



Roj: **STS 5723/1998 - ECLI:ES:TS:1998:5723**

Id Cendoj: **28079110011998101708**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **08/10/1998**

Nº de Recurso: **2111/1994**

Nº de Resolución: **929/1998**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **ALFONSO VILLAGOMEZ RODIL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a ocho de Octubre de mil novecientos noventa y ocho.

VISTOS por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados nominados al margen, el Recurso de Casación contra la Sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Pontevedra -Sección segunda-, en fecha 13 de mayo de 1994, como consecuencia de los autos de juicio de retracto, sobre arrendamiento urbano de local de negocio y venta de edificio en su totalidad, tramitados en el Juzgado de Primera Instancia de Vigo número cinco, cuyo recurso fué interpuesto por don Roberto , representado por el Procurador de los Tribunales don José Llorens Valderrama, en el que es parte recurrida la entidad PROMOCIONES FRANCO S.A., cuya representación ostentó el Procurador don Saturnino Estevez Rodríguez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia uno de Vigo tramitó el proceso de retracto arrendaticio urbano número 1152/91, que promovió la demanda presentada por don Roberto , en la que, tras exponer hechos y fundamentos de derecho, suplicó: "Se dicte sentencia, en la que estimando la demanda, se declare que mi representado, D. Roberto , tiene derecho a retraer el local de negocio del que es arrendatario, sito en la planta NUM000 de la casa nº NUM001 de la Avenida DIRECCION000 de esta ciudad, condenando a la demandada, Promociones Franco a que en cumplimiento del anterior pronunciamiento, otorgue, en el plazo que al efecto se señale, escritura pública de venta del referido local a favor de mi mandante, previo pago del precio que resulta (una vez se distribuya el precio global señalado en la escritura de protocolo nº 725 de 27 de Marzo de 1.991 en proporción a las diferentes fincas vendidas en la misma, lo que se llevará a cabo en ejecución de sentencia), gastos del contrato y demás pagos legítimos hechos en la venta; o subsidiariamente el resto de los demandados (si se estima que el retracto nace de esa escritura nº de Protocolo 724, de 27 de Marzo de 1.991 a que igualmente se otorguen, en el plazo que al efecto se señale, escritura pública de venta del referido local a favor de mi mandante, previo pago del precio que resulte (una vez se distribuya el valor global dado en esa escritura en proporción a las diferentes fincas agrupadas en la misma, lo que se llevará a cabo en ejecución de sentencia), gastos del contrato y demás pagos legítimos efectuados, imponiéndosele todas las costas del juicio a los demandados".

SEGUNDO.- La demandada, entidad Promociones Franco S.A., se personó en el pleito y contestó a la demanda interpuesta, a la que se opuso con las razones de hecho y de derecho que alegó, para terminar suplicando al Juzgado: "Se dicte sentencia por la que, con desestimación de la demanda y expresa imposición de la condena en costas al demandante, se absuelva libremente a "Promociones Franco, S.A." de las pretensiones del actor".

TERCERO.- Unidas las pruebas practicadas y que fueron declaradas admitidas, el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número cinco de Vigo dictó sentencia el 13 de abril de 1993, cuyo Fallo literalmente dice: "Que desestimando la demanda debo absolver y absuelvo de la misma a los en ella demandados, imponiendo a la parte actora las costas del juicio. Contra esta resolución cabe recurso de apelación ante la Il'tma. Audiencia Provincial de Pontevedra a interponer en este Juzgado dentro de cinco días".



CUARTO.- El actor del pleito recurrió dicha sentencia, planteando apelación para ante la Audiencia Provincial de Pontevedra, cuya Sección segunda tramitó el rollo de alzada número 3/1994, pronunciando sentencia con fecha 13 de mayo de 1994, cuya parte dispositiva declara, Fallamos: "Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto por D. Roberto , contra la sentencia dictada por el lltmo. Sr. Magistrado-Juez del Jdo. Primera Instancia Vigo-5 en fecha 13 de Abril de 1993 debemos confirmar y confirmamos, la expresada sentencia recurrida en todos sus extremos, imponiendo las costas de esta alzada a la parte apelante".

QUINTO.- El Procurador don José Llorens Valderrama, en nombre y representación de don Roberto , formalizó recurso de casación ante esta Sala contra la sentencia del grado de apelación, que integró en los siguientes motivos, residenciados en el número cuarto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

Uno: Infracción del artículo 48-2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Dos: Infracción del artículo 48-1, en relación al 47-1, por inaplicación e inadecuada aplicación del artículo 47-3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

SEXTO.- La parte recurrida presentó escrito a medio del cual impugnó la casación planteada.

SÉPTIMO.- La votación y fallo del recurso tuvo lugar el pasado día veintinueve de septiembre de 1.998.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ALFONSO VILLAGÓMEZ RODIL

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte recurrida propone como cuestión previa la inadmisibilidad del recurso, en base a que debe tenerse en cuenta la cuantía anual de la renta que satisface el recurrente por el arriendo del local NUM000 que pretende retraer.

El argumento ha de rechazarse, pues aunque la acción ejercitada deriva de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es doctrina reiterada de esta Sala (Ss. de 1-6-1993 y 30-6-1994), que el acceso a casación de las demandas de retracto en base a la Ley especial, puesta en concordancia con el artículo 1687-3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo determina el precio de la venta del bien a retraer, que figure como efectivamente satisfecho y en el caso de autos alcanza la cantidad de 24.000.000 pts, - precio no discutido- y es el que consta en la escritura de compraventa de 27 de marzo de 1991, mediante la cual la recurrida Promociones Franco S.A., adquirió de los plurales codemandados el edificio donde se ubica el local, objeto de la acción de retracto que ejercita don Roberto .

SEGUNDO.- En el motivo primero se aporta infracción del artículo 48-2 de la Ley arrendaticia, vigente al tiempo de los hechos, por inadecuada aplicación, para combatir la declaración que contiene la sentencia recurrida de considerar transcurrido el plazo de sesenta días que fija la norma para poder ejercitar la acción retractual, ya que la notificación de la venta se realizó por carta de 12 de agosto de 1991 y la presentación de la demanda fué transcurrido el plazo legal.

Conviene decir de inmediato que la desestimación de la demanda lo fué definitivamente porque la venta se había efectuado de la totalidad del inmueble, siendo el que recurre arrendatario del local NUM000 . La finca estaba compuesta de sótano, plante baja, tres pisos y uno más que actúa como buhardilla, por lo que, en aplicación del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el retracto no resulta eficaz y de procedencia, al no concurrir los presupuestos exigidos para la viabilidad de la acción, ya que se trata de la venta de un edificio en su conjunto arquitectónico, que conforma una sola unidad física y jurídica, y así lo ha declarado la reiterada doctrina jurisprudencial de esta Sala (Sentencias de 30-4-1985, 31-1-1992, 4-2, 25-4 y 24-6- 1994 y 6-4-1995).

En el caso de autos no se probó que el local de referencia constituyera finca independiente del resto y que como tal hubiera sido objeto de transmisión onerosa a tercero. No procede en trámite de ejecución de sentencia, como se suplica, fijar el precio parcial del bajo que se pretende retraer, individualizándolo del resto del edificio en el que se integra.

Lo que el Tribunal de Instancia declaró lo aporta "abundando en los argumentos". Se trata de una declaración innecesaria, ya que la carta que se deja dicha se remitió no con la finalidad directa de llevar a cabo notificación fehaciente de la compraventa celebrada para poder ejercitar el derecho de retracto en tiempo hábil, sino con el exclusivo fin, y así lo dice el texto de la misiva, de establecer la forma de pago de las rentas al nuevo propietario, pues la acción de retracto no le asistía, conforme a lo que se deja dicho.

Por otra parte y tomando postura del recurrente, de que efectivamente la carta actuara como notificación a efectos de posibilitar el retracto, no se puede atacar y ahora tardíamente tacharla de no fehaciente, ya que en la comunicación se indica la fecha de escritura de venta, número del protocolo y Notario autorizante, datos de los que se aprovechó el que recurre para obtener conocimiento cumplido, suficiente y preciso de la transmisión



efectuada, que dice obtuvo los días 3 y 5 de octubre de 1991 y los que utilizó en beneficio de su interés a efectos del cómputo del inicio del plazo de caducidad de los sesenta días que establece el precepto especial que se aporta como infringido, por lo que la impugnación queda desprovista de toda justificación casacional y el motivo se desestima.

TERCERO.- En el segundo motivo se acumulan las infracciones de inaplicación del artículo 48-1 en relación al 47-1 de la Ley arrendaticia urbana con la de aplicación inadecuada del 47-3 de dicho texto legal, para hacer crítica casacional de la decisión de la sentencia en recurso en cuanto decretó que, no obstante haberse efectuado división de cosa común y transformación en comunidad por cuotas, no correspondía al arrendatario de local de negocio el derecho a retraer.

El motivo no resulta de acogida toda vez que el edificio perteneció desde 1902 a los originarios propietarios, don Jose Carlos y esposa, y fue objeto de trasmisión por vía hereditaria a los actuales titulares -presupuesto que no se puede dejar de lado-, y fueron éstos los que vendieron a Promociones Franco S.A. la casa en su totalidad y por precio único, no mediante ventas parciales. El inmueble constituyó siempre una sola finca registral (número NUM002), no constando se hubiera producido una efectiva y registrada división horizontal en seis fincas distintas. La titularidad dominical en el momento de la venta correspondía a la comunidad que se constituyó, integrada por las particiones determinadas de los plurales propietarios, - sucesores de los primitivos dueños-, ya que mediante la escritura de 27 de marzo de 1991, configuraron una comunidad civil ordinaria por cuotas sobre la finca de referencia.

En estos casos el derecho a retraer no lo otorga las normas que se aportan como infringidas al arrendatario de local de negocio, toda vez que el artículo 47-3º hace referencia exclusiva a los inquilinos de las viviendas, pues de esta manera se cumplen los fines de justicia social de facilitarles el acceso a la propiedad, que inspira y justifica la norma, y constituye la tendencia finalista del retracto urbano (Ss. de 24-3, 25 y 28-11-1960 y 19-5-1961). El motivo no procede.

CUARTO.- Al desestimarse el recurso resulta preceptiva la imposición de sus costas al litigante que lo planteó, de conformidad al artículo 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con pérdida del depósito constituido.

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

FALLAMOS

Que debemos de declarar y declaramos no haber lugar al presente recurso de casación que fue formalizado por don Roberto contra la sentencia que pronunció la Audiencia de Pontevedra -Sección segunda- en fecha trece de mayo de 1994, en el proceso al que el recurso se refiere.

Se imponen a dicho recurrente las costas de casación y se decreta la pérdida del depósito constituido, al que se le dará el destino que legalmente le corresponde.

Expidase la certificación correspondiente, y devuélvase los autos y rollo a la Audiencia de procedencia, interesando acuse de recibo.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .-Alfonso Villagómez Rodil.-Luis Martínez-Calcerrada y Gómez.-Alfonso Barcala Trillo-Figueroa.-Firmados y rubricados. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Alfonso Villagómez Rodil, 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.