>. Adelina, D. Indalecio y D. Jesús contra la Sentencia dictada por el Juzgado de 1º Instancia nº 84 de Madrid de 3 de diciembre de 2018, en los autos de juicio ordinario 698/17, que SE REVOCA. En su lugar:

»1º.- ESTIMAMOS ÍNTEGRAMENTE la demanda presentada por D. Juan Carlos, D<sup>ña</sup>. Adelina, D. Indalecio y D. Jesús contra FIDERE VIVIENDA S.A.U.

»2º.- Se declara procedente el ejercicio de la acción de retracto arrendaticio en favor de D<sup>ña</sup>. Adelina sobre la vivienda sita en DIRECCION000, de Madrid. Finca registral NUM000.

»3º.- Se declara procedente el ejercicio de la acción de retracto arrendaticio en favor de D. Indalecio sobre la vivienda sita en DIRECCION001, de Madrid. Finca registral NUM001.

»4º.- Se declara procedente el ejercicio de la acción de retracto arrendaticio en favor de D. Jesús sobre la vivienda sita en DIRECCION002, de Madrid. Finca registral NUM002.

»5º.- Se declara procedente el ejercicio de la acción de retracto arrendaticio en favor de D. Juan Carlos, sobre la vivienda sita en DIRECCION003, de Madrid. Finca registral NUM003.

»6º.- Se condena a la parte demandada a estar y pasar por esta declaración, debiendo otorgar las correspondientes escrituras públicas de venta a favor de los demandantes por el precio de venta de su adquisición por la entidad demandada.

»7º.- Se imponen las costas devengadas en primera instancia a la parte demandada.

»Todo ello sin hacer expresa condena de las costas devengadas en esta alzada, con devolución a la parte apelante del depósito constituido para recurrir».

### **TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso de casación**

1.-La procuradora D.ª María del Carmen Otero García, en representación de Fidere Vivienda S.L.U. , interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- La infracción en el Fundamento Jurídico Segundo y Tercero del artículo 25.7 LAU 1994 y de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo que lo interpreta al haber resuelto la Audiencia Provincial que la venta en bloque no impide el ejercicio del derecho de retracto (Sentencias de esta Sala núm. 1107/2001 de 27 de noviembre de 2001 [RJ\2001\9529], núm. 450/2012 de 11 de julio de 2012 [RJ\2012\9329] y núm. 681/2010 de 10 noviembre de 2010. [RJ\2010\8035]).

»Segundo.- Infracción del artículo 25.7 LAU 1994 porque el Fundamento Jurídico Tercero de la Audiencia Provincial de Madrid resuelve que la individualización del precio permite ejercitar la acción de retracto a pesar de que consta de manera notoria la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre el problema jurídico planteado».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en la Sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 19 de enero de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la mercantil Fidere Vivienda S.L.U. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 12.ª), con fecha 27 de septiembre de 2019, en el rollo de apelación n.º 311/2019, dimanante de juicio ordinario n.º 698/2017, del Juzgado de Primera Instancia n.º 84 de Madrid».

3.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.-Al no solicitarse por las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el 20 de noviembre de 2024, en que tuvo lugar.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **PRIMERO.- Resumen de antecedentes**

1.-El 10 de noviembre de 2006, Dña. Adelina, D. Indalecio, D. Juan Carlos y D. Jesús suscribieron con la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid S.A. (en adelante, EMVS) sendos contratos de arrendamiento sobre cuatro viviendas sitas en la DIRECCION000, de Madrid.

2.-El 31 de octubre de 2013, EMVS vendió a la empresa Fidere Vivienda S.L.U. (en adelante, Fidere), un total de 1860 viviendas vinculadas, 1797 plazas de garaje y 1569 trasteros, pertenecientes a 18 promociones de viviendas de Madrid, construidas bajo distintos regímenes de protección pública. Entre cuyas promociones se encontraban determinadas fincas del edificio sito en la DIRECCION000, de Madrid, entre ellas, las viviendas antes reseñadas.

3.-Los citados arrendatarios formularon una demanda contra Fidere, en la que ejercitaban una acción de retracto arrendaticio respecto de cada uno de los pisos de los que eran inquilinos, con preferencia a la compradora demandada.

4.-Previa oposición de la parte demandada, que alegó, en lo que ahora interesa, la improcedencia del retracto por aplicación del art. 25.7 LAU, el juzgado de primera instancia

Síguenos en...



desestimó la demanda, al considerar que, al tratarse de la venta conjunta de las viviendas y locales propiedad del arrendador, no cabía el retracto arrendaticio urbano.

**5.-**La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la parte demandante, cuyo recurso fue estimado por la Audiencia Provincial. En lo que ahora importa, consideró que, aunque el objeto de la compraventa fueron 1860 viviendas vinculadas, 1797 plazas de garaje y 1569 trasteros, pertenecientes a 18 promociones de viviendas de Madrid, era posible la individualización de la propiedad de cada piso, así como su independencia física y jurídica y la individualización del precio; por lo que resultaba procedente el retracto. Como consecuencia de lo cual, revocó la sentencia de primera instancia y estimó íntegramente la demanda.

**6.-**La demandada ha interpuesto un recurso de casación.

**SEGUNDO.-** Primer y segundo motivos de casación. Planteamiento. Resolución conjunta

**1.-**El primer motivo de casación denuncia la infracción de art. 25.7 LAU y de la jurisprudencia plasmada en las sentencias de la sala 1107/2001, de 27 de noviembre, 450/2012, de 11 de julio, y 681/2010, de 10 de noviembre.

En el desarrollo del motivo, la parte recurrente alega, resumidamente, que conforme a la nueva regulación legal contenida en el citado precepto legal, ya no es posible aplicar la jurisprudencia anterior, referida a la LAU de 1964, que permitía el retracto cuando las fincas objeto de tal derecho de adquisición preferente estaban individualizadas físicamente (teoría de la «venta agrupada», en contraposición a la «venta conjunta»). Por el contrario, resulta de aplicación la literalidad del art. 25.7 LAU, como ya han declarado las sentencias citadas.

**2.-**El segundo motivo de casación denuncia la infracción del art. 25.7 LAU.

Al desarrollar el motivo, la parte recurrente reproduce los mismos argumentos que en el anterior, si bien cifra el interés casacional en la existencia de resoluciones contradictorias de Audiencias Provinciales.

**3.-**En tanto que ambos motivos se refieren a un mismo problema jurídico, se resolverán conjuntamente, para evitar reiteraciones inútiles.

**TERCERO.-** Aplicación del art. 25.7 LAU al caso enjuiciado. *Desestimación del recurso de casación*

**1.-**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.

**2.-**En la redacción aplicable cronológicamente al caso, el art. 25.7 LAU establecía:

«No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble.

»Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo».

**3.-**Aunque este precepto contiene una norma explícitamente más reductora de los derechos de adquisición preferente de los arrendatarios que su antecedente (el art. 47 LAU 1964), 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.

Por el contrario, al no operar la excepción prevista en el art. 25.7 LAU, resultan de aplicación los párrafos anteriores del mismo precepto y se dan las condiciones para el ejercicio del retracto, puesto que los pisos de los demandantes sí que constituyen unidades físicas y habitacionales independientes, que cumplen los requisitos establecidos por las sentencias 441/1988, de 26 de mayo, 112/2010, de 15 de marzo, cuando declaran:

«[l]a individualidad e independencia de la cosa arrendada, hay que deducirla de sus condiciones físicas, de su naturaleza, límites y destino y del contrato de arrendamiento».

5.-En consecuencia, la sentencia recurrida no infringe el precepto mencionado, ni la jurisprudencia que invoca la recurrente. Por lo que el recurso de casación debe ser desestimado.

#### **CUARTO.- Costas y depósitos**

1.-Al haberse desestimado el recurso de casación, deben imponerse a la recurrente las costas por él causadas, de conformidad con el art. 398.1 LEC.

2.-Asimismo, debe ordenarse la pérdida del depósito constituido para el recurso de casación, de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, LOPJ.

#### **F A L L O**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido:

1.º-Desestimar el recurso de casación interpuesto por Fidere Vivienda S.L.U. contra la sentencia núm. 404/2019, de 27 de septiembre, dictada por la Sección 12.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación núm. 311/2019.

2.º-Imponer a la recurrente las costas del recurso de casación y ordenar la pérdida del depósito constituido para su formulación.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).

Síguenos en...

