



Roj: **STS 5639/2003 - ECLI:ES:TS:2003:5639**

Id Cendoj: **28079110012003102426**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **22/09/2003**

Nº de Recurso: **3868/1997**

Nº de Resolución: **861/2003**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintidós de Septiembre de dos mil tres.

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 Primera de la Audiencia Provincial de Toledo, como consecuencia de autos de juicio de cognición sobre retracto arrendaticio, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Orgaz, cuyo recurso fue interpuesto por la Procuradora D^a M^a Victoria Hernández Claverie, en nombre y representación de D. Lorenzo ; siendo parte recurrida la Procuradora D^a M^a Jesús González Díez, en nombre y representación de D. Juan María , D^a Cecilia , D. Gregorio y D^a María Teresa , defendidos por el Letrado D. Angel-J. Cervantes Martín.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- La Procuradora D^a Rocío Sanchez-Garrido Calvo, en nombre y representación de D. Lorenzo , interpuso demanda de retracto arrendaticio contra D^a Cecilia y D. Juan María y contra D. Gregorio y D^a María Teresa y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que estimando la demanda se declare el derecho de mi representado al retracto del edificio sito en la CALLE000 , nº NUM000 , Mora (Toledo), condenando a los demandados a otorgar la correspondiente escritura de propiedad a favor de mi mandante, previo pago del precio que se encuentra consignado, y todo ello con expresa imposición de costas a los demandados.

2.- El Procurador D. José Luis Navarro Maestro, en nombre y representación de D. Juan María , D^a Cecilia , D. Gregorio y D^a María Teresa , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que se desestimen íntegramente los pedimentos que contiene la demanda respecto de mis principales, declarando no haber lugar al retracto arrendaticio accionado de contrario, imponiendo al demandante expresamente las costas del presente procedimiento, tanto por el vencimiento, como por su temeridad y mala fe.

3.- Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente. Unidas las pruebas a los autos, las mismas partes evacuaron el trámite de resumen de pruebas en sus escritos. La Il^{tre}. Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Orgaz, dictó sentencia con fecha 18 de marzo de 1997, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: Que estimando la demanda interpuesta por D. Lorenzo contra D^a Cecilia , D. Juan María , D. Gregorio y D^a María Teresa debo declarar y declaro el derecho del actor al retracto de la finca sita en la c/ CALLE000 , núm. NUM000 de la localidad de Mora, condenando a los demandados a otorgar la correspondiente escritura de propiedad a favor del actor previo pago del precio de la venta, gastos del contrato, y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta, con expresa condena en costas a los demandados.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de los demandados, la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Toledo dictó sentencia con fecha 21 de julio de 1997, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Que estimando el recurso de apelación formulado por El Procurador D.



José Luis Navarro Maestro, en nombre y representación de, D^a Cecilia , , D. Gregorio , D. Juan María y D^a María Teresa , contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Orgaz en el juicio de cognición nº 181/96, debemos revocar y revocamos la referida resolución, y en consecuencia desestimamos la demanda formulada por la Procuradora D^a Rocío Sánchez-Garrido Calvo, en nombre y representación de D. Lorenzo , contra los arriba indicados, declarando no haber lugar a la acción de retracto ejercitada; absolviendo a los demandados de las pretensiones formuladas en su contra. Condenando al pago de las costas causadas en la primera instancia a la parte actora. Sin hacer expresa imposición de las causadas en esta alzada.

TERCERO.- 1.- La Procuradora la Procuradora D^a M^a Victoria Hernández Claveríe, en nombre y representación de D. Lorenzo , interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes MOTIVOS DEL RECURSO: PRIMERO.- Al amparo del ordinal 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por incurrir la sentencia recurrida en infracción de las normas del ordenamiento jurídico aplicables a las cuestiones objeto de debate. Se denuncia la infracción del artículo 1218, párrafo segundo del Código civil. SEGUNDO.- Al amparo del ordinal 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por incurrir la sentencia recurrida en infracción de las normas del ordenamiento jurídico aplicables a las cuestiones objeto de debate. Se denuncia la infracción del artículo 1233 del Código civil. TERCERO.- Al amparo del ordinal 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por incurrir la sentencia recurrida en infracción de las normas del ordenamiento jurídico aplicables a las cuestiones objeto de debate. Se denuncia la infracción del artículo 48.1 del Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, la Procuradora D^a M^a Jesús González Díez, en nombre y representación de D. Juan María , D^a Cecilia , D. Gregorio y D^a María Teresa , presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 8 de septiembre del 2003, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En la presente acción de retracto arrendaticio urbano se plantea una sola cuestión jurídica debatida, ya que se dan todos los elementos del retracto -indiscutidos- y lo que no está claro es si el objeto de la compraventa es un edificio único del que el arrendatario retrayente ocupa tan solo una parte o se han vendido dos fincas, cada una con un valor asignado, en contrato otorgado en la misma escritura pública, de las que el retrayente era arrendatario de una de ellas, respecto a la que ha ejercitado el retracto.

Físicamente, se trata de un edificio en el que la parte baja tiene entrada por una calle y la planta alta por otra, paralela a la anterior. No se comunican entre sí. El retrayente era arrendatario de la planta alta. Jurídicamente, constituyen dos fincas registrales. Ambas fueron objeto de compraventa, otorgada en escritura pública en la que los vendedores exponen que son dueños "de las siguientes fincas" y a una y a otra se las asigna un valor concreto, haciéndose constar que "las dos fincas precedentemente descritas componen un único inmueble", se estipula el precio formado por la suma del valor de ambas fincas y éstas las adquieren los compradores (demandados en la instancia y parte recurrida en casación) "por mitad y en proindiviso entre ellas", "como cuerpo cierto, las compran y adquieren en pleno dominio"; siempre se refieren a las fincas, en plural.

La sentencia del Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Orgaz, de 18 de marzo de 1997 entendió que la acción de retracto se había ejercitado sobre la finca arrendada, como finca independiente y estimó la demanda. La sentencia de la Audiencia Provincial, Sección 1ª, de Toledo, de 21 de julio de 1997, consideró que la venta fue de un solo inmueble compuesto de planta baja y planta alta, de la que el arrendatario ocupaba sólo la planta alta y desestimó la demanda.

La parte demandante ha interpuesto el presente recurso de casación, en tres motivos, todos ellos formulados al amparo del número 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Los dos primeros se refieren a la valoración de la prueba, el primero, de la documental pública, en el que se alega la infracción del artículo 1218 del Código civil y el segundo -del que el Ministerio Fiscal ha dictaminado que no procedía su admisión- de la confesión en juicio, en el que se alega la infracción del artículo 1233 del Código civil; el tercero alcanza a la cuestión de fondo, alegando la infracción del artículo 48 del Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre. Siendo la cuestión planteada netamente jurídica y no de apreciación probatoria fáctica, procede analizar el tercer motivo del recurso.

SEGUNDO.- El motivo tercero alega la infracción del artículo 48.1, con expresa remisión al artículo 47, de la Ley de Arrendamientos Urbanos manteniendo que la acción de retracto se ha ejercitado sobre una vivienda



concreta que forma una finca independiente, registral y físicamente, y negando que se trate de un solo inmueble compuesto de planta baja y planta alta.

El motivo debe ser estimado. Como se ha dicho, no se trata de una cuestión de hecho, basada en elementos probatorios, cuya determinación corresponda al Tribunal de instancia, sino de una cuestión de derecho relativa a si se ejerce la acción de retracto sobre finca independiente. La respuesta debe ser afirmativa, aceptando la posición mantenida por la sentencia del Juzgado de 1ª Instancia y en contra de la de la Audiencia Provincial.

En el negocio jurídico de compraventa, se hacen constar dos fincas como objeto de la misma, se venden por un precio que es la suma del valor de cada una: el objeto del contrato -cosa y precio- claramente es doble. Ciertamente, forman parte de un solo edificio, pero ello no es óbice sino que es algo corriente en viviendas y locales; precisamente fue el origen de la propiedad horizontal. El retrayente es, pues, arrendatario de una vivienda independiente y puede ejercitar el retracto. Tampoco es óbice que se adquiriera el edificio por mitad y pro indiviso por los compradores, pues esta adquisición expresamente la remiten a fincas, en plural y en plural, también, se expresa que componen el inmueble.

TERCERO.- Por tanto, se han infringido los artículos 47 y 48.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, por la sentencia de instancia, al negar el retracto de la vivienda que se ha vendido -la planta que ocupa- agrupada a otra- la planta que forma una finca distinta jurídica y físicamente- y debe ser casada la sentencia.

En consecuencia, la Sala asume la instancia, como dispone el artículo 1715.1.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y resuelve lo que corresponde dentro de los términos en que aparece planteado el debate, que como se desprende de lo expuesto, no es otra cosa que la estimación de la demanda que ejercita la acción de retracto arrendaticio urbano. En el presente caso, confirmar la sentencia dictada por la Juez de 1ª Instancia de Orgaz.

En cuanto a las costas, conforme al mismo artículo 1715.2, procede la condena en las de primera instancia a la parte demandada, no procede en las de segunda instancia, ni en las de este recurso.

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 CASACION, formulado la Procuradora Dª Mª Victoria Hernández Claverie, en nombre y representación de D. Lorenzo , contra la sentencia dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Toledo en fecha 21 de julio de 1997, que CASAMOS y ANULAMOS y, en su lugar, confirmamos la dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Orgaz en fecha 18 de marzo de 1997, que hacemos nuestra en todos sus pronunciamientos.

En cuanto a las costas, se condena a la parte demandada al pago de las causadas en primera instancia; no se hace condena a ninguna de las partes, en las causadas en segunda instancia; tampoco, en las de este recurso, en que cada una satisfará las suyas.

Líbrese a la mencionada Audiencia 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 .-JOSE ALMAGRO NOSETE.-ANTONIO GULLON BALLESTEROS.-XAVIER OCALLAGHAN MUÑOZ.- RUBRICADOS PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Xavier O'Callaghan Muñoz, 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.