



Roj: **STS 5887/2005** - ECLI: **ES:TS:2005:5887**

Id Cendoj: **28079110012005100731**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **05/10/2005**

Nº de Recurso: **1423/1999**

Nº de Resolución: **774/2005**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a cinco de Octubre de dos mil cinco.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de Casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, nº 531/95, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 30 de Barcelona, sobre resolución de contrato; cuyo recurso fue interpuesto por doña María Milagros, representada por el Procurador de los Tribunales don José Lledo Moreno y defendida por el Letrado don Miquel Masramon Ordís; siendo parte recurrida don Guillermo, y doña Luz, representados por el Procurador de los Tribunales don José Manuel Dorremocha Aramburu y defendidos por el Letrado don Eduardo Soler Fisas. Autos en los que también ha sido parte don Carlos José que no se ha personado ante este Tribunal Supremo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de doña María Milagros contra don Carlos José, don Guillermo y doña Luz.

1º Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara sentencia en la cual: "...1.- Se declare resuelto el contrato de venta celebrado el 11 de enero de 1989, en virtud del cual don Carlos José, en tanto que retrayente, adquirió de doña María Milagros y doña Esther la propiedad del piso NUM000 - NUM001 de la AVENIDA000 (antes DIRECCION000) nº NUM002 de esta ciudad. 2.- Se declare igualmente resuelto el contrato de venta de 31 de enero de 1989, por el que el retrayente don Carlos José, enajenó ese mismo piso a don Guillermo y doña Luz. 3.- Se reponga a mi mandante la propiedad de ese mismo piso en tanto que propietaria y cesionaria del derecho de su hija Esther como copropietaria, frente a las que el retrayente ejerció su derecho de retracto, para lo cual se hace ya el ofrecimiento de reintegrar la suma recibida del retrayente, ascendente a 1.395.000.- Ptas. 4.- Se expida mandamiento al Registro de la Propiedad de Barcelona número tres a fin de que se cancelen las inscripciones de venta a favor de los demandados, inscripciones 3ª y 4ª de la finca NUM003 (Tomo NUM004 del archivo NUM005 de la sección sants.-4, folio 173). 5.- Subsidiariamente, y para el caso previsto en el artículo 1.307 del Código Civil, se condene a los demandados a restituir los frutos que hubieran podido percibir y el valor que tenía la cosa cuando se perdió, con los intereses desde la misma fecha.-6.-Se condene a los demandados al pago de las costas de este juicio."

2º Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de don Guillermo, doña Luz y don Carlos José contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, en definitiva, se dicte "... en su día Sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda con expresa condena en costas a la parte actora".

3º Recibido el pleito a prueba, se practicó la que propuesta por las partes fué declarada pertinente y con el resultado que obra en autos.



4º El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 25 de abril de 1997 , cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que desestimando la demanda interpuesta por la Procurador Sra. Roger Planas, en nombre y representación de doña María Milagros , contra don Carlos José , don Guillermo y doña Luz , debo absolver y absuelvo a la citados demandados de los pedimentos contra ellos deducidos en la demanda; todo ello con expresa imposición de las costas causadas a la demandante".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación doña María Milagros , y sustanciada la alzada, la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha 2 de febrero de 1999 cuyo Fallo es como sigue: " FALLAMOS: Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de María Milagros contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 30 de Barcelona en los autos de juicio de menor cuantía 531-1995 de fecha 25 de Abril de 1997 debemos confirmar y confirmamos el fallo de dicha resolución, sin efectuar expresa imposición de costas en ninguna de las dos Instancias".

TERCERO.- El Procurador de los Tribunales, don José Lledo Moreno en nombre y representación de doña María Milagros formalizó el recurso de Casación que funda en el siguiente motivo:

Único.- Al amparo del número 4º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción del artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y por infracción de los artículos 609, 1.095, 1.445 y 1.450 del Código Civil .

CUARTO.- Admitido el recurso y dado traslado del mismo a la parte contraria, se opuso al mismo por escrito.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 4 de octubre de 2005, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ANTONIO SALAS CARCELLER

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La cuestión jurídica que se plantea en el presente recurso versa sobre la interpretación que haya de darse a lo establecido en el artículo 51 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre , vigente en la fecha a que los hechos se refieren, que establecía, en su apartado 1, que «el retrayente o el que hubiera adquirido por derecho de tanteo, así como su heredero o legatario, no podrá transmitir por actos "inter vivos" el piso adquirido hasta que transcurran dos años desde la adquisición, salvo si hubiere venido a peor fortuna», y en su apartado 2 que «el incumplimiento de esta prohibición producirá la resolución del contrato originario y el de la segunda transmisión, a instancia de parte perjudicada». Ello porque, habiendo ejercido la actora, hoy recurrente en casación, doña María Milagros , la acción resolutoria referida contra el retrayente, don Carlos José , y frente a quienes de él adquirieron, don Guillermo y doña Luz , la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª), que es objeto del presente recurso, entendió que la acción no podía prosperar ya que la transmisión efectuada por quien adquirió en virtud de retracto se produjo una vez transcurridos dos años desde la firmeza de la sentencia que reconoció su derecho a retraer y la fecha de dicha resolución significaba el momento a partir del cual había de contarse el plazo de la prohibición de transmisión a terceros, con independencia del momento en que se hubiera otorgado la escritura pública en ejecución de lo resuelto. En consecuencia, la Audiencia Provincial, como había hecho el Juzgado de Primera Instancia, aunque por diferente fundamentación jurídica, desestimó la demanda.

SEGUNDO.- El único motivo de casación denuncia, por la vía del nº 4º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1.881 , la infracción de lo dispuesto en el citado artículo 51 del Texto Refundido de la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos así como de los artículos 609, 1.095, 1.445 y 1.450 del Código Civil .

Dicho motivo ha de ser estimado, ya que el plazo de prohibición de transmitir, impuesto por la primera de las normas que se cita como infringida a quien adquirió en virtud de derecho de retracto arrendaticio, opera precisamente desde la "adquisición" de la propiedad del piso, momento a partir del cual el retrayente puede a su vez trasmitirla a terceros. Ello porque, en nuestro sistema, la adquisición de la propiedad requiere "título" y "modo" como se desprende de lo dispuesto en los artículos 609 y 1.095 del Código Civil , de los que se deduce que la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles "se adquieren y transmiten" no por el contrato, simple creador de obligaciones, sino mediante la "tradición" que, no realizada en forma distinta mediante la efectiva entrega de la posesión al comprador, se entiende efectuada por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. La sentencia de esta Sala de 20 de julio de 2004 , entre las más recientes, señala que «el contrato de compraventa se perfecciona por el consentimiento (art. 1450 CC), y no requiere como elemento estructural la entrega de la cosa, generando únicamente la obligación de entregarla (art. 1461 CC). Es un título idóneo para la transmisión del dominio, si bien, en nuestro sistema, no lo transmite "per se" al



ser necesaria la "traditio" -modo- (arts. 609, párrafo segundo, y 1095, inciso segundo, CC), la cual puede tener lugar en cualquiera de las modalidades previstas en el Código Civil, y otras similares (atípicas), previendo el art. 1462, párrafo segundo, un supuesto de "tradición simbólica" o "ficta" para "cuando se haga la venta mediante escritura pública", en cuyo caso "el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario" -tradición instrumental- (SS 29 de mayo, 14 de junio, 9 de octubre y 9 de diciembre de 1997, entre otras)».

En el caso ahora examinado, no habiéndose acreditado la entrega en otra forma, tampoco se discute que entre la fecha de otorgamiento de la escritura de venta al retrayente, el demandado don Carlos José, y la otorgada por éste a favor de los codemandados, don Guillermo y doña Luz, transcurrió un período de tiempo inferior a dos años, pues la primera se realizó en fecha 11 de enero de 1988 y la segunda el día 31 de enero de 1989.

Por ello, el motivo ha de ser estimado debiendo resolver la Sala dentro de los términos en que aparece planteado el debate (artículo 1.715.1.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881).

TERCERO.- Frente a la acción que se contiene en la demanda, dirigida a la resolución de ambos contratos de compraventa en los términos establecidos en el artículo 51.2 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, se opusieron los demandados -retrayente y ulteriores compradores- que actuaron en el proceso conjuntamente, mediante razonamientos que no pueden ser acogidos, ya que: a) En forma alguna puede estimarse producida la prescripción de la acción resolutoria ejercitada por la actora pues, tratándose de una acción de carácter personal para cuyo ejercicio la ley no ha establecido plazo especial, rige el general de quince años establecido en el artículo 1.964 del Código Civil, que no se ha cumplido; sin que resulte de aplicación el de cuatro años previsto por el artículo 1.299 del mismo Código para las acciones rescisorias, según se mantuvo en la contestación a la demanda; b) El artículo 51 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos es perfectamente aplicable al caso con independencia de cuál sea la finalidad pretendida al transmitir a terceros quien adquirió en virtud de retracto, fuera del supuesto expresamente contemplado en la norma de que hubiere venido a peor fortuna; y c) Los terceros adquirentes, también demandados y ahora recurridos, no son terceros hipotecarios que merezcan la protección dispensada por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, pues con independencia de su acreditada relación con el vendedor y aun cuando se estimara que concurre en ellos el necesario requisito de la buena fe, no resulta de aplicación dicha especial protección cuando se resuelve el derecho del otorgante por causa que consta en el Registro de la Propiedad y así sucede en el caso pues en los folios registrales constaba efectivamente tanto la fecha de adquisición de la propiedad por su causante como el hecho de que el mismo había adquirido en virtud del ejercicio del derecho de retracto arrendaticio urbano, lo que según la ley arrendaticia le prohibía efectuar la transmisión durante el plazo de dos años.

CUARTO.- La estimación del presente recurso y acogimiento íntegro de la demanda formulada por doña María Milagros determina la condena en costas de primera instancia de los demandados (artículo 523 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881), sin especial pronunciamiento sobre las de la apelación y respecto de las causadas en el presente recurso (artículo 1.715.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

FALLAMOS

Que debemos DECLARAR Y DECLARAMOS HABER LUGAR al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña María Milagros contra la sentencia de fecha dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Cuarta (Rollo nº 915/97) en autos de juicio de menor cuantía número 531/95 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 30 de Barcelona, y en su lugar declaramos: 1º) Resuelto el contrato de venta celebrado el 11 de enero de 1988 por el que el demandado don Carlos José adquirió de doña María Milagros y doña Esther la propiedad del piso NUM000 - NUM001 de la AVENIDA000 nº NUM002 de Barcelona; 2º) Resuelto el contrato de compraventa de 31 de enero de 1989, por el que don Carlos José vendió el mismo piso a los también demandados don Guillermo y doña Luz; 3º) Que se reponga a la actora en la propiedad del piso reintegrando la misma a don Carlos José la suma de ocho mil trescientos ochenta y cuatro euros con doce céntimos (equivalente a 1.395.000 pesetas); 4º) Que se expida mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad nº 3 de Barcelona a fin de que se cancelen las inscripciones a que hayan dado lugar las ventas cuya resolución se declara. Condenamos a los demandados a estar y pasar por tales declaraciones así como al pago de las costas de primera instancia, sin especial pronunciamiento sobre las de la apelación y las del presente recurso; líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.



Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Antonio Salas Carceller.- José Almagro Nosete. Xavier O'Callaghan Muñoz Antonio Salas Carceller José Almagro Nosete PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Antonio Salas Carceller, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ