



Roj: **STS 127/2026 - ECLI:ES:TS:2026:127**

Id Cendoj: **28079110012026100056**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **19/01/2026**

Nº de Recurso: **6503/2020**

Nº de Resolución: **28/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 28/2026

Fecha de sentencia: 19/01/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 6503/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 16/12/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Valladolid. Sección Primera.

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN núm.: 6503/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 28/2026

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.^a Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 19 de enero de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Visitacion, representada por el procurador del turno de oficio D. Fernando García de la Cruz Romeral, bajo la dirección letrada de D. Néstor Badas Codejón, contra la sentencia n.º 113/2020, dictada el 30 de abril de 2020 por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid, aclarada por auto de 13 de octubre de 2020, en el recurso de apelación n.º 427/2019, dimanante de los autos de procedimiento ordinario de retracto-249.1.7. n.º 198/2019, del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Valladolid.

Ha sido parte recurrida, Obras Tabiur, S.L., representada por la procuradora D.^a María Dolores Díaz-Alejo Rodríguez, bajo la dirección letrada de D. Víctor Javier Román Fernández.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1.La procuradora D.^a Yolanda Molpeceres Nieto, en nombre y representación de D. Florencio (sucedido posteriormente por su viuda, D.^a Visitacion), interpuso una demanda de juicio declarativo ordinario sobre acción de retracto arrendaticio urbano, contra la sociedad Obras Tabiur, S.L., en la que solicitaba que:

«[...]tenga por realizado el ofrecimiento de la consignación de 8.237 euros correspondiente al previo de la venta, que se materializará cuando se turne la demanda en el expediente judicial correspondiente y, previos los trámites legales que procedan, se dicte Sentencia por la que estimando la presente demanda:

»a) Se declare que mi mandante tiene derecho a retraer el dominio de la vivienda objeto de esta demanda.

»b) Se condene al demandado a estar y pasar por tal declaración y a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa a favor de mi mandante por el mismo precio que aquel pagó, con abono de los gastos del 1518 CC, y todo ello

»c) Con expresa imposición de las costas procesales a la parte demandada.»

2.La demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Valladolid y se registró como Procedimiento Ordinario Retracto-249.1.7 n.º 198/2019. Admitida a trámite por decreto de 21 de marzo de 2019, se emplazó a la parte demandada para que compareciera en autos y la contestara en el plazo de veinte días hábiles, lo que hizo en tiempo y forma la procuradora D.^a María Dolores Díaz-Alejo Rodríguez, en representación de Obras Tabiur, S.L., mediante escrito de fecha 22 de abril de 2019, en el que se oponía a la demanda y solicitaba que fuera dictada sentencia que la desestimase íntegramente, con imposición de las costas a la parte actora.

3.El Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Valladolid dictó la sentencia n.º 97/2019, de 15 de junio de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

«Que desestimando la demanda presentada por la Procuradora Sra. MOLPECERES NIETO en nombre y representación de D. Simón contra OBRAS TABIUR S.L. debo absolver y absuelvo a la parte demandada de los pedimentos en su contra formulados, con expresa imposición sobre las costas causadas a la parte vencida en juicio.»

Mediante auto de 26 de junio de 2019, advertido error material en el segundo apellido del demandante se rectificó de la siguiente manera:

«Acuerdo:

»Rectificar el error material de la Sentencia dictada en el presente procedimiento con el N.º 97/19 de fecha de fecha 14 de junio de 2019, siendo el segundo apellido del demandante " Florencio .»

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Simón y la representación de Obras Tabiur, S.L. presentó escrito de oposición, en el que solicitaba que se confirmara la sentencia de instancia con expresa condena en costas al recurrente.

2.La resolución del recurso de apelación correspondió a la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid, que lo tramitó con el número de rollo 427/2019, y tras seguir los trámites correspondientes dictó la sentencia n.º 113/2020, de 30 de abril de 2022, cuyo fallo dispone:

«SE DESESTIMA el recurso de apelación interpuesto por la procuradora Sra. María Yolanda Molpeceres Nieto, en nombre y representación de Dña. Visitacion (viuda de D. Simón), contra la Sentencia n.º 97/19 de fecha

14/06/19, dictada por el juzgado de primera instancia núm. 8 de Valladolid en el procedimiento Ordinario Retracto-249.1.7 núm. 198/19, CONFIRMÁNDOLA, con imposición a la parte apelante de las costas del recurso de apelación.

»La confirmación de la resolución de instancia supone la pérdida del depósito para apelar consignada por la parte recurrente, al que se dará el destino legal. (D. A. 15ª de la L.O.P.J. según redacción de la L.O. 1/2009 de 3 de noviembre)».

La sentencia fue aclarada mediante auto de 13 de octubre de 2020, cuya parte dispositiva dice así:

«[...]LA SALA ACUERDA: Se rectifica el error material manifiesto advertido en el párrafo primero del Fundamento de Derecho Primero de la sentencia de fecha 30/04/2020 en el sentido de que DONDE DICE "surte efecto frente a terceros", DEBE DECIR "no surge efecto frente a terceros", manteniéndose en sus propios términos el contenido de la sentencia una vez efectuada dicha rectificación.»

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.La procuradora designada por el turno de oficio D.ª Paula Margarita Mazariegos Luelmo, en representación de D.ª Visitacion , interpuso recurso de casación por interés casacional al amparo del apartado 3.º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1.1. Fundamenta la presentación del recurso de casación en dos motivos, que introduce en su escrito con los siguientes encabezamientos:

«[...]Primer motivo de casación: Infracción, por inaplicación, del art. 25.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en cuanto dispone que el plazo de caducidad para ejercitar el retracto debe computarse 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.»

«[...]Segundo motivo de casación: Infracción de la doctrina jurisprudencial que interpreta los requisitos de tal notificación y que se contiene, entre otras, en las Sentencias del Tribunal Supremo n.º 1344/2006 de 14 de diciembre, 479/2007 de 24 de abril, 509/2013 de 22 de junio, 842/2013 de 21 de enero de 2014, 242/1989 de 17 de marzo, Sentencia de 6 de febrero de 1992 (RJ 1992, 834), Sentencia de 25 de mayo de 2001 (RJ 2001, 3382) y n.º 683/2016 de 21 de noviembre de 2016, en cuanto requieren, para que el plazo de caducidad comience a correr, que el retrayente tenga un conocimiento real, efectivo y perfecto de la venta y sus circunstancias esenciales, sin que baste la mera noticia o información de que aquella se ha realizado.»

Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala y las partes emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, mediante auto de 23 de noviembre de 2022 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición por escrito en el plazo de veinte días, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

3.Por providencia de 3 de noviembre de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose para la votación y fallo el día 16 de diciembre de 2025, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. *Resumen de antecedentes*

1.D. Florencio (sucedido posteriormente por su viuda, D.ª Visitacion) formuló, el 5 de marzo de 2019, una «demanda de juicio declarativo ordinario sobre acción de retracto arrendaticio urbano contra la sociedad Obras Tabiur S.L.», respecto de la vivienda sita en la DIRECCION000 , de Valladolid, con base en los siguientes hechos:

i) El demandante es arrendatario de la vivienda objeto del proceso, que constituye su domicilio habitual, donde convive con su esposa, en virtud de contrato de arrendamiento de fecha 20 de octubre de 2016, suscrito con Banco de Caja España de Inversiones Salamanca y Soria, SA (Caja España).

ii) Dicha vivienda fue vendida por Caja España a la demandada, sin que al arrendatario se le practicara notificación alguna de la transmisión.

iii) La demandada, al comprobar que la vivienda se encontraba ocupada por el demandante, formuló denuncia por un presunto delito de usurpación, tramitándose juicio por delito leve en el que recayó sentencia absolutoria, al quedar acreditado que la ocupación de la vivienda por el demandante y su familia se encontraba amparada por justo título.

iv) No fue hasta la celebración de dicho procedimiento penal cuando, a requerimiento del letrado del demandante, la demandada exhibió su título de propiedad, consistente en escritura pública de compraventa de varias viviendas sitas en distintos inmuebles, entre ellas la que constituye el objeto del presente retracto, otorgada el 28 de septiembre de 2018.

v) En dicha escritura resulta especialmente relevante que Caja España manifestara que la vivienda se encontraba «libre de arrendamientos», pese a conocer la existencia del contrato de alquiler vigente, en virtud del cual venía percibiendo regularmente las rentas mensuales.

vi) Queda así acreditado que el demandante, junto con su esposa, es arrendatario de la vivienda litigiosa y que no le fue notificada en modo alguno la transmisión, circunstancia que no afecta a sus derechos como retrayente, pues, una vez tenido conocimiento de la enajenación puede ejercitar el derecho de retracto conforme a lo dispuesto en el art. 25.3 LAU, dentro del plazo legalmente establecido.

vii) El precio que consta en la escritura de compraventa asciende a 8.237 euros, cantidad que será ingresada en la cuenta de depósitos y consignaciones del juzgado una vez quede debidamente identificada, y que en todo caso se ofrece formalmente, junto con los gastos del contrato y demás conceptos a que se refiere el art. 1518 CC, comprometiéndose el demandante -por desconocer su importe- a consignarlos o a prestar caución suficiente para cubrirlos cuando sean acreditados por la parte demandada.

2.La demandada se opuso a la demanda y articuló su oposición sobre la base de las siguientes alegaciones:

i) La inoponibilidad del arrendamiento por no constar inscrito en el Registro de la Propiedad, extremo que -según sostiene- resultaría reforzado por la manifestación efectuada por la entidad bancaria vendedora en la escritura de compraventa en el sentido de que la vivienda se encontraba libre de arrendamientos.

ii) La extemporaneidad de la acción, al considerar que el demandante conocía desde el 6 de noviembre de 2018 que la vivienda era propiedad de la demandada y que, aun siendo consciente de la existencia del procedimiento penal seguido contra él por un presunto delito de usurpación, no solicitó la entrega de copia de la escritura de compraventa, desconociendo esta parte, además, si Caja España le informó de la intención de vender la vivienda y de las condiciones de la venta.

iii) La improcedencia del retracto por tratarse de una venta conjunta, al haber adquirido la demandada, junto con la vivienda litigiosa, otras dieciocho viviendas por un precio global de 164.000 euros, sosteniendo que el art. 25.7 LAU, en los supuestos de venta total de un edificio, no reconoce a los arrendatarios de las viviendas que lo integran el derecho de retracto, por cuanto su ejercicio individual frustraría la causa económica del contrato de compraventa.

iv) La necesidad de atender al valor real de la vivienda, que -según afirma- no se corresponde con el precio de venta (8.237 euros), al atribuirle un valor de mercado de 24.367,03 euros y un valor catastral de 10.509,51 euros, así como de computar los gastos soportados por la adquisición, tanto notariales (1.406,45 euros) como registrales, de gestoría y fiscales (3.292,34 euros), de manera que, en el supuesto de estimarse la acción de retracto, el demandante debería abonar la cantidad de 247,30 euros, resultante de prorratear dichos gastos entre el número de viviendas adquiridas.

3.La sentencia de primera instancia parte de las siguientes premisas:

«El actor había suscrito contrato de arrendamiento de la vivienda, cuya adquisición por retracto se insta, con Caja España, en 20 octubre de 2016, [...]»

«la ahora demandada adquirió la misma, en fecha 28 de septiembre de 2018, mediante escritura pública, adquiriendo libre de arrendamientos y cargas. Dicha escritura fue remitida telemáticamente por el Notario autorizante, al Registro de la propiedad n.º 6 de Valladolid, inscribiéndose la nueva titularidad [...]»

«Agentes de la policía nacional, en fecha 16 de octubre de 2016, se personaron en la vivienda, reseñada, indicando al accionante que la misma era titularidad de la sociedad demandada [...]»

«En fecha 3 de noviembre de 2018, la mercantil demandada formuló, tras haberse entrevistado con el actor, denuncia en la Comisaría de Policía de las Delicias de Valladolid por un delito de usurpación [...]»

«En fecha 11 de febrero de 2019, se celebró juicio por delito leve por usurpación, en el Juzgado de Instrucción n.º 5 de Valladolid, en el que la parte actora fue absuelto del mismo, según la sentencia aportada en el acto de la audiencia previa».

A continuación, el Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda por caducidad de la acción, al amparo del art. 25 LAU, con el siguiente razonamiento, en el que aplica el criterio seguido por una sentencia de la Audiencia Provincial de Granada de 3 de febrero de 1992: «el dies "a quo" habría que fijarlo, en el mejor de los

supuestos para el demandante, el 16 de octubre de 2018, y no como pretende en fecha 11 de febrero de 2019, día celebración (sic) de la vista por el delito leve de usurpación», ya que fue el 16 de octubre de 2018 cuando agentes de la Policía Nacional le comunicaron la transmisión acaecida, «[y] si bien dicha comunicación no consta indicará los datos pormenorizados de la transmisión y, en consecuencia no sería, de por sí, suficiente para entender que el retrayente tenía el cabal conocimiento preciso para ejercer el retracto, lo cierto es que "teniendo conocimiento directo de la compraventa y hallándose ésta inscrita, desde fechas anteriores a la personalización de los agentes actuantes [...] es innegable que la actora estaba en situación de conocer todas las condiciones de la venta, a través del registro de la propiedad..." (Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada de 3 de febrero de 1992)».

4.La demandante interpuso un recurso de apelación, que fue desestimado por la Audiencia Provincial, asumiendo y ratificando íntegramente el razonamiento de la sentencia de primera instancia.

5.La demandante ha interpuesto un recurso de casación, que ha sido admitido, al que se ha opuesto la demandada por razones de fondo y alegando causas de inadmisión.

SEGUNDO. Planteamiento del recurso de casación. Alegaciones de la demandada

1.El recurso de casación, al amparo de lo dispuesto en el art. 477.2.3.º LEC, y fundado en dos motivos, que constituyen en realidad uno solo, denuncia la infracción, por falta de aplicación, del art. 25.3 LAU, así como la vulneración de la doctrina jurisprudencial -se citan «las Sentencias del Tribunal Supremo nº 1344/2006 de 14 de diciembre, 479/2007 de 24 de abril, 509/2013 de 22 de junio, 842/2013 de 21 de enero de 2014, 242/1989 de 17 de marzo, Sentencia de 6 de febrero de 1992 (RJ 1992, 834), Sentencia de 25 de mayo de 2001 (RJ 2001, 3382) y nº 683/2016 de 21 de noviembre de 2016, en cuanto requieren, para que el plazo de caducidad comience a correr, que el retrayente tenga un conocimiento real, efectivo y perfecto de la venta y sus circunstancias esenciales, sin que baste la mera noticia o información de que aquella se ha realizado»-.

La recurrente alega que:

«[...] la mera manifestación verbal del agente de policía relativa a la venta de la vivienda, no incluía las condiciones de la compraventa [...] por lo que no sirve como día inicial para el cómputo del plazo de caducidad de la acción.

»En conclusión, no puede apreciarse la caducidad de la acción de retracto porque la notificación requerida por el art. 25.3 LAU no tuvo lugar en ningún momento y porque el conocimiento pleno de la compraventa y sus condiciones por el arrendatario solo tuvo lugar durante la vista por el delito leve de usurpación (celebrada el 11 de febrero de 2019), por lo que la demanda de retracto, formulada el 5 de marzo de 2019, debe considerarse formulada de forma tempestiva y el derecho ejercitado dentro del plazo legal».

2.La recurrida sostiene que no procede la admisión del recurso, ya que los arts. 25.3 y 25.1 LAU no son normas con más de cinco años de vigencia, conforme exige el art. 477.3 LEC. Añade, además, que la sentencia recurrida no se opone a la doctrina jurisprudencial, pues el recurrente efectúa en el recurso una interpretación de los hechos y no tiene en cuenta que el contrato de arrendamiento no le era oponible por no estar inscrito en el Registro de la Propiedad. En relación con el fondo, reitera dichas alegaciones y sostiene que no concurre la infracción legal denunciada.

TERCERO. Decisión de la Sala: desestimación de las causas de inadmisión y estimación del recurso de casación

1.La modalidad del interés casacional invocada no es la aplicación de normas que no lleven más de cinco años en vigor, sino la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

La recurrente no desconoce los hechos probados ni argumenta prescindiendo de la base fáctica de la sentencia; lo que cuestiona es el criterio jurídico seguido por la Audiencia Provincial para fijar el *dies a quo* del plazo de caducidad de la acción de retracto.

Por último, el recurso de casación no tiene por objeto la inoponibilidad del contrato de arrendamiento, sino la caducidad de la acción de retracto arrendaticio ejercitada.

En consecuencia, las causas de inadmisión deben desestimarse.

2.El recurso de casación debe estimarse por lo que se expone a continuación.

El núcleo de la controversia se ciñe a la determinación del *dies a quo* del plazo de caducidad de treinta días para el ejercicio de la acción de retracto arrendaticio prevista en el art. 25.3 LAU, que dispone:

«En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, 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. El derecho de retracto caducará 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».

La sentencia recurrida fija dicho momento inicial en la fecha en la que agentes de la Policía Nacional comunicaron verbalmente al arrendatario que la vivienda había sido transmitida, razonando que, hallándose la compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad, aquel se encontraba en disposición de conocer las condiciones de la venta mediante la correspondiente consulta registral. Tal conclusión no puede ser compartida.

Resulta incontrovertido que la adquirente incumplió el deber legal de notificación impuesto por el art. 25.3 LAU, pues en ningún momento comunicó al arrendatario, en forma fehaciente, las condiciones esenciales en que se había efectuado la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento equivalente. La propia sentencia absolutoria dictada en el procedimiento penal que se siguió frente al arrendatario por un delito leve de usurpación declara expresamente que no consta que dicha notificación se hubiera producido, que la adquirente solo acreditó su propiedad por exhibición del contrato de compraventa con Caja España, previa petición de la defensa del arrendatario en el acto del juicio, y que la ocupación del inmueble por este, que abonaba la renta correspondiente, encontraba amparo legal en el contrato de arrendamiento concertado con la transmitente.

Además, la mera manifestación verbal de un agente policial relativa a la titularidad dominical del inmueble no puede equipararse, ni siquiera funcionalmente, al conocimiento pleno, cabal y exacto de las condiciones esenciales de la transmisión exigido por la jurisprudencia para suplir la falta de notificación legal. Dicha comunicación carece, por definición, de los elementos necesarios -precio y restantes condiciones esenciales- para permitir el ejercicio consciente y fundado del derecho de retracto, tal como exige el art. 25 LAU.

La doctrina jurisprudencial -recogida por la 683/2016, de 21 de noviembre, que se refiere a la 479/2007, de 24 de abril, que cita a su vez la 1344/2006, de 14 de diciembre, que alude a las de 19 de diciembre de 1968, 6 de febrero de 1965 y 22 de junio de 1962- ha sido constante al declarar que solo cuando resulte probado que el arrendatario ha tenido un conocimiento completo y exacto de la venta puede iniciarse el cómputo del plazo de caducidad en ausencia de notificación fehaciente, y que la mera constancia registral de la transmisión carece de virtualidad a tales efectos. La publicidad registral no desplaza el deber legal de notificación ni puede erigirse en una ficción de conocimiento sustitutiva de aquel, precisamente por ir en detrimento de la garantía legal establecida en favor del arrendatario.

Desde esta perspectiva, la sentencia recurrida vulnera dicha doctrina al imponer al arrendatario una carga de indagación que la ley no contempla, sustituyendo el deber legal del adquirente por la supuesta posibilidad de acceso al Registro de la Propiedad. Tal razonamiento no solo desnaturaliza el régimen legal del retracto arrendaticio, sino que entra en frontal contradicción con los principios generales del Derecho conforme a los cuales nadie puede beneficiarse de su propio incumplimiento (*commodum ex iniuria sua nemo habere debet*), ni fundar una consecuencia jurídica favorable en su propia conducta omisiva (*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*).

Aceptar que la adquirente, tras incumplir el deber de notificación, pueda oponer la caducidad de la acción sobre la base de que el arrendatario «pudo» conocer las condiciones de la venta por otras vías equivaldría a legitimar que el incumplimiento de una obligación legal se convierta en fuente de ventaja jurídica para quien lo comete, resultado que no puede ser amparado por el ordenamiento.

En el presente caso, el primer momento en que consta acreditado que el arrendatario tuvo conocimiento efectivo y completo de la transmisión y de sus condiciones esenciales fue el acto del juicio por delito leve de usurpación celebrado el 11 de febrero de 2019, en el que la adquirente exhibió el contrato de compraventa a instancia de la defensa del arrendatario. Solo desde esa fecha puede razonablemente iniciarse el cómputo del plazo de caducidad del derecho de retracto.

Consecuentemente, habiéndose interpuesto la demanda de retracto el 5 de marzo de 2019, dentro de los treinta días naturales siguientes, la acción fue ejercitada de forma tempestiva, por lo que no concurre la caducidad apreciada por la sentencia recurrida.

En consecuencia, procede estimar el recurso, casar la sentencia por haberse infringido el art. 25.3 LAU y vulnerado la doctrina jurisprudencial aplicable, y asumir la instancia.

CUARTO. Asunción de la instancia: estimación del recurso de apelación, revocación de la sentencia de primera instancia y estimación de la demanda

1. En el escrito de oposición al recurso de apelación interpuesto por el demandante, la demandada afirmó que, aunque la acción no se considerase caducada, procedía desestimar la demanda. Señaló, con cita del art. 7.2 LAU, que el contrato de arrendamiento carecía de efectos frente a terceros al no estar inscrito en el Registro de la Propiedad. Alegó, con cita del art. 25.7 LAU, que se trataba de una venta conjunta de 19 viviendas, y que, en los supuestos de venta total de un edificio, la ley no facultaba a cada uno de los arrendatarios de las viviendas que forman parte del mismo a ejercer el derecho de retracto. Por último, sostuvo que el precio de 8.237 euros establecido en la escritura de compraventa no constituía el valor real de la vivienda, que tenía un precio de mercado de 24.367,03 euros y un valor catastral de 10.509,51 euros.

2. Las alegaciones anteriores deben ser desestimadas.

2.1. El art. 7.2 LAU -en la redacción aplicable por razón del tiempo- regulaba la oponibilidad del arrendamiento frente a terceros adquirentes inscritos, pero no privaba al arrendatario del derecho de retracto que la ley le reconocía por el hecho mismo de ser arrendatario en el momento de la transmisión. Dicho derecho nacía de la existencia de un arrendamiento válido en el momento de la venta, y no de su inscripción registral, que no se configuraba legalmente como presupuesto ni como condición para su ejercicio.

Además, incluso desde la propia lógica del art. 7.2 LAU, el planteamiento de la demandada resulta internamente contradictorio. Adquiere la finca mediante escritura pública de compraventa en la que se declara que se encuentra libre de arrendatarios, pero constata la ocupación efectiva por el demandante, y la denuncia que formula da lugar a un juicio por delito leve de usurpación que concluye con sentencia absolutoria, precisamente porque la ocupación se hallaba amparada por un contrato de arrendamiento totalmente legal. En este contexto, no puede sostenerse que la demandada sea un «tercero» en el sentido propio del art. 7.2 LAU, absolutamente ajena a la relación arrendaticia, ni puede ampararse sin más en la fe pública registral para negar todo efecto al contrato cuando la realidad posesoria era patente.

Es claro, finalmente, que el retracto no pretende imponer la subsistencia del arrendamiento, sino permitir al arrendatario sustituirse al comprador en la posición adquirida. Precisamente por ello, no existe contradicción en que un arrendamiento no inscrito no sea oponible para obligar al adquirente a mantenerlo, pero sí habilite al arrendatario para retraer la finca.

2.2. Para apreciar la excepción del art. 25.7 LAU es necesario verificar que concurren los supuestos de «venta conjunta» que el precepto contempla: (i) que el objeto de la transmisión comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias del transmitente en el edificio; o (ii) que se enajenen conjuntamente todos los pisos y locales del inmueble, aunque pertenezcan a distintos propietarios. Solo en estos casos, y el presente no es uno de ellos -como evidencia el propio contenido de la escritura de 28 de septiembre de 2018-, procede excluir el tanteo y el retracto (sentencia 592/2025, de 21 de abril).

2.3. Y en cuanto al precio del retracto, la recurrente no ha afirmado en ningún momento que el consignado en la escritura pública de compraventa fuese ficticio o inferior al realmente satisfecho por la adquisición de las fincas litigiosas, ni que el valor atribuido en ella a cada una de las viviendas objeto de transmisión carezca de razonable correspondencia o no responda a una ponderada distribución del precio total satisfecho por todas ellas.

Por lo tanto, en el presente caso no cabe hablar de un precio escriturado irreal, pues el que se hizo constar en la escritura es el precio real de la compraventa y, en consecuencia, el que debe considerarse como precio del retracto.

No resulta de aplicación, en consecuencia, la doctrina jurisprudencial conforme a la cual, «en los casos dudosos o en los más extremos relativos a la determinación del precio en el retracto, o cuando no haya constancia del mismo o sea escandalosamente desproporcionado e inferior al valor de lo vendido, ha de estarse, por razones de justicia, al precio real, que es el que debe prevalecer y el que ha de reembolsarse» (por todas, STS 10/2012, de 7 de febrero), pues en el presente supuesto consta acreditado en autos cuál fue el precio verdadero, coincidente con el reflejado en la escritura pública de compraventa.

3. En consecuencia, procede estimar el recurso de apelación, revocar la sentencia de primera instancia y estimar la demanda, fijando como precio el que figura en la escritura de compraventa de 28 de septiembre de 2018, por importe de 8.237 euros, y como gastos igualmente reembolsables, conforme al art. 1518.1 CC, los no discutidos y debidamente acreditados, que ascienden a la cantidad de 247,30 euros.

QUINTO. Costas y depósitos

1. Al estimarse tanto el recurso de casación como el de apelación no se condena en las costas de dichos recursos a ninguno de los litigantes, con devolución del depósito para recurrir (art. 398.2 LEC y disposición adicional 15.ª, apartado 8 LOPJ, respectivamente).



2. Al estimarse la demanda se condena en las costas de la primera instancia a la demandada (art. 394.1 LEC).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por D.ª Visitacion contra la sentencia dictada por la Sección n.º 1 de la Audiencia Provincial de Valladolid, con el n.º 113/2020, el 30 de abril de 2020, en el recurso de apelación n.º 427/2019, y casarla, sin imposición de costas a ninguno de los litigantes y con devolución del depósito para recurrir.

2.º- Estimar el recurso de apelación interpuesto por D.ª Visitacion contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Valladolid, con el n.º 97/19, el 14 de junio de 2019, en los autos de juicio ordinario n.º 198/2019, revocarla, y estimar la demanda, con imposición de costas a la demandada.

3.º- Por todo ello:

i) Declarar que D.ª Visitacion tiene derecho a retraer el dominio de la vivienda sita en la DIRECCION000 , de Valladolid.

ii) Condenar a Obras Tabiur, SL a estar y pasar por tal declaración y a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa a favor de D.ª Visitacion por el precio de 8.237 euros y otros 247,30 euros más en concepto de gastos.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.