



Roj: **STS 4291/2000** - ECLI: **ES:TS:2000:4291**

Id Cendoj: **28079110012000101641**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **27/05/2000**

Nº de Recurso: **137/1995**

Nº de Resolución: **519/2000**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **JOSE MANUEL MARTINEZ-PEREDA RODRIGUEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintisiete de Mayo de dos mil.

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 Tercera de la Audiencia Provincial de Córdoba, de fecha 21 de noviembre de 1994, como consecuencia del juicio declarativo de menor cuantía seguido ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de los de Córdoba sobre resolución de contrato de arrendamiento, interpuesto por la entidad "MUEBLES LOPEZ MARZO, S.L.", representada por la Procuradora Sra. Girón Arjonilla, siendo parte recurrida, D. Jose Manuel , Don Jose Pedro y PROCONCOR, S.L, representados por los Procuradores Sres. Villasante García y Morales Price.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Córdoba, la entidad mercantil, MUEBLES LOPEZ MARZO S.L. promovió demanda de juicio declarativo de menor cuantía contra D. Jose Manuel y D. Jose Pedro , y contra la entidad mercantil PROCONCOR S.L. sobre resolución de contrato de arrendamiento.

Por la parte actora se formuló demanda en la que, tras alegar los hechos y fundamentos que tuvo por conveniente terminó suplicando se dictase sentencia con los siguientes pronunciamientos: "Se declare el fraude de ley del contrato celebrado entre D. Jose Manuel y D. Jose Pedro y tras dicha declaración se estime el ejercicio del derecho de retracto del local sito en Córdoba, c/ DIRECCION000 , nº NUM000 en la parte que actualmente se encuentra ocupando mi mandante como arrendatario, con arreglo al precio y condiciones que figura en la escritura de constitución de la sociedad de Responsabilidad Limitada Proconcor S.L. y los demás gastos del legítimo abono que se justifiquen, con el apercibimiento de que si no se verifica, será otorgada la escritura de oficio, en aplicación de los Fundamentos de Derecho señalados, así como la condena al demandado de todas las costas y gastos de este juicio."

Admitida a trámite la demanda y comparecidos los demandados, su defensa y representación legal la contestó, oponiéndose a la misma, en base a los hechos y fundamentos jurídicos que tuvo por conveniente, y terminó suplicando se dictase sentencia por la que "se absuelva a los mismos de las pretensiones deducidas en su contra, declarando conforme a derecho el contrato impugnado y no haber derecho al retracto en favor de Muebles López Marzo S.L., con expresa condena en costas a la parte demandante."

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 2 de septiembre de 1994, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: "FALLO: Debo desestimar y desestimo la demanda formulada por la representación de la entidad mercantil "Muebles López Marzo S.L." contra don Jose Pedro , don Jose Manuel y la entidad "Proconcor S.L.", a quienes se absuelve de la misma, con imposición a la actora de las costas del procedimiento."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido y, sustanciada la alzada, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Córdoba dictó sentencia en fecha 21 de noviembre de 1994, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: "FALLAMOS: Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la entidad mercantil López Marzo S.L. contra la sentencia que en fecha 2-9-94 dictó el Ilmo. Sr.



Magistrado-Juez de 1ª Instancia nº 4 de Córdoba en los autos de menor cuantía 288/94, debemos confirmar y confirmamos meritada resolución con expresa imposición de las costas del recurso a la parte apelante."

TERCERO.- Por la Procuradora de los Tribunales, Dª Maria Dolores Onorato Machuca, en nombre y representación de la entidad mercantil MUEBLES LOPEZ MARZO S.L., se formalizó recurso de casación que fundó en los siguientes motivos: Primero.- Al amparo del art. 1692.4º LEC, por haber infringido la Sala de instancia las normas jurídicas aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate, ya que se han infringido las siguientes normas jurídicas y la jurisprudencia que las regula. En primer lugar , se ha infringido el art. 1227 del C.c. y la jurisprudencia de este Tribunal citada. Por considerar infringido el art. 1385 del C.c. y la jurisprudencia citada. Por considerar infringido el art. 31 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en relación con el art. 47 de la L.A.U. y la jurisprudencia citada.

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido para impugnación, el Procurador Sr. Villasante García, en representación de la parte recurrida, presentó escrito con oposición al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 9 de mayo, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ-PEREDA RODRÍGUEZ

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La demanda interpuesta por la entidad mercantil Muebles López marzo S.L. contra Don Jose Manuel , Don Jose Pedro y Proconcor S.L. postulaba una sentencia que declarara el fraude de Ley del contrato celebrado entre Don Jose Manuel y Don Jose Pedro y asimismo se estime el ejercicio del derecho de retracto del local sito en la DIRECCION000 nº NUM000 de Córdoba, en la parte ocupada por la actora como arrendataria, con arreglo al precio y condiciones que figura en la escritura de constitución de la entidad Proconcor S.L. y los demás gastos de legítimo abono que se justifiquen, con apercibimiento, si no se verifica, de ser otorgada de oficio y a la condena al demandado de todas las costas y gastos del juicio.

Dicha demanda dió origen a los autos de menor cuantía 288/94 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Córdoba, que concluyeron por sentencia de 2 de septiembre de 1994, desestimatoria de la demanda con imposición a la actora de las costas del procedimiento.

Recurrido dicho fallo por la demandante, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Córdoba dictó con fecha de 21 de noviembre de 1994 sentencia desestimatoria de la apelación, confirmando la resolución recurrida con imposición de las costas del recurso a la parte apelante.

La entidad Muebles López Marzo, S.L. ha interpuesto recurso de casación contra el fallo de alzada, con un escrito apoyado en el nº 4º del artículo 1692 LEC, donde no se entiende, si se trata de cuatro motivos, cómo ha estimado la representación de la parte recurrida de Don Jose Manuel , lo que encontraría su apoyo en que el propio escrito de formalización del recurso contiene un epígrafe plural de "motivos", o por el contrario se trata de un motivo único, porque no se separan e individualizan las diferentes impugnaciones y se designa cada uno con el correspondiente ordinal, para cumplir debidamente lo prescrito al respecto en el art. 1707 de la LEC.

SEGUNDO.- Estima la parte recurrente la infracción del art 1227 del Código Civil, que establece que la fecha de un documento privado se contará respecto a terceros desde el día en que hubiere sido incorporada a un registro público.

Añade la parte impugnante en su motivo que el titulado contrato de subarriendo en su encabezamiento se denomina contrato de arrendamiento y en su cláusula 7ª vuelve a denominar arrendatario y se producen una serie de renunciaciones propias de un contrato de arrendamiento.

Aduce, asimismo, el Oficio de la Agencia Estatal Tributaria de no cuadrar durante los años 1990 y 1991 sus operaciones y sí en 1992, que lo tuvieron alquilado a la Casa Lancia y en 1993 a la recurrente. Añade, que según la confesión de Don Jose Pedro , en respuesta a la posición cuarta, manifiesta no haber prestado declaración del IVA en el segundo semestre de 1991 y sí en 1992, ya que dicho local lo tenía arrendado.

Tanto se estime tal alegación impugnativa como genuino motivo o como parte del mismo, no puede acogerse, porque el denostado contrato de subarriendo, que figura al folio 74 de los autos de menor cuantía, a que se ha hecho referencia, si bien en el título aparece como arrendamiento, luego en el encabezamiento figura Don Jose Pedro , como subarrendador, más tarde se expresa que el motivo de este contrato es para subarrendar, y después y bajo la rúbrica de "Estipulaciones", en la primera, se expresa "objeto del subarriendo", igualmente en la segunda "subarriendo" respecto a su duración y en la Tercera, renta, donde se vuelve a hablar



de subarrendador. En la quinta se habla de "local que se subarrienda", en la octava, se prohíbe el subarriendo y en la décimo segunda se señala el domicilio del subarriendo.

No puede decirse que no ha tenido conocimiento la entidad recurrente con la firma de tal escrito del contrato de subarriendo del contrato previo de arrendamiento que autorizaba al arrendador a subarrendar.

TERCERO.- Se recoge, asimismo, en el anómalo motivo la infracción de la jurisprudencia, porque como establece la sentencia de 17 de octubre de 1992, el retracto debe ser estimado, probada que sea la simulación, máxime existiendo el art. 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, que admite la posibilidad de estimar el fraude y añade la cita de la sentencia de 20 de junio de 1980, en que se resuelve que es requisito previo a la acción de retracto el ejercitar la correspondiente acción de nulidad por simulación en fraude de Ley. finalmente añade que no tiene porqué consignar la cantidad en que se valora la finca, hasta que no se determine el fraude de Ley del contrato de arrendamiento entre padre e hijo.

Tal es la argumentación al respecto, que acredita, una vez más, que el recurso formalizado está totalmente horro de lo que debe ser una impugnación casacional. Hace supuesto de la cuestión y se coloca de espaldas a los hechos, porque ambas sentencias de instancia estiman válido el contrato de arrendamiento.

CUARTO.- Estima igualmente infringido el art. 1385 del Código Civil y la jurisprudencia que lo aplica, pero la presencia en el procedimiento de la esposa del Sr. Jose Manuel , que como recoge la sentencia de primer grado, ni fue denunciada por la parte demandada a la que pudiera afectarle, ni apreciada de oficio, por lo cual supone un tema ajeno al gravamen del recurrente para su impugnación casacional.

A continuación, estima el recurso infringido el art. 31 de la Ley de Sociedades Anónimas, en relación con el art. 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, porque se considere que la aportación a una sociedad significa una real transferencia dominical. Vuelve a estimar infringida la doctrina jurisprudencial en el sentido de no obstar al derecho del retracto el que las fincas formen parte de una unidad registral, con cita de diversas sentencias.

Pero el criterio jurisprudencial es distinto al aducido por el recurrente. Como referencia a la equiparación de la compraventa a la aportación de un inmueble o una sociedad, porque la sentencia de 2 de abril de 1985 aplica para el retracto un criterio restrictivo y excluyéndolo para la constitución de renta vitalicia, señalando la sentencia de 9 de diciembre de 1964 que es fundamental para el ejercicio de tal derecho el que exista venta o dación en pago y añade que "la enunciación legislativa lleva en sí un criterio limitativo que obliga a rechazar todo intento de hacer entrar por asimilación otros actos de transmisión que no se basen concretamente en la compraventa y en su "único equivalente en la adjudicación en pago de deudas." Ya más concretamente la sentencia de 12 de junio de 1964, había señalado que la aportación de un inmueble a una sociedad anónima no es una venta, porque lo entregado por la sociedad no es dinero, sino acciones de la misma, que el retrayente no podrá reembolsar por no estar en su patrimonio. Asimismo se ha negado el retracto cuando lo que se enajena es la nuda propiedad - sentencia de 12 de febrero de 1949-.

Con respecto al último punto, el local poseído por el recurrente no coincide con el objeto de lo aportado a la sociedad, que es más amplio, al abarcar no sólo esa parte, sino otras más y se olvida en el motivo que el retracto se limita a lo que se lleva en arriendo, como señaló la sentencia de 31 de enero de 1992. El motivo no puede ser acogido por ello.

QUINTO.- La desestimación del motivo plural o de los motivos implica la desestimación del recurso y, por imperativo de lo dispuesto en el art. 175,3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil deben imponerse al recurrente las costas del recurso y la pérdida del depósito constituido al que se dará el destino legal.

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

## FALLAMOS

QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACION, interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, Doña María Dolores Girón Arjonilla, en nombre y representación de la entidad mercantil, "Muebles López Marzo S.L." contra la sentencia dictada el 21 de noviembre de 1994 por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Córdoba en los autos de juicio declarativo de menor cuantía 288/94 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de dicha ciudad, condenamos a dicha recurrente al pago de las costas de este recurso y a la pérdida del depósito constituido al que se dará el destino legal. A su tiempo, comuníquese esta resolución a la expresada Audiencia, con devolución de los autos y del rollo de Sala por ella remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- JOSE ALMAGRO NOSETE.- XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ.- JOSE MANUEL MARTINEZ-PEREDA RODRIGUEZ.- Firmado y Rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y



publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Manuel Martínez-Pereda Rodríguez, 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