

Roj: **STS 51/1964** - ECLI: **ES:TS:1964:51**Id Cendoj: **28079110011964100051**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **09/12/1964**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **ANTONIO PERAL GARCIA**Tipo de Resolución: **Sentencia****Núm. 925.-**

Sentencia de 9 de diciembre de 1964.

PROCEDIMIENTO: Injusticia notoria.

RECURRENTE: Don Tomás .

FALLO: Declarando no haber lugar al recurso interpuesto contra la sentencia dictada por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, con fecha 22 de abril de 1963 .

DOCTRINA: Retracto arrendaticio urbano.

El presente recurso plantea el problema de enjuiciar, si encaja dentro de la normativa de la ley especial arrendátera urbana, la admisibilidad del retracto a favor del inquilino cuando haya de basarlo en la existencia de una cesión de cosa locada a renta vitalicia, cuestión ésta en la que ha de tenerse en cuenta el principio derivado de la doctrina jurisprudencial, en cuanto que el retracto arrendaticio se estableció, por la Ley de Arrendamientos, en los casos de ventas por pisos o de fincas en las que sólo exista una vivienda o local de negocio, como medio de proteger al inquilino o arrendatario contra el propietario que para librarse de él acudiera al recurso de venta fraccionada de su propiedad, y en este aspecto es un hecho cierto que los artículos 47 y 48 de la vigente Ley arrendaticia urbana, en relación con el 1.521 del Código Civil , y la reiterada doctrina jurisprudencial, exigen, como requisito esencial y básico, para el ejercicio de la acción retractual, la transmisión onerosa de la propiedad; es decir, que lo fundamental es que exista venta o dación en pago, con posibilidad de subrogación, sin que sea factible alegar razones de analogía, basadas en el artículo 8.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos , toda vez que la ley ha de interpretarse dentro de sus verdaderos límites, reduciendo su contenido a cuanto en ella se comprende, expresamente, sin criterios extensivos o analógicos, que determinen su naturaleza.

En la villa de Madrid, a 9 de diciembre de 1964; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia de Figueras y ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, por

don. Tomás , mecánico, vecino de Figueras, contra don Luis Andrés , Sargento de la Guardia Civil, y su esposa, doña Luz , sin profesión especial, y contra los esposos don Serafín , cuya profesión no consta, y doña María Milagros , sin profesión especial, todos de dicha vecindad, sobre retracto arrendaticio urbano; autos pendientes' hoy ante esta Sala en virtud de recurso por injusticia notoria interpuesto por el demandante señor Tomás , representado por el Procurador don César Escrivá de Romaní, con la dirección del Letrado señor Montes; y habiendo comparecido como recurridos don Luis Andrés y su esposa, doña Luz , y en nombre y



representación de los mismos el Procurador don Joaquín Alfaro Lapuerta, bajo la dirección del Letrado don José María Pou de Aviles.

RESULTANDO

RESULTANDO que mediante escrito presentado el 7 de agosto de 1962 en el Juzgado de Primera Instancia de Figueras, el Procurador don Ramón Gibert Geli, a nombre de don Tomás , formuló, contra don Luis Andrés , doña Luz , don Serafin y doña María Milagros demanda que apoyó sustancialmente en los siguientes hechos: Que el actor ocupaba con su familia, desde hacía más de veinte años, en concepto de inquilino, la casa compuesta de planta baja y azotea con un patio detrás y un pequeño jardín delante, sita en la CALLE000 , número NUM000 , de Figueras, habiendo siempre satisfecho el alquiler correspondiente, primero a su antiguo propietario, don Juan Francisco , luego a los cónyuges don Serafin y doña María Milagros , que la adquirieron de aquél, y finalmente, hasta el mes de mayo de 1962, inclusive, al señor Serafin , bien que como mandatario de sus sobrinos, los actuales propietarios, don Luis Andrés y doña Luz , esta última sobrina carnal de doña María Milagros , esposa del señor Serafin ; que en 15 de junio de 1962, y en méritos de demanda de juicio de cognición sobre resolución de contrato de inquilinato formulada a nombre de los consortes don Luis Andrés y doña Luz contra don Tomás , el Juzgado Comarcal de Figueras entregó a éste, entre las copias de documentos presentados con dicha demanda, la de la escritura de transmisión de propiedad por cesión, otorgada en la ciudad de Figueras, ante el Notario don Evaristo Valles Llopart, a 24 de octubre de 1951, entre los cónyuges don Serafin y doña María Milagros , como cedentes, a favor de los consortes don Luis Andrés y doña Luz , como cesionarios, comprendiéndose en esa escritura la cesión de la casa dicha; que esta parte ejercitaba el derecho de retracto; y en el acto de conciliación previo los demandados opusieron: a) la negativa de ser el señor Tomás inquilino único, y ello por ser objeto de la escritura de cesión, como una sola finca, las dos casas números NUM000 y NUM001 de la CALLE001 ; b) la de suponer, inexactamente, podía haber tenido el actor conocimiento de la cesión, base del retracto, al tiempo de haberse la misma operado en 1951 y al haber venido satisfaciendo puntualmente la renta, aceptando recibos librados por el cesionario; y c) la de hallarse actualmente en trámite el juicio resolutorio del contrato de inquilinato que vinculaba a ambas partes, promovido por los cesionarios demandados contra el señor Tomás ; pero, en cuanto a lo primero, había que estar a la realidad de las cosas; lo segundo carecía de toda relevancia en orden al retracto que se ejercitaba; y, por último, aparte de poner al descubierto la finalidad evidente de cedentes y cesionarios, tíos y sobrinos, confabulados entre sí al hacer el otorgamiento de la escritura de cesión entre ellos, para intentar en definitiva la acción resolutoria referida, había que distinguir entre el acto conciliatorio que le precedió -mayo de 1961-, en el que no se dio conocimiento al señor Tomás de las condiciones esenciales de la transmisión y por tanto era actuación irrelevante para el ejercicio de la acción de retracto arrendaticio y el posterior emplazamiento para el juicio resolutorio, con entrega de copia de la escritura de cesión, que abría con ello, y desde tal entrega, el transcurso de los sesenta días naturales para el ejercicio de la acción de retracto que se ejercitaba; que habiéndose establecido en la mencionada escritura de cesión, como precio a serles satisfecho por durante su vida del que sobreviviese de los dos cedentes, la pensión de 1.200 pesetas mensuales, a partir del 1 de noviembre de 1951, y comprendiéndose en dicha cesión las dos fincas de la CALLE001 , números NUM000 y NUM001 , sensiblemente iguales en extensión, bien que esta última de un indiscutible mayor valor por tener no solamente fachada a la CALLE001 , sino también a la CALLE002 , con la que la expresada finca número NUM001 formaba chaflán, dicho precio de pensión a satisfacer por el señor Tomás a los demandados en cuanto a la parte que correspondía a la finca número NUM000 debería ser, en su cuantía, fijada en la sentencia dictadera o en período de ejecución de la misma si aquellas no bastaren y teniendo en cuenta las circunstancias siguientes: a) las rentas satisfechas por el demandante desde el 1 de noviembre de 1951, que deberían deducirse de la parte proporcional de la pensión que desde la indicada fecha debería reintegrar a los demandados cesionarios, fijada la cuantía proporcional que la misma importase; b) las contribuciones que proporcionalmente hubieren gravado desde la propia fecha de 1 de noviembre de 1951 la finca retraída y que acreditasen haber satisfecho los cesionarios demandados, cuya cuantía debería serles de abono por el actor; y c) las cantidades a reembolsar a los demandados por los gastos de contrato y cualesquiera otros pagos legítimos, asimismo en la parte proporcional correspondiente a la finca retraída; y que ante la indeterminación actual del precio consignaba -64.000 pesetas- en la mesa del Juzgado el que por capitalización de la renta correspondería atendido al máximo que determinaba el artículo 53 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , ofreciendo asimismo reembolsar de inmediato, conocidos que fuesen, los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la cesión, en la parte proporcional correspondiente a la finca retraída; en derecho alegó lo que estimó pertinente; y suplicó se dictara sentencia declarando haber lugar a la demanda y subrogado el actor en los derechos que sobre la finca número NUM000 de la CALLE001 fueron transmitidos a los demandados don Luis Andrés y doña Luz en la referida escritura de cesión, mediante el reembolso a los mismos de la parte proporcional que se señalase corresponder a la finca retraída en las cantidades por



ellos satisfechas por pensiones desde el 1 de noviembre de 1951 hasta el momento de la retracción de la expresada finca a favor del actor en la parte proporcional correspondiente y hecho abono de rentas como precio de adquisición de la misma a fijar la sentencia, o en todo caso en período de ejecución y en la parte proporcional que asimismo se señalase como abono a hacer a estos demandados de los gastos del contrato y pagos legítimos de la expresada cesión, y limitando en concordancia y proporcionalmente en su cuantía la pensión vitalicia a pagar en lo sucesivo por el actor a don Serafín y doña María Milagros, correspondiente a la finca retraída; condenando a todos los demandados a estar y pasar por dichas declaraciones con todas sus consecuencias y a otorgar la correspondiente escritura ante Notario a favor del actor, de transmisión del inmueble objeto de retracto, bajo la prevención de ser en otro caso otorgada de oficio por el Juzgado, y condenando finalmente a los demandados que formularen oposición a las costas del juicio.

RESULTANDO que dispuesto el ingreso en la Caja General de Depósitos de la cantidad consignada, se confirió traslado de la demanda, con emplazamiento a los demandados; y el Procurador don José Jou Carreras, comparecido en representación de don Luis Andrés, doña Luz, don Serafín y doña María Milagros, en 8 de septiembre de 1962, presentó escrito de contestación, consignando en lo esencial, bajo el capítulo de hechos: Que alegaba la excepción de falta de legitimación pasiva de don Serafín y doña María Milagros; que negaba al actor legitimación activa e invocaba la falta de acción y derecho en el mismo por no asistirle derecho alguno para poder retraer la vivienda que ocupaba, que formaba parte integrante de la finca número NUM002 del Registro de la Propiedad; que se estaba ante una cesión a título de renta vitalicia de la totalidad de la finca, registrada a favor de don Luis Andrés y doña Luz, al tomo MDLXIX, libro CXV, de Figueras, folio 186, finca número NUM002, inscripción tercera, como cesionarios, y que les cedieron a renta vitalicia don Serafín y doña María Milagros, según escritura autorizada en 24 de octubre de 1951; y la cesión a renta vitalicia no es ninguna venta, ni tampoco constituye ninguna cesión solutoria; que la finca única, compuesta de dos viviendas, fue cedida íntegramente a renta vitalicia; la inscripción primera de dicha finca databa del año 1932 y se inscribió como un solar sobre el que se construyó una casa con dos viviendas, formando una sola unidad registral; y siendo ello así, no venían obligados los cedentes a notificar la decisión de ceder a renta vitalicia, ni tampoco se le había de notificar al inquilino la otorgación de la escritura de cesión a renta vitalicia; que el actor tuvo pleno conocimiento de la repetida cesión de la totalidad de la finca, pues desde el mes de noviembre de 1951 había venido reconociendo como dueños a don Luis Andrés y esposa, y les había venido pagando la renta hasta mayo de 1962; además, en el año 1953 fue citado a conciliación por ellos, cuyo acto tuvo lugar el 16 de abril de aquel año, en que le denegaron la prórroga del contrato de alquiler de la vivienda que ocupaba el actor en dicha finca, o sea la señalada de número NUM000 en la CALLE001, por necesitarla, porque don Luis Andrés creía venir destinado a Figueras, contestándole el señor Tomás que por las causas que en su día se invocarían rechazaba la demanda por estimarla improcedente; o sea que reconoció la personalidad y legitimación de los allí actores y les reconoció así bien su carácter de propietarios y para nada habló de retracto; que la referida escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad del partido en 23 de enero de 1952; que, además, el demandante, en 9 de junio de 1962, requirió por Notario al señor Serafín para que cobrara la renta por ser quien habitualmente cobraba a nombre del propietario don Luis Andrés; o sea que reconoció otra vez el carácter de propietario del señor Luis Andrés y esposa de la totalidad de la finca, compuesta de dos viviendas; que en el negado supuesto de que hubiera el actor tenido derecho a ejercitar la acción de retracto, la misma le habría caducado, por el transcurso, con mucho exceso, del plazo legal; y que don Luis Andrés y esposa promovieron ante el Juzgado Comarcal de Figueras, por escrito de 2 de junio de 1962, demanda de juicio de cognición sobre resolución de contrato de inquilinato de la vivienda que ocupaba el señor Tomás, habiendo recaído, en 23 del siguiente mes de julio, sentencia dando lugar a la demanda y declarando resuelto el contrato de inquilinato de dicha vivienda, contra cuya sentencia interpuso el señor Tomás recurso de apelación que pendía ante este Juzgado de Primera Instancia y cuya tramitación fue suspendida debido a la interposición de la demanda de retracto que se contestaba; adujo fundamentos de derecho y terminó por suplicar se dictara sentencia estimando las excepciones propuestas y no dando lugar a la demanda de retracto, desestimándola en todas sus partes, absolviendo de la misma a los demandados, con expresa imposición de costas al actor; y para el supuesto de no estimarse tales excepciones, también debería dictarse sentencia con iguales pronunciamientos.

RESULTANDO que recibido el pleito a prueba se practicaron: a instancia de la parte actora, las de confesión judicial de don Luis Andrés, don Serafín y doña Luz, documental y pericial; y por la parte demandada, las de confesión judicial del demandante, documental y reconocimiento judicial. Y unidas a los autos las pruebas practicadas y celebrada vista pública a petición de la parte demandante, el Juez de Primera Instancia de Figueras, con fecha 19 de noviembre de 1962, dictó sentencia por la que desestimando totalmente la demanda de retracto arrendaticio urbano interpuesta a nombre de don Tomás en contra de don Luis Andrés, doña Luz, don Serafín y doña María Milagros, absolvió de la misma a los demandados, imponiendo expresamente las costas causadas en la instancia a la parte demandante.



RESULTANDO que apelada dicha sentencia por la representación del señor Tomás y sustanciado el recurso por sus trámites legales, la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona, con fecha 22 de abril de 1963, dictó sentencia confirmando en todas sus partes la del Juzgado, sin hacer especial imposición de las costas causadas en la alzada.

RESULTANDO que constituyendo depósito de 5.000 pesetas, el Procurador don César Escrivá de Romaní, a nombre de don Tomás, ha interpuesto ante esta Sala, contra la sentencia de la Audiencia, recurso por injusticia notoria, estableciendo los siguientes motivos:

Primero. Al amparo de la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en vigor, porque la sentencia combatida infringe, por interpretación errónea, los artículos 47 y 48 de dicha Ley especial, al considerar como precepto legal de buena interpretación de dichos artículos que el retracto que instituyen sólo los concede el legislador a aquellos negocios jurídicos bilaterales que implican o equivalen a una transmisión o tracto de la propiedad de la cosa locada, bajo un signo contractual oneroso y conmutativo, con lo que no guarda similitud alguna la cesión de una propiedad inmueble por vía de contrato de renta vitalicia, en cuanto este nexo aparece configurado legalmente con tipicidad esencial aleatoria, reñido con el característico de conmutatividad de la compraventa, o de su afín la "datio in solutum", supuesto por el que desestima la acción de retracto deducida por el recurrente y razón por la que absuelve a los recurridos de la integración del derecho en que consiste el de retracto y las obligaciones de acatamiento asignadas por la Ley en los artículos indicados a los titulares, inquilinos o arrendatarios de la cosa transferida y causa o porqué de la infracción, que amparada en este motivo se razona para que se deje sin valor ni eficacia el fallo combatido, ya que profundizando en el estudio finalista en que vienen inspirados los preceptos cuya infracción se denuncia, como los demás que integran la legislación especial de arrendamientos urbanos, se impone darles una interpretación dirigida a un resultado de amparo de los inquilinos que ocupan el local arrendado, en los casos de venta o en cualquier otro que implique una consecuencia de tracto o transmisión de la misma, y la forma especialísima de manifestar dicho amparo la instituye dicho régimen legal utilizando la facultad de retracto como derecho que concede a dichos inquilinos con carácter preferente, sin ser obstáculo a su plenitud y eficacia que inmueble urbano transferido, y a efectos de dicha acción subrogatoria preferente, se haya producido mediante la transmisión del pleno dominio, la nuda propiedad; o constituyendo con tal objeto, por contrato, una renta vitalicia que obligue al adquirente deudor a pagar una pensión o rédito anual durante la vida de una o más personas por equivalencia de un capital, representado por los bienes transferidos, ya que dentro del campo legal no existe razón especial que pueda justificar la exclusión o inexistencia de tal derecho de retracto en el supuesto de transmisión por tal causa o título de renta vitalicia, es decir, que no pueda el arrendatario cuya enajenación le pueda afectar y perjudicar ser legítimo titular, y poner en ejercicio el derecho de retracto de los artículos 47 y 48, pues según la valoración lógica jurídica de dichas normas y el alcance que a ellas le da la jurisprudencia de esta Sala, según su sentencia de 7 de marzo de 1963, en el supuesto contemplado de renta vitalicia concurren las características que el legislador tiene en cuenta para acoger como institución legal el derecho de retracto arrendaticio, aplicable a las transmisiones de inmuebles urbanos, cedidos en arrendamiento, porque concurre la onerosidad de la causa, la reciprocidad de sus obligaciones y su exigibilidad en la forma y en el plazo de la contraprestación equivalente a la transmisión del dominio, ya que el retracto o facultad de rango a favor del arrendatario, que toma vida y cuerpo legal por dichas normas, tiene la trascendencia singular y característica de sustituir al adquirente por dicho arrendatario una particular novación objetiva, no modificativa del contrato, puesto que continúan idénticas y con igual valor las demás condiciones o pactos que regularon el nexo transferente, y cuyo cumplimiento, en los términos rigurosamente necesarios al pacto, puede cumplir y se le deberán exigir con todo rigor al que por expresado título de privilegio o rango se subroga en el del adquirente de dicho señorío de dominio o propiedad; interpretación que violenta, desconoce y contradice el fallo combatido, ya que a él le sirve de base, según razona el Tribunal de instancia, no ser de aplicación el derecho que los artículos 47 y 48 citados confieren a los arrendatarios de locales y viviendas bajo la denominación de retracto arrendaticio en razón al motivo jurídico que ha dado lugar o determinado la transmisión de la finca urbana, siendo así que la interpretación correcta de tan cotadas normas conceden la facultad integrante del derecho de retracto a los arrendatarios en todo caso de transmisión de la cosa locada, por título oneroso, precio cierto, sin que tenga influencia, para su no aplicación, la naturaleza aleatoria del contrato causal del tracto, porque esta tipicidad de dicho nexo no es específica en consideración al sujeto adquirente, por el contrario, aunque propia del contrato de renta vitalicia, afecta por igual al que tenga legítimo y preferente derecho de adquisición del dominio de la cosa transferida por título de tal contrato, ya que éste, lo mismo que cualquier adquirente, puede cumplir las condiciones contractuales de la causa, bajo el signo de su naturaleza aleatoria, y, al igual que todos los que se vinculen al inmueble como adquirente, deben cumplir aquellas obligaciones que caracterizan el contrato de renta vitalicia, y que le exige el transferente propietario de la cosa; por ello, y porque se ha consignado el precio o equivalente en metálico del valor estimativo de los bienes o inmueble transferido mediante un procedimiento legal e idóneo, procede acceder a la nulidad que se propugna, fundándola en la infracción que queda razonada.



Segundo. Fundado en la misma causa tercera del artículo 136 de dicha Ley de Arrendamientos Urbanos y alternativamente con el anterior, por violación de los mismos artículos 47 y 48 de la citada ley ; y desarrollando este motivo se expone: Que la sentencia combatida, ante una escritura pública de transmisión de la propiedad de un inmueble arrendado a' inquilino único, que califica de cesión, formalizado dicho contrato en cuya virtud los cedentes enajenan la finca y la transfieren a los cesionarios mediante la constitución de éstos de una renta vitalicia, resultando manifiesto, por los propios términos de expresión consignados en la escritura, que la renta vitalicia sustituye al precio del inmueble y, como consecuencia, que dicho inmueble en la modalidad de transmisión en renta vitalicia sustituye al capital, con lo cual es evidente que se está en un caso de cesión solutoria, cesión en pago, equivalente a la de venta, siendo la renta vitalicia un módulo del precio y, debido a ello, hay que estimarla como cesión solutoria o en pago, o como venta, supuesto encuadrado de modo manifiesto en los casos previstos por los citados artículos en cuanto uno y otro estatuyen el retracto arrendaticio si se ejercita dentro de los sesenta días contados en forma legal; y que la sentencia del Tribunal de instancia pronuncia contra dicho criterio la doctrina de que la cosa transferida u objeto del retracto ejercitado no lo fue por una venta, por dación en pago o por cesión solutoria, al constituir la causa de dicha transmisión del inmueble la constitución de una renta vitalicia; y al ser éste el fundamento que sirve de base al fallo desestimatorio de la pretensión retractual y absolucón de los demandados, se infringe, por no aplicación, los preceptos del motivo.

Tercero. Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la repetida Ley de Arrendamientos Urbanos , por infracción de principios de derecho recogidos como doctrina legal en las sentencias dictadas por esta Sala que se señalarán seguidamente; y a continuación se manifiesta: Que la sentencia recurrida está fundada sobre la base de que el inmueble fue transmitido mediante una relación típica de contrato aleatorio de renta vitalicia, definido en nuestro Código Civil, título XXI, libro XV, artículo 1.802 , "Contratos aleatorios o de suerte", y por ello considera la imposibilidad de estimar la acción ejercitada, la legitimidad del retracto, invocando en sentido genérico fundamentativo de su criterio el resultado de una reiterada jurisprudencia de esta Sala que ni señala concretamente ni corresponde a la que la parte recurrida determina como aplicable al caso, al oponerse a la subrogación ejercitada por esta parte; que las sentencias de este Tribunal, señaladas en dicho escrito de impugnación a la demanda, no consignan doctrina al respecto que pueda justificar la legitimidad de la pretensión absolutoria a que accede el fallo combatido, circunstancia que constituye un defecto causa de inadmisión, en cuanto la no citada por el Tribunal sentenciador y la expresamente señalada por la recurrida no ha sido pronunciada en las fechas que se indican y no puede ser admitida sin concreción como las invoca el Tribunal sentenciador, infringiendo con ello de manera notoria los artículos 369 y 372 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , que en conexión con los invocados en este motivo (infracción de doctrina legal), por no precisar la norma de derecho infringida y el concepto en que lo han sido, constituye una causa de incorrecta formalización de la sentencia, que se convierte en este caso en motivo de injusticia notoria en cuanto integra la del motivo que se razona, suficiente para que se acceda a la nulidad pretendida y se dicte otra con nuevo fallo, estimando la acción subrogatoria que ampara el derecho de retracto; que, en cambio, se infringe la doctrina declarada en sentencias de 22 de noviembre de 1957, 29 de noviembre y 7 de junio de 1956, 24 de enero de 1958 y 26 de marzo de 1960, por no aplicar la doctrina que emana de dicha jurisprudencia; y que si bien es cierto que la jurisprudencia viene rechazando la legitimidad de la acción de retracto en aquellos casos en que la transmisión del dominio del inmueble arrendado tiene como causa un contrato de permuta, la razón no es otra que la imposibilidad legal de subrogar al retrayente en el lugar y puesto del vendedor o cesionario permutante, y así está declarado por la jurisprudencia acotada, al excluir los actos transmisivos de dominio distintos del de compraventa y del de dación en pago o cesión solutoria y los que no exigen como contraprestación la entrega de una cantidad de dinero, esencialmente mueble, genérico y fungible, que cualquier retrayente puede devolver al comprador, sino que requiere la entrega específica e individualmente determinada de un inmueble que ningún retrayente puede devolver, por ser sustancial al derecho de retracto que quien lo ejercita restablezca o deje el patrimonio de la persona de quien retrae en la misma situación cuantitativa y cualitativa que tenía antes de la adquisición generadora de dicho derecho, que faculta sólo a subrogarse en el lugar del comprador o acreedor satisfecho, o sea para ocupar el lugar que estos adquirentes de la cosa ocupaban en el acto de compra o cesión solutoria, que ha de subsistir, aunque subjetivamente modificado; como en el caso enjuiciado por la sentencia combatida, las señaladas como infringidas por violación de este Tribunal Supremo, reiteran la doctrina de que en la subrogación por el retrayente, en el lugar y puesto de los cesionarios, ha de dejar a éstos cuantitativa y cualitativamente en la misma situación patrimonial que estaban al realizar la transmisión de la finca al subrogarse en su lugar y puesto del cesionario; siendo evidente que, en el caso contemplado, se da cumplimiento a dicho precepto legal o principio regulador del retracto arrendaticio y al fundamento esencial de la recogida sentencia que se comenta, por lo que al no declararlo así e imponer sus consecuencias, la recurrida infringe las normas doctrinales enunciadas en este motivo, por dejar de aplicar al caso del litigio los principios que emanan de la misma.

Cuarto. Fundado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ; por infracción del artículo octavo de la misma, que ha debido observar el Tribunal sentenciador para hacer aplicación del tan



citado artículo 48, cuya infracción se denuncia por igual causa en anteriores motivos; alegándose en éste: Que la circunstancia de que la venta haya tenido lugar mediante el módulo en el precio de una renta vitalicia no puede impedir que por vía analógica de aplicación, que instituye el artículo 8.º, se deje de aplicar el artículo 48 de la propia Ley, dando lugar al retracto arrendaticio, dadas las analogías que existen entre los títulos causales de venta y demás previstos en dicha norma, con la cesión de un inmueble á renta vitalicia o venta a renta vitalicia, de análoga equivalencia; ello es tanto más manifiesto en el caso de autos, en el que integra el problema de la cuestión litigiosa que se resuelve contrariamente a esos principios o normas legales, en cuanto la cuantía de la pensión, en parangón con la renta por alquiler satisfecha, acredita con toda evidencia que dicha cesión no tiene las características de una donación o gratuidad, pues la renta o alquiler por el arrendamiento del inmueble de autos era de 900 pesetas, y la renta vitalicia, 540 pesetas mensuales, o 6.480 pesetas anuales, más de seis veces aquella renta, y, en segundo lugar, porque el carácter aleatorio de la renta vitalicia, dado el transcurso de más de once anualidades que el retrayente se obliga a reintegrar al cesionario adquirente, alcanza una cuantía de 73.598 pesetas, de las que sólo deberán rebajarse el valor de las rentas en dicho lapso de tiempo, con lo que resulta un precio superior al máximo de capitalización al 3 por 100 que la propia Ley arrendaticia califica de excesivo, y aún se aumenta dicho precio con la obligación que contrae el retrayente de seguir satisfaciendo el capital importe de las pensiones a pagar a los cesionarios como pensiones vencidas, desde la fecha de la cesión hasta la de la subrogación por eficacia del retracto, además de continuar pagando las venideras a los cedentes durante su vida por 540 pesetas mensuales, superior más de seis veces a la renta contractual y más de tres a la que como inquilino se pagaba con los aumentos legales al formalizarse la demanda de retracto; y esos razonamientos, lógico-jurídicos, convencen que no se trata de ninguna tentativa de especulación prevaleciendo del ejercicio de la facultad de retraer, amparado en el derecho que confiere al inquilino la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino que constituye la defensa vital del arrendatario, que se ve, en otro caso, impulsado a desocupar la vivienda por una cesión que no es más que una aparente coincidencia premeditada para provocar la resolución del contrato de inquilinato, en otro caso improsperable, a lo que se opone la doctrina de esta Sala, dando al efecto una interpretación extensiva a las normas reguladoras del retracto arrendaticio, facilitando el acceso a la propiedad del inmueble a quién, como arrendatario o inquilino, lo viene ocupando.

RESULTANDO que admitido el recurso por la Sala y conferido traslado del mismo para instrucción a la parte recurrida, el Procurador don Joaquín Alfaro Lapuerta, a nombre de don Luis Andrés y doña Luz, lo impugnó, alegando:

Al motivo primero. Que es clara y lógica la solución contenida en el fallo, en virtud de la motivación con que el juzgador la razona; efectivamente, planteado ante el juzgador el problema de enjuiciar si encaja dentro de la normativa de la Ley de Arrendamientos Urbanos la admisibilidad del retracto a favor del inquilino, tiene que pronunciarse en sentido negativo cuando, como en el caso presente, el retracto hubiera de basarlo la existencia de una cesión de la cosa locada, pero cesión a renta vitalicia; pues, como muy bien dice la sentencia combatida, la cesión solutoria de que habla el artículo 47 de la ley no puede ser más que la dación en pago; es claro que la Ley no contempla expresamente la otra cesión que presente el recurrente; y, desde luego, no obstante los fines que para esta normativa especial de arrendamientos urbanos destaca el recurrente, no era correcto que el juzgador hiciera de la norma concreta interpretada otra interpretación que la ya expuesta concluyente en la denegación del retracto pretendido por el señor Tomás; esta conclusión del fallo combatido es en un todo concorde con la doctrina sentada en la sentencia de este Tribunal de 29 de mayo de 1957; y recordada en la misma la legislación especial de arrendamientos rústicos, indica esta parte que por sentencia de este Tribunal de 7 de diciembre de 1951 se declaró que no cabía el ejercicio de estos derechos de tanteo y retracto en los arrendamientos rústicos, con base en una enajenación a renta vitalicia.

Al motivo segundo. Que el recurrente hace un juego de conceptos tan caprichosos como inconsistentes; así se desprende de esa similitud que pretende hacer ver entre la compraventa y dación en pago, de una parte, y la cesión a renta vitalicia, de otra; similitud que quiere basar sin más en el parangón de los elementos reales de los contratos de compraventa y cesión a renta vitalicia; de ser verdad que en dichos contratos se aprecian, respectivamente, como tales elementos reales la cosa y el precio, y el capital a veces en inmuebles y la renta, a concluir por ello la similitud entre estos dos contratos, va el abismo que se abre al no presentar de esos dos contratos más que esa sola faceta de sus elementos reales y prescindir de los demás caracteres propios configurativos de cada uno, como son, en la compraventa, los de contrato consensual, bilateral y conmutativo, frente a los de real, unilateral y esencialmente aleatorio del contrato de renta vitalicia.

Al motivo tercero. Que dice el recurrente que esta parte recurrida, al oponerse a la demanda, señalaba sentencias de este Tribunal que no abonaban la pretensión absolutoria, acogida en el fallo impugnado, no habiéndose pronunciado aquéllas en las mismas fechas que el escrito citaba; y esto carece de relevancia, porque en todo caso puede y no es imposible la existencia de un error mecanográfico, pero en todo caso, refiriéndose a un escrito de contestación de demanda, nada en absoluto tiene que ver con el fallo impugnado



y su motivación; entiende, además, esta parte que decir una reiterada jurisprudencia tanto vale como doctrina consagrada o principios generalmente admitidos, sin que quepa hacer más precisiones cuando esto es así; y que la doctrina citada por el recurrente indudablemente ha de ilustrar cuando se plantee un caso de pretensión de retracto arrendaticio respecto del inmueble ocupado por el arrendatario que accione de retracto y tal inmueble haya sido transmitido por permuta; pero, además, las indudables precisiones totalmente esclarecedoras de los contornos propios de una procedente acción de retracto que de tales sentencias se derivan no podían ligar en modo alguno al juzgador ni para citarlas ni para aplicarlas en el presente caso concreto, desde el momento en que la sentencia pasó a dejar por bien sentado ya de entrada que no admitía el retracto arrendaticio del inquilino a base de la ya mencionada cesión del inmueble a renta vitalicia.

Al motivo cuarto. Que la coincidencia que señala el recurrente podría ser sospechosa en otras circunstancias, pero no a los once años de la escritura de cesión a renta vitalicia del inmueble; por otra parte, la aplicación de la analogía exigiría que existiera una laguna legal al respecto, circunstancia que no concurre en la normativa de los artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos cuando enumeran los casos en que procede el ejercicio del retracto arrendaticio por el inquilino, venta, cesión solutoria y adjudicación de cosa común; se trata de una normativa explícita; ahora bien, el juzgador, tratando de interpretar la expresión legal de "cesión solutoria", buscó con el más recto criterio allí donde la propia Ley de Arrendamientos no da la solución interpretativa, la cual se encuentra integrando y completando esos preceptos especiales con los del derecho común, concluyendo que no puede ser otra que la dación en pago; y en cuánto a esta materia precisamente que esta parte recurrida argumenta, cita la sentencia de este Tribunal de 21 de marzo de 1962, de la que se deduce perfectamente en todo caso que donde la Ley especial es clara y terminante no cabe la aplicación de la analogía; y como antes queda dicho, la norma, interpretada queda perfectamente integrada por el derecho común en cuanto a lo que ha de entenderse como cesión solutoria, y así lo hizo el Juzgado; la demás labor interpretativa propia de este caso viene abonada por la propia doctrina jurisprudencial citada en cuanto a excluir el supuesto de cesión a renta vitalicia.

Visto siendo Ponente el Magistrado excelentísimo señor don Antonio Peral García.

CONSIDERANDO

CONSIDERANDO que el presente recurso plantea el problema de enjuiciar si encaja dentro de la normativa de la Ley especial arrendaticia urbana la admisibilidad del retracto a favor del inquilino, cuando haya de basarlo en la existencia de una cesión de cosa locada a renta vitalicia, cuestión ésta en la que ha de tenerse en cuenta el principio derivado de la doctrina jurisprudencial, en cuanto que el retracto arrendaticio se estableció por la Ley de Arrendamientos en los casos de ventas por pisos o de fincas en las que sólo exista una vivienda o local de negocio, como medio de proteger al inquilino o arrendatario contra el propietario que para librarse de él acudiera al recurso de venta fraccionada de su propiedad, y en este aspecto es un hecho cierto que el artículo 47 y 48 de la vigente Ley arrendaticia urbana, en relación con el 1.521 del Código Civil, y la reiterada doctrina jurisprudencial, exigen como requisito esencial y básico para el ejercicio de la acción retractual la transmisión onerosa de la propiedad, es decir, que lo fundamental es que exista venta o dación, en pago con posibilidad de subrogación y si el precepto arrendaticio citado establece que únicamente goza el inquilino del derecho de adquisición preferente en los casos de venta o cesión solutoria de la vivienda, y si el concepto de dicha cesión no es otro que el de un contrato con causa onerosa y traslativo de dominio equivalente al de adjudicación de bienes en pago de una deuda, se hace evidente que aquella 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 una compraventa, y en su único equivalente de la "adjudicación en pago de deudas" y como en el caso de los presentes autos, la demanda se apoya en la cesión de un inmueble según un contrato de renta vitalicia, en el que la entrega de los bienes y el pago de la renta constituyen la mutua prestación a que se obligan los contratantes, y cuya naturaleza no es precisamente la de compraventa, ni la de dación en pago ya que están diferenciados en que los aleatorios entre los que se incluyen los, de renta vitalicia, el equivalente de lo que una de las partes ha de dar o: hacer no está bien determinado, circunstancia ésta no concurrente en los segundos, que como conmutativos que son, queda perfectamente determinado desde el momento mismo de su celebración, y si a ello se añade los extremos diferenciales precisados en la sentencia recurrida, se hace indudable que aquella acción retractual ejercitada en la demanda al resultar improsperable en el modo y forma fundamentada por el Tribunal "a quo" por no estar comprendida en los casos señalados en el artículo 1.521 del Código citado, no ha violado la resolución recurrida las normas que los tres primeros motivos del escrito de formalización señalan, y de consecuencia han de decaer.

CONSIDERANDO que no es factible alegar, como lo hace el recurrente en el motivo cuarto razones de analogía, basado en el artículo octavo de la Ley de Arrendamientos Urbanos porque la órbita de aplicación del artículo 48 ya mencionado, no puede alcanzar la transmisión de autos operada, no por compra o cesión solutoria, qué



es supuesto concreto del precepto, ya que, sin desconocer el espíritu proteccionista para el arrendatario, que informa la ley especial y el designio específico de facilitar al inquilino su acceso a la propiedad del piso que ocupa como determinante del derecho de retracto, ha de interpretarse la ley dentro de sus verdaderos límites, reduciendo su contenido a cuanto en ella se comprende expresamente sin criterios extensivos o analógicos que determinen su naturaleza, y como por otra parte no puede basarse en el presente recurso en una cesión premeditada para provocar la resolución del contrato de inquilinato, por cuanto no habiéndose accionado sobre tal supuesto, ello constituye en el presente trámite una cuestión nueva que al no haber sido debatida en el pleito, no cabe admitir, por lo que resulta inviable este motivo cuarto, y con ello, ha de desestimarse el recurso, en el que por apreciación de temeridad en el recurrente ha de ser sancionado con las costas producidas en el mismo.

FALLAMOS

Fallamos que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de injusticia notoria, interpuesto por don Tomás contra la sentencia que en 22 de abril de 1963 dictó la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Barcelona ; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas causadas en este recurso y a la pérdida del depósito constituido al que se dará la aplicación prevenida en la Ley; y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de Sala que remitió.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado" e insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Bernabé A. Pérez Jiménez.-Baltasar Rull.-Gregorio Diez Canseco.- Francisco González.-Antonio Peral García.- Rubricados.

Publicación-Leída y publicada fue la anterior sentencia por el excelentísimo señor Don Antonio Peral García, Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la Sala de lo Civil de este Tribunal Supremo en el día de hoy, de lo que como Secretario de la misma, certifico.-Rafael G. Besada. Rubricado.