



Roj: **STS 687/2015 - ECLI:ES:TS:2015:687**

Id Cendoj: **28079110012015100106**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **04/03/2015**

Nº de Recurso: **833/2013**

Nº de Resolución: **113/2015**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Donostia-San Sebastián, núm. 6, 22-06-2012,**
SAP SS 965/2013,
STS 687/2015

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a cuatro de Marzo de dos mil quince.

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 Segunda de la Audiencia Provincial de San Sebastián, como consecuencia de autos de juicio de retracto nº 1624/11, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de San Sebastián; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de **Viajes Sireica S.L.**, representada ante esta Sala por la Procuradora de los Tribunales doña Rosa Sorribes Calle; siendo parte recurrida **Arioso Spain 4 S.L.**, representada por la Procurador de los Tribunales doña Raquel García Olmedo, que sucede procesalmente a Redevco Retail España SLU.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio de retracto de finca urbana, promovidos a instancia de Viajes Sireica S.L. contra Redevco Retail España, SLU.

1.- 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 "*... dicte sentencia por la que se le declare haber lugar al retracto de un local comercial sito en la Calle Guetaria 2 Duplicado bajo de San Sebastián, de la que es único arrendatario la actora, condenándose al demandado a otorgar la escritura de venta del referido local a favor de mi representada, con arreglo al precio real de su adquisición y los demás gastos del legítimo abono que se justifican, con el apercibimiento de que si no lo verifica, será otorgada la escritura de oficio, condenándose, asimismo, al pago de las costas.- Que se condene a Redevco Retail España S.L.U. a proceder a la devolución de las rentas indebidamente cobradas desde la fecha de interposición de esta demanda.- Que para el supuesto de que no se estimara la acción de retracto se declare impugnada la venta realizada a efectos de lo dispuesto en el Artículo 53 de la LAU.*"

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada 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, "*... dicte sentencia desestimando íntegramente la demanda con expresa condena en costas a la actora, por no haber lugar a derecho de retracto alguno a favor de la demandante.*"

3.- Convocadas las partes a la audiencia previa, las pruebas propuestas y declaradas pertinentes fueron practicadas en el juicio, quedando los autos conclusos para sentencia.



4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 22 de junio de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: "*FALLO: Debo desestimar y desestimo íntegramente la demanda formulada por D. Juan Carlos Fernández Sánchez, en nombre y representación de Viajes Sireica S.L. contra Redevco Retail España S.L.U. absolviendo a la demandada de los pedimentos deducidos en su contra.- Las costas procesales se imponen a la parte actora.*"

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la actora, y sustanciada la alzada, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de San Sebastián, dictó sentencia con fecha 20 de febrero de 2013 , cuyo Fallo es como sigue: "*Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto por la entidad Viajes Sireica, S.L. se ha interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de fecha 22 de junio de 2012, dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 6 de San Sebastián , debemos confirmar y confirmamos la mencionada resolución, manteniendo los pronunciamientos en ella contenidos e imponiendo a la citada apelante el importe de las costas devengadas en el curso de la presente instancia.*"

TERCERO.- El procurador don Juan Carlos Fernández Sánchez, en nombre y representación de **Viajes Sireica SL**, interpuso recurso de casación por interés casacional, fundado en los siguientes motivos: 1) Por infracción del artículo 8 de la LAU de 1964 en relación con el artículo 6.2 del Código Civil y el 25 de la Ley 29/1994, de 24 noviembre de Arrendamientos Urbanos; y 2) Por infracción de los artículos 47.1 y 48 de la LAU de 1964 y de la jurisprudencia.

CUARTO .- Por esta Sala se dictó auto de fecha 12 de noviembre de 2013 por el que se acordó la admisión de dicho recurso, así como que se diera traslado del mismo a la parte recurrida, **Redevco Retail España SLU** , que se opuso a su estimación mediante escrito que presentó en su nombre la procuradora doña Raquel García Olmedo.

QUINTO. - No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 17 de febrero de 2015.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Viajes Sireica SL interpuso demanda de retracto arrendaticio urbano contra Redevco Retail España SLU interesando que se dictara sentencia por la que se declare haber lugar al retracto sobre un local comercial sito en la calle Guetaria, 2 Duplicado bajo de San Sebastián, del que era única arrendataria la demandante, condenando a la demandada a otorgar escritura pública de venta del referido local según el precio real de adquisición y demás gastos de legítimo abono que se justifiquen, otorgándose de oficio si no lo hace, así como al pago de las costas.

La demandada se opuso a dicha pretensión y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia nº 16 de San Sebastián dictó sentencia por la que desestimó la demanda con imposición de costas a la demandante. Ésta recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Guipúzcoa (Sección 2ª) dictó sentencia de fecha 20 de febrero de 2013 que fue desestimatoria del recurso con imposición de costas a la recurrente.

Contra dicha sentencia recurre la demandante en casación.

SEGUNDO.- La Audiencia, en la sentencia hoy recurrida, viene a ratificar los argumentos de la sentencia de primera instancia a través de los cuales se llegó a la solución desestimatoria de la demanda.

Así, en el fundamento de derecho tercero, tras reproducir la estipulación duodécima del contrato según la cual «*La arrendataria renuncia a cuantos derechos establece en su favor o pueda establecer el ordenamiento legal en materia de arrendamientos de locales de negocio, excepción hecha de la prórroga forzosa y del derecho de traspaso*», añade la sentencia impugnada que tal derecho de traspaso «*era renunciable, a diferencia de lo que sucedía con la prórroga forzosa, con lo que concluye que se trataron los derechos concretos a los que se renunciaba, puesto que de ellos se excluyó el mismo, sin que el resto de los derechos a los que se renunciaba merecieran la misma consideración, por lo que en relación a ellos se utilizó una forma más genérica, pero no por ello menos válida, por lo que nada permite estimar que no se conocía el derecho de retracto y desde luego nada permite concluir que no se quería renunciar a él*».

TERCERO.- El primero de los motivos del recurso de casación se formula por infracción del artículo 8 de la LAU de 1964 en relación con el artículo 6.2 del Código Civil y el 25 de la Ley 29/1994, de 24 noviembre , de Arrendamientos Urbanos.

Sostiene la parte recurrente que no ha existido una renuncia válida al derecho de retracto por parte de la arrendataria ya que para ello es necesario que se haga de forma expresa, solemne y clara; siendo así que en



este caso se renuncia en general a los derechos que confiera o pueda conferir la ley salvo los que se mencionan de prórroga forzosa y traspaso.

El motivo se desestima. El artículo 6.3 de la LAU 1964 establecía que eran renunciables los beneficios que la Ley confiere al arrendador, lo sea de vivienda o de local de negocio, y a los arrendatarios y subarrendatarios de estos últimos, salvo el de prórroga del contrato de arrendamiento, cuyo derecho no podrá ser renunciado por el arrendatario; mientras que el artículo 8 se limitaba a decir que en aquellos casos en que la cuestión debatida, no obstante referirse a las materias que esta Ley regula, no aparezca expresamente prescrita en la misma, los Tribunales aplicarán sus preceptos por analogía.

Por otro lado, el artículo 25 de la actual LAU 1994 dispone específicamente que las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente, pero ello no implica que la renuncia efectuada en el presente caso carezca de eficacia por estar conferida en términos generales para aquellos derechos distintos al de prórroga forzosa y traspaso. Así lo ha considerado razonadamente la Audiencia interpretando la voluntad de las partes al entender que efectivamente las mismas se plantearon la renuncia del derecho de retracto, sin que la ahora demandante pueda alegar desconocimiento puesto que se trata de una sociedad mercantil que lógicamente es conocedora de los pormenores que rodean los arrendamientos de locales; y buena prueba de ello es la regulación tan detallada que se hace en el extenso contrato de arrendamiento, que contiene hasta trece estipulaciones, comprendiendo incluso la autorización para uso del inmueble por terceros (estipulación segunda) sin duda a instancia de la arrendataria, lo que reafirma la conclusión de que era perfectamente conocedora de los derechos a cuyo ejercicio renunciaba.

La renuncia de derechos constituye un acto de disposición abdicativa respecto de un derecho subjetivo ya nacido que, como consecuencia de ello, sale del patrimonio del renunciante y a tal renuncia se refieren las sentencias que se citan en el motivo -sin posterior mención en su desarrollo- exigiendo que sea clara, contundente y expresa.

Cuando la renuncia se hace antes de que el derecho haya nacido, se trata más bien de un supuesto de exclusión de la ley aplicable que, en el ámbito contractual, resulta posible (artículo 1255 Código Civil) salvo que la ley establezca lo contrario para proteger la posición de alguno de los contratantes, como sucedía en el presente caso con el derecho de prórroga forzosa y no con el de retracto que resultó válidamente renunciado.

CUARTO.- El segundo motivo se formula por infracción de los artículos 47.1 y 48 de la LAU de 1964 y de la jurisprudencia, con cita de la sentencia de esta Sala núm. 1073/2006, de 2 noviembre , que se refiere a otras anteriores de 21 enero 1958, 2 noviembre 1959 y 7 diciembre 1960.

Afirma la parte recurrente que de dichas sentencias se desprende como doctrina que "no es posible que se conceda en el contrato un derecho a subarrendar y se niegue el derecho de retracto o se renuncie al derecho al mismo".

El motivo se desestima. Los artículos 47.1 y 48 de la LAU 1964 se refieren efectivamente al derecho de retracto del arrendatario, pero simplemente se citan en el enunciado del motivo sin mención posterior en su escueto desarrollo, por lo que no se precisa -como resulta exigible- en qué concepto se estima que han sido infringidos. Por otra parte la doctrina recogida por la sentencia en que se apoya el motivo (sentencia núm. 1073/2006, de 2 noviembre) no guarda relación con el caso, pues no se trata allí de una renuncia al derecho de retracto por parte del arrendatario sino de la posibilidad -que se afirma- de que éste ejercite el derecho de retracto -no renunciado- cuando existe subarriendo.

QUINTO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil procede la condena en costas de la parte recurrente, así como la pérdida del depósito constituido (Disposición Adicional 15ª.9 de la Ley Orgánica del Poder Judicial)

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

FALLAMOS

Que **DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS:**

1º.- No haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de **Viajes Sireica SL**, contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Guipúzcoa (Sección 2ª) en Rollo de Apelación nº 2406/2012 , dimanante de autos de juicio ordinario nº 1624/2011 del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de San Sebastián, seguidos a instancia de la hoy recurrente contra **Redevco Retail España SLU** .

2º.- Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas causadas por el presente recurso.

3º.- Acordamos la pérdida del depósito constituido para su interposición.



Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Francisco Marin Castan.- Jose Antonio Seijas Quintana.- Antonio Salas Carceller.- Eduardo Baena Ruiz.- Firmado y Rubricado. 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