



Roj: **STS 1771/2026 - ECLI:ES:TS:2026:1771**

Id Cendoj: **28079110012026100618**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **16/04/2026**

Nº de Recurso: **4585/2021**

Nº de Resolución: **591/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 3157/2021,**
STS 1771/2026

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 591/2026

Fecha de sentencia: 16/04/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 4585/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 08/04/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid. Sección 13.^a

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN núm.: 4585/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 591/2026

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 16 de abril de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Belarmino y D. Jose Ignacio , representados, según designación del turno de oficio, por la procuradora D.^a Paloma Izquierdo Labrada y bajo la dirección letrada de D. José Gálvez Iglesias, contra la sentencia n.º 109/2021, dictada el 17 de marzo de 2021 por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 497/2020, dimanante de los autos de juicio ordinario sobre retracto arrendaticio n.º 43/2019, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Collado Villalba.

Ha sido parte recurrida D.^a Mariana , representada por la procuradora D.^a Lucía Gloria Sánchez Nieto, bajo la dirección letrada de D.^a Maite Lago Elvira.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1.El 2 de enero de 2019, la procuradora D.^a Mónica Quesada Sanz, en nombre y representación de D. Belarmino y de D. Jose Ignacio , interpuso una demanda de juicio ordinario de retracto arrendaticio urbano contra D.^a Mariana , en la que solicitaba se dictase sentencia por la que:

«[...]se declare haber lugar al retracto de la finca sita en la localidad de Galapagar (Madrid) Edificio denominado DIRECCION000 . Plaza de garaje NUM000 de la que son arrendatarios DON Belarmino y de DON Jose Ignacio condenando a la demandada a que otorgue escritura de venta del referido piso a favor de mis representados con arreglo al precio y condiciones que figuren en la escritura de adquisición verificada por Doña Mariana y comprometiéndose mis mandantes además de al pago del precio que se acredite en dicho documento traslativo de dominio al de los gastos que legítimamente se justifiquen por la parte demandada y todo ello con condena en costas a la demandada.»

2.La demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Collado Villalba y se registró como Procedimiento Ordinario n.º 43/2019. Admitida a trámite por decreto de 14 de febrero de 2019, se acordó dar traslado a la parte demandada y el procurador D. José María Muñoz Ariza, en nombre y representación de D.^a Mariana , se personó en las actuaciones y presentó escrito de contestación a la demanda en el que solicitaba que, previos los trámites legales, se dictase sentencia absolviendo a la demandada de las pretensiones de los demandantes, con expresa condena en costas.

3.El Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Collado Villalba dictó la sentencia n.º 44/2020, de 16 de marzo de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLO:

» Que desestimando la demanda interpuesta por D. Belarmino y D. Jose Ignacio contra DOÑA Mariana , debo absolver y absuelvo a la demandada de las pretensiones condenatorias solicitadas por la actora, con expresa imposición de costas a ésta última.»

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Belarmino y D. Jose Ignacio . El procurador de D.^a Mariana presentó en tiempo y forma escrito en el que formalizaba su oposición al recurso interpuesto de contrario y solicitaba que fuera desestimado, con expresa imposición de las costas a los apelantes.

2.La resolución del recurso de apelación correspondió a la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 497/2020 y, tras seguir los trámites correspondientes, dictó la sentencia n.º 109/2021, de 17 de marzo de 2021, cuyo fallo dispone:

«FALLAMOS:

» Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Belarmino y D. Jose Ignacio frente a la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de COLLADO VILLALBA el dieciséis de marzo de dos mil veinte, la cual confirmamos íntegramente, con imposición de costas a la parte apelante.»

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso de casación*



1.La representación de D. Belarmino y D. Jose Ignacio interpuso recurso de casación al amparo de lo establecido en los artículos 466, 477 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Fundamenta la presentación del recurso de casación en un único motivo, que introduce en su escrito con el siguiente encabezamiento:

«[...]Único: Se funda este motivo en la infracción de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre la existencia de RETRACTO a favor del arrendatario, cuando se produce la transmisión de una vivienda arrendada perteneciente a una Sociedad a otra persona física o jurídica e infracción de los artículos 25 de la LAU, en conformidad con los artículos 4.1 y 609 del Código Civil. Supone una vulneración del artículo 25 de la LAU y del artículo 609 en relación con el artículo 4.1, ambos del Código Civil en cuanto a la transmisión de la propiedad, al ser la adjudicación de un inmueble a favor de un socio de la sociedad, una transmisión de la propiedad de dicha sociedad de capital a uno de las socios, cuando esta se encuentra en liquidación, equivale en aplicación analógica a una compraventa o transmisión de la vivienda a dicha socia y por tanto, existe RETRACTO A FAVOR DE LOS ARRENDATARIOS, en conformidad con el artículo 25 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, conforme al texto de dicha ley existente al momento de la firma de dicho contrato de arrendamiento el 28 de Diciembre de 2010, mediante la Ley 19/2009 de 23 de Noviembre de Fomento y Agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.»

2.Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala y las partes emplazadas para comparecer ante ella. Una vez personadas, mediante auto de 31 de mayo de 2023 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y dar traslado a la parte recurrida a fin de que en el plazo de veinte días formalizara su oposición al recurso, lo que hizo en forma la procuradora D.^a Lucía Sánchez Nieto mediante escrito en el que solicitaba que previa la tramitación legal pertinente se dictase providencia declarando la inadmisibilidad del recurso y, supletoriamente, sentencia desestimándolo íntegramente, con imposición de costas a la parte recurrente.

3.Por providencia de 3 de marzo de 2026 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 8 de abril de 2026, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. *Resumen de antecedentes*

1.Nuvires, SL era propietaria de la finca urbana sita en Galapagar, edificio denominado DIRECCION000 y plaza de garaje n.º NUM000 .

2.El 28 de diciembre de 2010, Nuvires, SL concertó un contrato de arrendamiento respecto de dicha finca con D. Jose Ignacio y D. Belarmino .

3.El 20 de julio de 2018 se firmó ante el notario de Torrelodones, D. Benito Martín Ortega, y bajo el n.º 2.898 de su protocolo, «[e]scritura de elevación a público de acuerdos sociales de disolución y de extinción de la entidad "NUVIREs, S.L. en liquidación"».

Como consecuencia de la disolución y liquidación de la sociedad, la finca litigiosa fue adjudicada a D.^a Mariana , en su condición de socia de Nuvires, SL, en satisfacción de su derecho a percibir la cuota de liquidación

4.D. Jose Ignacio y D. Belarmino interpusieron, al amparo del art. 25 LAU, una demanda de retracto arrendaticio urbano respecto de dicha finca contra D.^a Mariana .

5.La sentencia de primera instancia desestimó la demanda.

El juzgado consideró que la vivienda no se había vendido a un tercero, sino que había sido adjudicada a la demandada, socia de Nuvires, SL, al extinguirse la sociedad y liquidarse los bienes de los que esta era titular.

6.La sentencia de segunda instancia desestimó el recurso de apelación interpuesto por los demandantes y confirmó la dictada en primera instancia.

La Audiencia Provincial consideró: i) que el retracto exigía una transmisión onerosa; ii) y que en el caso «[s]e trata de una adjudicación de la vivienda y garaje arrendados a la parte apelante, por liquidación de la sociedad limitada propiedad de dichos inmuebles, además otros que fueron adjudicados a los socios de NURIVES, S.L. por el valor de sus participaciones sociales, según la valoración realizada a los efectos de adjudicación. No se trata de una transmisión onerosa, sino de distribución de los bienes propiedad de la sociedad entre los socios componentes de esta en pago de sus participaciones sociales, lo cual no puede ser considerado como



una autentica transmisión a efectos del retracto que nos ocupa, por lo que ningún error en la valoración de la prueba puede ser estimado» (sic).

7.Los demandantes han interpuesto un recurso de casación, que ha sido admitido.

SEGUNDO. *Planteamiento del recurso*

El recurso de casación, por interés casacional -para justificarlo se citan las sentencias 828/2010, de 17 de diciembre; 463/2006, de 18 de mayo; 1296/2010, de 24 de marzo; 184/2010, de 18 de marzo; y 539/2014, de 14 de enero de 2015-, se funda en un motivo único en el que se denuncia la infracción de los arts. 25 LAU y 4.1 y 609 CC.

Los recurrentes alegan que «la adjudicación de un inmueble a favor de un socio de la sociedad» es «una transmisión de la propiedad de dicha sociedad de capital a uno de las (sic) socios, cuando esta se encuentra en liquidación» y que dicha transmisión «equivale en aplicación analógica a una compraventa o transmisión de la vivienda a dicha socia» por lo que, en consecuencia, «existe retracto a favor de los arrendatarios».

TERCERO. *Decisión de la Sala*

El motivo, y con él el recurso, deben desestimarse por lo que se expone a continuación.

La controversia se contrae a determinar si la adjudicación de la finca arrendada a la demandada con ocasión de la liquidación de la sociedad propietaria -y de la que aquella era socia- constituye el presupuesto habilitante del derecho de retracto del arrendatario previsto en el art. 25 LAU. La respuesta ha de ser negativa. Dicho precepto anuda el nacimiento de los derechos de tanteo y retracto a la «venta de la vivienda arrendada», lo que, conforme a una interpretación constante, exige una transmisión onerosa susceptible de ser sustituida por el retrayente sin alteración de la contraprestación propia del negocio del que trae causa. Así lo recuerda la sentencia núm. 29/2026, de 19 de enero, al señalar que, en materia de retractos legales, el negocio que los permite ha de ser alguno de los tipos contemplados por el legislador o, al menos, uno en el que el ejercicio del retracto no altere la contraprestación pactada, quedando excluidos aquellos supuestos en los que no concurre una transmisión onerosa o en los que, como acontece en las adquisiciones a título gratuito o hereditario, no existe un precio o equivalente que pueda ser asumido por el retrayente; en la misma línea, las sentencias 1045/1992, de 19 de noviembre, y de 22 de noviembre de 1994, excluyen el retracto en los supuestos de donación, y la sentencia 86/2013, de 15 de febrero, niega su procedencia cuando no ha existido una transmisión onerosa.

En el caso examinado, completamente distinto de los resueltos en las sentencias invocadas para justificar el interés casacional, la adquisición de la vivienda por la recurrida no trae causa de un contrato de compraventa ni de un negocio oneroso equiparable, sino de la operación de liquidación de la entidad mercantil de la que era socia, en cuyo seno se procede a la satisfacción de la cuota de liquidación de los socios en los términos previstos en los arts. 392, 393 y 394 LSC. La adjudicación a esta de la vivienda no constituye un intercambio patrimonial entre sujetos extraños, sino la concreción de un derecho preexistente del socio sobre el patrimonio resultante de la liquidación, de modo que la titularidad individual sobre bienes determinados surge como especificación de la cuota que ya le correspondía en el haber social. Desde esta perspectiva, no existe un precio en sentido propio ni una contraprestación autónoma que permita calificar la operación como onerosa en los términos exigidos por el art. 25 LAU, siendo la valoración de los bienes adjudicados un elemento meramente instrumental para asegurar la equivalencia entre las cuotas de los socios, pero no la expresión de un verdadero precio de transmisión.

En consecuencia, la adjudicación de la finca litigiosa a la socia en satisfacción de su cuota de liquidación no integra el supuesto de hecho del art. 25 LAU, por lo que no nace a favor del arrendatario el derecho de adquisición preferente que se invoca. La interpretación sostenida por la parte recurrente, basada en una pretendida aplicación analógica del precepto a cualquier transmisión de dominio, no puede ser acogida, por cuanto supone una extensión de un derecho de carácter excepcional más allá de sus estrictos términos legales, en contra de la doctrina jurisprudencial que impone una interpretación restrictiva de los retractos legales (por todas, sentencia 276/2026, de 23 de febrero).

Por todo ello, el motivo debe ser desestimado y, con él, el recurso de casación.

CUARTO. *Costas y depósitos*

Al desestimarse el recurso casación procede imponer las costas generadas por dicho recurso a los recurrentes, con pérdida del depósito para recurrir (arts. 398.1 y 394.1 LEC y disposición adicional 15.ª, apartado 9.ª, LOPJ, respectivamente).?

FALLO



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

Desestimar el recurso de casación interpuesto por D. Belarmino y D. Jose Ignacio contra la sentencia dictada por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, con el n.º 109/2021, el 17 de marzo de 2021, en el recurso de apelación n.º 497/2020 C-3, con imposición de costas y pérdida del depósito para recurrir.

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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ