

Roj: **SAP T 3/2026 - ECLI:ES:APT:2026:3**

Id Cendoj: **43148370032026100003**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Tarragona**

Sección: **3**

Fecha: **22/01/2026**

Nº de Recurso: **625/2024**

Nº de Resolución: **31/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **SILVIA FALERO SANCHEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Tarragona, núm. 3, 26-04-2024 (proc. 1439/2022),  
SAP T 3/2026**

**Sección nº 03 de la Audiencia Provincial de Tarragona.**

**Servicio Común de Tramitación de Tarragona.**

Avenida Presid. Lluís Companys, 10, No informado - Tarragona - C.P.: 43005

TEL.: 977920103

FAX: 977920113

EMAIL:aps3.tarragona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 4249000012062524

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Servicio Común de Tramitación de Tarragona. Sección Civil, Contencioso y Social

Concepto: 4249000012062524

N.I.G.: 4314842120228093955

**Recurso de apelación 625/2024 -C**

Materia: Juicio ordinario otros supuestos

**Órgano de origen:Sección Civil del TI de Tarragona. Plaza nº 3**

**Procedimiento de origen:Procedimiento ordinario 1439/2022**

Parte recurrente/Solicitante: Guillermo

Procurador/a: Maria Del Carmen Garcia Garcia

Abogado/a: Antoliano Lahiguera Lahiguera

Parte recurrida: BANCO DE SABADELL, SA, PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, SLU

Procurador/a: Javier Cots Olondriz, Javier Garcia Guillen

Abogado/a: Alejandro Fuentes-Lojo Rius, Maria Del Carmen Risueño Villanueva

**SENTENCIA N° 31/2026**

ILMOS. SRES.



Presidente

D. Luis Rivera Artieda

Magistrados

Dª. Silvia Falero Sánchez (PONENTE)

D. Juan Adolfo Martín Martín

Tarragona, a 22 de enero de 2026.

La Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Tarragona, formada por los Magistrados del margen, ha visto el recurso de apelación nº625/2024 frente a la sentencia de fecha 26 de abril de 2024 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº3 de Tarragona en procedimiento ordinario 1439/2022 , a instancia de Dª. Guillermo representado por el procurador Dª. Mª Carmen García García y dirigido por el letrado D. Antoliano Lahiguera Lahiguera como demandante-apelante , contra Banco Sabadell SA representado por el procurador D. Javier García Guillén y defendido por el letrado Dª. Mª Carmen Risueño Villanueva y Promontoria Coliseum Real Estate SLU. representado por el procurador D. Javier Cots Olondriz y defendido por el letrado D. Alejandro Fuentes-Rojo Rius, como demandados-apelados, y, previa deliberación, pronuncia la siguiente resolución.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-**La sentencia antes señalada, tras los correspondientes fundamentos de derecho, establece en su parte dispositiva lo siguiente: "FALLO: **QUE DESESTIMÓ**la demanda formulada por Dª Guillermo contra BANCO SABAPELL S.A. y PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE S.L. y, en consecuencia, absuelvo a las citadas demandadas de los pedimentos frente a ella formulados de contrario.La parte actora abonará las costas procesales causadas."

**SEGUNDO.-**Las partes antes identificadas han expresado en sus respectivos escritos de apelación y, en su caso, de contestación, las peticiones a las que se concreta su impugnación y los argumentos en que los fundamentan, que se encuentran unidos a los autos.

Llegadas las actuaciones a esta Sala se ha señalado deliberación, votación y fallo para el día 22 de enero de 2026.

Se designó ponente a la Magistrada Dª Silvia Falero Sánchez.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **PRIMERO.- Resumen de antecedentes.**

1.- Dª. Guillermo formuló demanda de juicio ordinario solicitando :

"1. Declare y reconozca el derecho de Guillermo a retraer la finca en lugar de PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, SLU, en las mismas condiciones y precio que ésta ha adquirido la finca. 2. Declare ejercido en tiempo y forma el derecho de retracto por mi representada 3. Condene a PROMONTORIA COLISEUM, SLU a otorgar escritura pública de la finca sita en DIRECCION000 , la Mora, Tarragona, NUM000 (finca registral NUM001 del Registro de la Propiedad nº1 de Tarragona a favor de Guillermo , por igual precio que el valor de adjudicación del inmueble.

Y todo ello con imposición de costas a las partes demandada."

Se expresaba en la demandada que la actora era arrendataria de la vivienda descrita en la demanda en virtud del contrato de arrendamiento de fecha 17-9-2015. La demandada, BANC SABAPELL, SA, se adjudicó la vivienda como consecuencia del procedimiento de ejecución hipotecaria nº 959/2015 del que conoció el Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Tarragona.

En este procedimiento, en su pieza "incidente petición adquirente para lanzamiento ocupante inmueble", se dictó Auto nº 37/2018, en fecha 09/02/2018 por el que se reconocía a actora como ocupante por justo título, por tener un contrato de alquiler vigente, firmado en fecha de 17/09/2015.

La demandante había tenido conocimiento a través de las comunicación que recibió por parte de Solvia, que la citada vivienda había sido adquirida por la mercantil Promontoria Coliseum Real Estate SLU, sin que se le hubiere notificado la intención por parte de Banc Sabadell, SA, de transmitir la finca, comunicación realizada mediante burofax, recibida en fecha de 22/12/2022.

A partir del conocimiento de esta transmisión, la actora procedió al ejercicio extrajudicial de retracto, comunicando mediante burofax a Banc Sabadell, SA y a Promontoria Coliseum Real Estate, SL sus intenciones de ejercitarse dicho derecho, y requiriendo a ambos los detalles del contrato de compraventa. Las demandadas no dieron respuesta, por lo que la actora se vio obligada a interponer solicitud de diligencias preliminares de exhibición de escritura de compraventa, en fecha de 22/03/2022. Solicitud que resultó infructuosa por cuanto Banco Sabadell, SA, se limitó a exhibir un testimonio notarial donde se relacionan más de 7.000 fincas, no siendo posible identificar dato alguno que permita conocer las condiciones esenciales de la compraventa de dicha finca, escudándose en que no es posible obtener el precio de la finca por cuanto se transmitió en bloque, no de manera individual.

2.- Promontoria Coliseum Real Estate SLU, se opuso a la demanda alegando en síntesis :i) No cabe el ejercicio de un derecho de retracto arrendatario en los supuestos de aportación de un inmueble a una sociedad, al no tratarse de un negocio jurídico de compraventa, de conformidad con lo dispuesto en el art. 25 de la LAU.ii). Incumplimiento del presupuesto sustantivo de ofrecimiento de precio. iii) Caducidad de la acción

3.- Banco Sabadell SA se opuso a la demanda alegando en síntesis : i) en el proceso de ejecución hipotecaria se dictó por el propio Juzgado Decreto de Adjudicación de la vivienda de autos a su favor, e incluso en fecha 25 de Abril de 2018 se dictó Diligencia de Ordenación por el Juzgado que conocía de la ejecución hipotecaria, en la que se hacía constar que a instancia del Banco de Sabadell, en cuanto entidad adjudicataria, se había notificado el Decreto de Adjudicación a los arrendatarios a los efectos del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. ii) posteriormente fue cedido este activo como aportación de capital por su legítimo titular Banco de Sabadell a la entidad Promontoria, Coliseum Real Estate SL., es decir, se efectuó en el marco de una operación societaria global de aportación de activos, aproximadamente de unos 46.000 activos siendo tal operación avalada por la CNMV.iii) el contrato de arrendamiento estaba extinguido , iv) se niega que pueda ejercitarse el derecho de adquisición preferente pues no estamos ante una compraventa sino ante la cesión de un activo como aportación de capital por su legítimo titular a la entidad Promontoria, Coliseum Real Estate SL.,v) . Caducidad de la acción.

4.- La sentencia de instancia desestimó la demanda con imposición de costas a la parte actora .

## **SEGUNDO.- Los motivos de apelación de la sentencia .Decisión de la Sala.**

1.- Expresa el apelante que la sentencia de instancia desestima la demanda por entender que no nos encontramos ante una compraventa, considerando que recurrente que la sentencia yerra en la valoración de la prueba , lo que la lleva a entender que el negocio formalizado entre Banco Sabadell y Promontoria no debe ser calificado de compraventa y sí de una aportación de negocio . Indica el apelante que un correcto análisis de la prueba documental lleva a la conclusión de que se trata de una compraventa. Acude para ello la recurrente a la comunicación realizada por Banco Sabadell a la CNMV de fecha 20-12-2019, y señala, que la cesión de activos , entre los que se encontraba la vivienda fue objeto de compraventa entre Banco Sabadell y una sociedad filial del Fondo de Inversión Cerberus, sociedad que es la codemandada Promontoria , titularidad al 80% del Fondo y 20% del Banco Sabadell, y una vez adquiridos los activos, Promontoria los aporta , transcurridos más de tres meses desde la compraventa a su capital mediante una operación de aportación de socios .En resumen , expone el apelante, los activos fueron vendidos por Banco Sabadell al Fondo de Inversión , quien una vez adquiridos los aportó a una sociedad participada por el propio fondo y Banco de Sabadell.

2.-La sentencia de instancia desestima la demanda al razonar que *"la transmisión del inmueble arrendado a una sociedad mediante su aportación por parte de la propietaria del bien no integra, en principio, un supuesto que pueda dar lugar al retracto por parte del arrendatario, salvo que la aportación en sí encubra realmente una compraventa o una dación en pago.*

*En este caso, consta que la operación que dio lugar a la transmisión del dominio a favor de Promontoria Coliseum Real Estate S.L. es un contrato de inversión, del que se ignora el contenido más que por la referencia a que se hace mención en las escrituras públicas que acompañan las demandadas de 19 de enero de 2023 (docs. Núm. 1 y 5 de los escritos de contestación respectivos), en la que se alude que el inmueble aducido quedaría incluido en una serie de activos inmobiliarios y derechos que habrían sido objeto de aportación a la sociedad codemandada Promontoria Coliseum Real Estate S.L.*

*Esta figura, tal como destacan las demandadas, no autoriza el uso del retracto reconocido en la LAU, por no ser una compraventa ni una dación en pago, sino una aportación a sociedad, aportación que incluiría una serie de inmuebles que no se especifican en la documentación aportada pero en todo caso se trataría de un conjunto de bienes que por principio haría inoperable el retracto pretendido, pero sobretodo, no es posible dar cumplimiento al artículo 1518 del CC al no haber mediado precio, siendo la contraprestación la entrega de participaciones de las sociedades participantes en el contrato de inversión.*



Por último, ningún dato se alega ni mucho menos acredita sobre la existencia de una posible simulación en la operación de aportación. Por todo lo expuesto, la operación en cuestión no genera el derecho pretendido, resultando innecesario resolver sobre el resto de cuestiones planteadas, al no tener siquiera cabida el ejercicio de la acción de la demanda, lo que conlleva su desestimación."

3.- Y las razones de la sentencia deben compartirse por esta Sala. Resulta efectivamente del documento nº4 de la contestación a la demanda de Banco Sabadell , comunicación de hechos relevantes de 20-12-2019 , que Banco Sabadell formalizó la transmisión de la mayor parte de los activos inmobiliarios que integran las carteras comercialmente denominadas " Coliseum", " Challenger " y " Rex" a sociedades íntegramente participadas por una filial de Cerberus Capital Management LP ( Cerberus ), participada a su vez al 80% por Cerberus y al 20% restante por Banco Sabadell , con la consiguiente desconsolidación de dichos activos del balance del grupo Banco Sabadell .

Pero no podemos prescindir del hecho cierto de que con fecha 6 de marzo de 2020, Promontoria otorgó escritura de elevación a público de acuerdos sociales relativos a aportación de socios a la cuenta 118 del plan general de contabilidad , encontrándose entre los inmuebles aportados la vivienda arrendada . Se trató por tanto de un acuerdo social relativo a la aportación de socios a la cuenta 118 .

4.- Como apunta el apelado Banco Sabadell , la aportación realizada a favor de Promontoria fue una operación realizada por sus socios , y es por esta razón por la que Promontoria es titular del pleno dominio de la finca por título de aportación , se trató de una aportación societaria , tras la **eventual transmisión por Banco Sabadell S.L. de sus activos inmobiliarios a sociedades participadas por la filial de Cerberus**. Lo que se pretende por el actor es que se declare su derecho a retraer la finca en lugar de Promontoria en las mismas condiciones y precio por las que ésta ha adquirido la finca, pero como se dice ,Promontoria es titular de la finca , por aquella aportación , y no por una compraventa . Y en modo alguno el actor en su demanda alegó que la aportación fuera simulada , y tampoco se habría acreditado por el actor, ex art.217 LEC, que dicha operación societaria, que no hay que olvidar que es perfectamente legítima, responda a la finalidad específica de frustrar el derecho de retracto del arrendatario actor.

5.- Que el retracto no pueda verse impedido en los supuestos transmisión de carteras inmobiliarias , como así lo reconoce así la sentencia del TS 1834/2025 de 12 de diciembre que razona que *"Ni el art. 25.7 LAU -en la redacción cronológicamente aplicable- ni la doctrina de esta Sala excluyen el ejercicio del derecho de retracto por el arrendatario en los supuestos de venta en globo o transmisión de carteras inmobiliarias."* no significa que el hecho decisivo en este caso lo sea que la vivienda es titularidad de Promontoria y la codemandada es titular no por razón de una compraventa sino por una aportación a la sociedad . El retracto faculta el retrayente, para convertirse en propietario de la cosa sobre la que recae; es el poder sobre una cosa para adquirirla después de haber sido transmitida a un tercero, en las mismas condiciones que éste .El retracto legal es, por tanto, el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra. Como consecuencia, al ejercitar el retracto, adquiere el retrayente la cosa retraída en el estado que tenía al tiempo de la transmisión onerosa que dio lugar al mismo.Y lo que pretende el actor en su demanda es que se reconozca el derecho de la actora a retraer la finca en lugar de Promontoria.El pronunciamiento estimitorio de la demanda se formula, por tanto, frente a dicha sociedad y por razón de la transmisión que en la demanda se dice efectuada a la misma .

6.- En este contexto hemos de señalar como lo hace la sentencia recurrida que la doctrina jurisprudencial se ha mostrado contraria a la procedencia del retracto en los supuestos en que la transmisión del inmueble arrendado se realiza en virtud de aportación social. Como razona la sentencia de la AP de Girona de 10-7-2024, *"Es de observar, como el artículo 25.1 LAU habla de "venta de la vivienda arrendada", y sólo de venta, sin incluir en teoría otros negocios próximos o similares, como la dación en pago, a la que tradicionalmente se ha venido equiparando la venta, en los preceptos legales del Código civil referidos al retracto.*

Por otro lado, los apartados 6 y 7 del artículo 25 LAU se ocupan de concretar y disipar algunas posibles dudas derivadas de lo que deba entenderse por *"venta de la vivienda arrendada"* . Y así, se señala ( aptdo. 6 ) que, si la venta es de la vivienda y de los demás objetos alquilados como accesorios (mobiliario...), el derecho se ejercitará sobre todo el conjunto. Finalmente, se excluye el retracto si se trata de venta conjunta de la vivienda junto con las demás de propiedad del arrendador en el mismo inmueble o de venta simultánea de varios propietarios de todas las viviendas y locales del inmueble.

Por otro lado, la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, acerca de la aportación de un inmueble a una sociedad y acerca de la posibilidad de que prospere el retracto en estos casos, es exponente la STS, Sala 1<sup>a</sup>, de 27 de mayo de 2000 , que señala lo siguiente:

*"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 -."

La citada STS, Sala 1<sup>a</sup>, de 12 de junio de 1964 señala también lo siguiente:

"CONSIDERANDO que el problema clave de este recurso es si se puede o no comprender en los conceptos venta o cesión solutoria expresados en el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos la aportación de un inmueble a una Sociedad Anónima, hecha por un socio fundador, en la escritura de constitución de la sociedad y esta cuestión ha de resolverse en sentido negativo, habida cuenta que, de una parte, no se dan los requisitos del artículo 1.445 del Código Civil y de otra, que si bien se ha operado una válida transmisión del inmueble, en naturaleza no permite la subrogación del que intenta retraer en el derecho de la Sociedad adquirente, puesto que lo entregado por ésta, como contraprestación no es dinero, del que pudiera reintegrarse, sino acciones de la misma, que el retrayente no pudría reembolsar por no obrar en su patrimonio; razón por la cual, en el caso presente el arrendatario demandante hizo la consignación en dinero; con lo cual, de prosperar el retracto, se produciría una alteración en el patrimonio de la Sociedad adquirente, siendo, por lo expuesto, forzoso declarar que el caso presente no está comprendido en el artículo 47, en relación con el 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; preceptos que han sido correctamente interpretados por la sentencia recurrida y, en consecuencia, se está en el caso de rechazar el único motivo del presente recurso que amparado en la causa tercera del artículo 136 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se basa en interpretación errónea de los mencionados preceptos y doctrina legal que cita."

CUARTO: Resolución del recurso. De la pretendida infracción de la doctrina y jurisprudencia del Tribunal Supremo, en particular, de la STS 505/2020, de 05 de octubre DE 2020 .

En virtud de lo expuesto en el fundamento anterior, el motivo no puede prosperar.

En el supuesto de autos, no puede aplicarse la figura del retracto del art.25 LAU, toda vez que la finca que nos ocupa no ha sido objeto de compraventa sino de aportación societaria, en concreto, como indicábamos en el fundamento de derecho segundo de esta resolución, se produjo una aportación de las denominadas "a la cuenta 118" (- negocio jurídico de origen contable (PGC) a favor de la entidad demandada PROMONTORIA. No existe, por tanto, un precio individual, sino global lo que por si solo dificulta e impide las consecuencias jurídicas inherentes al retracto relativas al pago del precio de la compra y otros gastos que pudieran haberse producido.

Por tanto, hay que concluir que la transmisión del inmueble arrendado a una sociedad mediante su aportación por parte de la propietaria del bien no integra, en principio, un supuesto que pueda dar lugar al retracto por parte del arrendatario, salvo que la aportación en sí encubra realmente una compraventa o una dación en pago. Y no consideramos que suceda así en este caso.

En el mismo sentido, y citando las mismas resoluciones del Alto Tribunal a las que ya hemos referencia anteriormente, se pronuncia la SAP. Barcelona (sección 4<sup>a</sup>) de 4 de mayo de 2021 ("... hay que concluir que la transmisión del inmueble arrendado a una sociedad mediante su aportación por parte de la propietaria del bien no integra, en principio, un supuesto que pueda dar lugar al retracto por parte del arrendatario, salvo que la aportación en sí encubra realmente una compraventa o una dación en pago").

Finalmente, no advertimos la infracción de la STS citada por el apelante relativa al retracto de crédito litigioso, en tanto no es mencionada en la resolución recurrida, la cual parte, sin embargo de la ST AP de Tarragona 86/2023, de fecha de 2 de febrero de 2023.

QUINTO: Resolución del recurso. De la pretendida infracción del artículo 218 de la LEC, del artículo 24 de la CE y del artículo 120.3 de la CE, al incurrir la sentencia en incongruencia omisiva, e infracción del juego de presunciones ( artículo 386 de la LEC ), y del artículo 319 y 326 de la LEC .

En este punto la recurrente alega que la prueba aportada relativa a la identificación del bien e individualización del precio, no ha sido valorada. En concreto consta perfectamente determinada la finca objeto de venta y retracto así como el coste estimado de la transmisión de la finca objeto del presente pleito, esto es 60.-.

El motivo no puede prosperar, no apreciando la infracción legal denunciada.

Veamos, en primer lugar, cabe puntualizar que en este caso no estamos ante una venta, pero ni tan siquiera una aportación societaria común, sino ante una aportación de las denominadas "a la cuenta 118" - negocio jurídico



de origen contable (PGC) -, tal y como consta en el Testimonio notarial emitido por el notario D. Segundo y aportado como Documento nº 3 del escrito de contestación. No existe, pues, como contraprestación, un precio individualizado para cada uno de los activos. Lo único que consta -y así se ha puesto de manifiesto con el Certificado expedido por el Secretario no Consejero del Consejo de Administración de Promontoria y con el testimonio notarial -, es una referencia del valor de aportación para el inmueble de autos -esto es, 207.391,96 €-, pero que en ningún caso puede confundirse con un precio individualizado de la finca."

Dichos razonamientos son aplicables al caso que examinamos ,supuesto al que al que también se refiere la sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares de 1 de julio de 2025 , que razona : " *El artículo 1521 del Código Civil define el retracto legal como el "derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago".*

7. La correcta interpretación del artículo 1521 del Código Civil pone de manifiesto que para que exista derecho de retraer resulta necesario que la transmisión sea onerosa y con obligaciones no solo recíprocas sino commutativa, con claridad de la contraprestación de adquirente, debiendo estar determinada y susceptible de serle satisfecha por parte del retrayente pues debe poder subrogarse en las mismas condiciones. El retracto no permite subrogarse en un supuesto de transmisión gratuita, no permite subrogarse en la posición del beneficiario de una mera liberalidad. El artículo 1521 del Código Civil prevé la posibilidad de que el retrayente se subrogue en las mismas condiciones que un comprador en la compraventa o un acreedor en una dación en pago y, por tanto, pagando el precio de la compraventa o el equivalente al crédito que se extingue con la dación en pago. Se exige que en la razón jurídica que subyace en la causa del negocio haya un intercambio objetivo de prestaciones, de tal suerte que la causa de la obligación del adquirente del bien a retraer sea pagar un precio en la compraventa o liberar al deudor en la dación en pago.

8. En atención a ello, la equiparación de un negocio a la compraventa o la dación en pago para justificar que procede el derecho de retracto solo puede tener lugar cuando su causa sea onerosa y no gratuita. En la esencia de la institución del retracto está la finalidad de proteger al titular del derecho preferente, el arrendatario, pero sin perjudicar al adquirente, quien debe recibir íntegramente su contraprestación. Si hay gratuitad no existe contraprestación y, por tanto, no opera el derecho de retracto en perjuicio del adquirente y en beneficio solo del retrayente. El retracto exige la existencia de una contraprestación realmente reembolsable.

9. Ahora bien, el presupuesto del derecho de retracto no es meramente una transmisión onerosa; la onerosidad debe ser de carácter commutativo y consistir en prestaciones fungibles, dinerarias o equivalentes.

10. El retracto da derecho a subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago ( artículo 1521 del Código Civil ). No obstante, el derecho no nace simplemente cuando la causa del contrato por el que se transmite la propiedad es onerosa en el marco de un contrato con obligaciones recíprocas: se exige que la prestación a cargo del adquirente sea dineraria o, al menos, evaluable y reembolsable de forma fungible. El retrayente tiene que poder subrogarse en las mismas condiciones que el adquirente, de ahí que el retracto no proceda en supuestos en los que la estructura negocial impide la subrogación cuando a pesar de ser la causa onerosa, la contraprestación es personalísima o no fungible. Y, por tanto, no puede ser reembolsable por el retrayente.

11. Por esta razón, la STS de 27 de mayo de 2000 estableció que no procedía el retracto en los supuestos de aportación de un inmueble al capital de una sociedad de capital por no equivaler a una compraventa. Al igual que con la aportación en una constitución de una sociedad, en un aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias, con su ejecución no se paga dinero. Por parte de la sociedad se atribuyen nuevas participaciones, se emiten nuevas acciones o se eleva el valor nominal de las ya existentes. Tal peculiaridad implica que no nazca el derecho de retracto legal, en este caso del arrendatario; no existe contraprestación reembolsable. Por ello, la DGRN en su resolución de 5 de septiembre de 1991 consideró que en las escrituras de aportación social no era necesario dejar constancia de la situación arrendaticia de la finca porque no se generaba el derecho de tanteo y retracto al no poderse equiparar una aportación social a una compraventa.

12. En nuestro supuesto la aportación del bien inmueble no se produce con ocasión de la constitución de una sociedad o en ejecución de un aumento de capital. La aportación se realiza a fondo perdido, por un socio, con reflejo en la cuenta 118 del Plan General de Contabilidad.

13. El recurrente considera que no estamos ante una liberalidad, afirmando que existe causa onerosa en el acto dispositivo y la contraprestación es valorable. Se sostiene, que además que la operación constituye una transmisión onerosa societaria sujeta a ITP/ADJ, argumentando que en el acto dispositivo no hay bienhechor, la aportación se realiza en interés de la sociedad para reforzar los fondos propios, pero beneficiando indirectamente al socio aportante quien recibiría indirectamente el reembolso en caso de liquidación. Por ello, al considerar que el inmueble puede ser valorado y, por tanto, ser reembolsable en el patrimonio neto, el retrayente puede igualarlo. Motivo por el cual, la aportación de un bien inmueble en la cuenta 118 no constituye un acto gratuito, sino una

operación onerosa con causa societaria y valor económico cuantificable y reembolsable que legitima al arrendatario a ejercitar el derecho de retracto conforme a los artículos 25 LAU y 1521 C.c .

14. La Sala no comparte tal parecer. En nuestra opinión la aportación es a título gratuito. No obstante, incluso en un supuesto hipotético en que pudiera considerarse que la aportación es a título oneroso y que el socio cuenta con el derecho a exigir una contraprestación a su favor por su derecho a una eventual cuota de liquidación, no estaríamos ante una prestación reembolsable.

15. Una aportación voluntaria de un socio en la cuenta 118 del Plan General de Contabilidad se realiza a fondo perdido. Se integra de forma irrevocable en los fondos de la propiedad sin contrapartida; no otorga el derecho a que se retribuyan con nuevas participaciones o acciones ni se ostenta un crédito contra la sociedad. En la indicada cuenta 118 se recogen los elementos patrimoniales aportados por los socios, siempre que no constituyan contraprestación por la entrega de bienes o la prestación de servicios realizados por la sociedad, ni que tengan la naturaleza de pasivo.

16. Desde el punto de vista fiscal la operación no está sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, ya que no se configura como una donación entre vivos, sino que se encuentra sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP/AJD), en la modalidad de Operaciones Societarias (OS). En estos supuestos, el impuesto grava el incremento patrimonial de la sociedad que resulta de la aportación, con independencia de que sea gratuita o sin contrapartida. Por ello, la sujeción al tributo no convierte la aportación en una transmisión onerosa civilmente, ya que no implica la existencia de un precio o contraprestación reembolsable que pueda satisfacer el retrayente.

17. La afirmación de la gratuidad del acto y, en particular, la inexistencia de una contraprestación reembolsable que permita al retrayente subrogarse en las mismas condiciones del adquirente, no se ve desvirtuada por el argumento del recurrente según el cual existiría onerosidad por el hecho de que el socio conserve un derecho a participar en el eventual reparto resultante de la liquidación de la sociedad en caso de disolución.

18. La cuota de liquidación no deja de ser un derecho mínimo del socio ( artículo 93.a) LSC ), de carácter futuro, condicionado y meramente probable o eventual, que solo nacerá si se produce la apertura de la liquidación por la disolución de la sociedad y siempre, subordinado, al previo pago a los acreedores y demás obligaciones sociales. El derecho a participar en el resultado de la liquidación es simplemente un derecho mínimo del socio, pero no constituye una contraprestación correlative a la aportación realizada, ni guarda una relación sinalagmática que permita su igualación y reembolso por parte del retrayente para subrogarse en las mismas condiciones que la sociedad como exige el artículo 1521 del Código Civil .

19. En definitiva, la existencia de un eventual derecho a participar en el resultado de la liquidación no transforma una aportación a fondo perdido en una transmisión onerosa con causa comutativa que permita considerar que el arrendatario tiene derecho a ejercitar el retracto. Como se ha indicado, la correcta interpretación del artículo 1521 del Código Civil exige que el retrayente pueda subrogarse en las mismas condiciones que el adquirente mediante el pago de una contraprestación equivalente y determinada. No solo se exige que haya obligaciones recíprocas en un contrato con causa onerosa, debe haber comutatividad entre las prestaciones. La contraprestación del adquirente debe estar determinada y ser líquida o fungible, que permita su reembolso exacto para que el retrayente pueda subrogarse en las mismas condiciones. El arrendatario debe poder reproducir o igualar esa prestación reembolsando el pago. Tal comutatividad no se da en un supuesto de aportaciones no dinerarias en una ampliación de capital en que se entregan participaciones o acciones o se elevan el valor nominal de estas, pero tampoco en una aportación no dineraria a fondo perdido que es un acto eminentemente gratuito y no es que esté cuestionada la comutatividad o equivalencia entre las prestaciones, es que ni siquiera hay vínculo sinalagmático por no haber interdependencia entre la entrega del inmueble y el derecho del socio a participar en el eventual resultado de la liquidación de la sociedad ( artículo 93 LSC ).

20. La Sala concluye que la aportación a la cuenta 118 carece de causa onerosa que permita al arrendatario ejercer el derecho de retracto previsto en el artículo 25.3 de la LAU en relación con el artículo 1521 del Código Civil , por no existir contraprestación reembolsable que permita la subrogación del arrendatario en las mismas condiciones que el adquirente. Por ello, procede la desestimación del recurso de apelación y confirmar la sentencia del juzgado de primera instancia."

En el mismo sentido la sentencia de la AP de Alicante de 19 de julio de 2024, " PRIMERO.-Independientemente de la argumentación expuesta en la instancia para la desestimación de la demanda de retracto interpuesta por los demandantes, lo verdaderamente relevante es que en ningún caso podría estimarse la demanda, por falta de acción para el ejercicio del derecho de adquisición preferente pretendido, porque, como opusieron las mercantiles codemandadas, y hemos dicho en nuestra precedente sentencia de 20 de mayo de 2022 , N° de Resolución: 255/2022, en la que también intervenía, Promontoria Coliseum Real Estate S.L., cessionaria del activo



que nos ocupa por aportación en el marco de una operación societaria global en virtud de escritura pública autorizada el 20 de diciembre de 2019:

"Derecho de adquisición preferente. Aportación de inmueble a sociedad...se aporta como documento nº 2 de la demanda la nota simple del Registro de la Propiedad en la que consta su adquisición del inmueble arrendado en virtud de aportación a sociedad en escritura otorgada en fecha 20 de diciembre de 2019, procediendo a la inscripción de su derecho de dominio en fecha 18 de febrero de 2020..."

...Es cierto que el art. 25 LAU concede al arrendatario de vivienda el derecho de adquisición preferente en caso de venta, de modo que "podrá ejercitar un derecho de tanto sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión", caducando "los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior ... a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma". Y también podrá en el mismo caso "ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el art. 1518 CC ,cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales", caducando este derecho "a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada".

Ahora bien, no resulta de aplicación a este supuesto el derecho de adquisición preferente contemplado en el referido precepto al no tratarse de una simple venta, sino de la aportación del inmueble a una sociedad, recordando en este sentido la SAP. Barcelona (Sección 4ª) de 20 de julio de 2017 " La jurisprudencia ... según la cual la aportación de un inmueble a una sociedad anónima o limitada por parte de un socio fundador no comporta derecho de adquisición preferente para el arrendatario, ya que su naturaleza no permite la subrogación del que intenta retraer el derecho de la sociedad adquirente, puesto que lo entregado no es dinero, del que pudiera reintegrarse, sino acciones/participaciones que el retrayente no puede reembolsar (así, SSTS de 12 de junio de 1964, 2 de abril de 1985 y de 27 de mayo de 2000, entre otras), concluye que aportación por parte de la propietaria del bien no integra, en principio, un supuesto que pueda dar lugar al retracto por parte del arrendatario, salvo que la aportación en sí encubra realmente una compraventa o una dación en pago>. Y no consideramos que suceda así en este caso, por lo que no apreciamos el error en la valoración de la prueba que sostiene el apelante".

En efecto, la STS. de 27 de mayo de 2000 niega "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 .

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 -".

En el mismo sentido, y citando las mismas resoluciones del Alto Tribunal, se pronuncia la SAP. Barcelona (sección 4ª) de 4 de mayo de 2021 ("... hay que concluir que la transmisión del inmueble arrendado a una sociedad mediante su aportación por parte de la propietaria del bien no integra, en principio, un supuesto que pueda dar lugar al retracto por parte del arrendatario, salvo que la aportación en sí encubra realmente una compraventa o una dación en pago"), y la misma decisión adoptó esta Sala en la sentencia nº 129/2022, de 18 de marzo ..

7.- Dedica el apelante el último motivo del recurso a la imposición de costas , y alude sin más a la existencia de dudas jurídicas , pero no ofrece justificación alguna de tales dudas de derecho ,todo debate jurídico presenta divergencias o alguna duda, pero para excepcionar el principio del vencimiento objeto se requiere que sean graves, importantes o de consideración para que justifiquen la no imposición de las costas al vencido . No presenta el recurrente jurisprudencia contradictoria y su mera alegación de la existencia de dudas jurídicas sobre el supuesto enjuiciado, no permite la estimación del motivo .

### TERCERO.- Régimen de costas.

Al desestimarse el recurso de apelación procede imponer al apelante las costas de esta alzada ( art.-398 de la LEC).

### FALLO

### LA SALA DECIDE:



DESESTIMAR el recurso de apelación deducido por el procurador Dª.Mª Carmen García García en representación de Guillermo contra la sentencia de fecha 26 de abril de 2024 dictada por el Juzgado de Primera instancia nº3 de Tarragona en procedimiento ordinario 1439/2022 ,y en consecuencia:

- 1º Se confirma íntegramente dicha resolución recurrida.
- 2º Se imponen las costas de esta alzada a la parte recurrente.
- 3º Se decreta la pérdida del depósito constituido por la parte apelante y dese al mismo su destino legal.

Contra la presente resolución las partes legitimadas podrán interponer recurso de casación, siempre que se cumplan los requisitos legales y jurisprudencialmente establecidos, ante este Tribunal en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a su notificación.

Firme esta resolución, devuélvase el procedimiento al Juzgado de procedencia acompañando certificación de la misma, a los efectos pertinentes.

Pronuncian y firman esta sentencia los indicados Magistrados integrantes de este Tribunal.

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de [seujudicial.gencat.cat](http://seujudicial.gencat.cat)

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.