

TRIBUNAL SUPREMO*Sentencia 1834/2025, de 12 de diciembre de 2025**Sala de lo Civil**Rec. n.º 6119/2021***SUMARIO:****Contrato de arrendamiento de vivienda. Retracto arrendaticio. Requisitos procesales. Consignación de precio. Inexistencia de venta conjunta.**

La consignación o caución no es presupuesto para la admisión de la demanda de retracto arrendaticio sino un requisito sustantivo para el ejercicio del derecho, una vez obtenida sentencia estimatoria.

Queda claro que cuando se produce la compra de la vivienda por parte de la demandada la actora mantenía su condición de arrendataria y por ende a la misma le asistía el derecho a efectuar el retracto ejercitado.

El artículo 266.2.º, de la LEC -a diferencia de la normativa anterior- supedita la exigencia de consignación o caución, como requisito de admisión de la demanda de retracto, a que así lo imponga la ley o el contrato. Y tal exigencia no puede derivarse del art. 1518 CC, precepto que contempla un «simple reembolso del precio de la transmisión como presupuesto material o sustantivo para el ejercicio del derecho de retracto, sin el cual no puede consumarse la adquisición del derecho objeto del retracto por parte del retrayente.

Esta doctrina ya ha sido afirmada por el Tribunal Constitucional, subrayando que «el reembolso al comprador del precio de la venta y de los gastos derivados que impone el art. 1518 CC no constituye «un requisito para la admisión a trámite de la demanda, sino «un requisito sustantivo para el ejercicio del derecho de retracto, esto es, una vez obtenida sentencia estimatoria del mismo». Por tanto, El Tribunal Constitucional no solo ha declarado: (i) la inexistencia de una carga procesal de consignar o caucionar para la admisión de la demanda, salvo que la imponga la ley o el contrato; y (ii) la naturaleza sustantiva del reembolso del precio y de los gastos; (iii) sino que también ha dicho que dicho reembolso como requisito sustantivo para el ejercicio del retracto, opera «una vez obtenida sentencia estimatoria.

Por otro lado, se señala que la «venta conjunta» no puede operar como una simulación dirigida a eludir los derechos de adquisición preferente. 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 procede excluir el tanteo y el retracto. Al no concurrir esta excepción, rigen los párrafos anteriores del precepto y, por tanto, son aplicables las reglas generales del retracto. En este sentido, los pisos arrendados constituyen unidades físicas y habitacionales independientes, que, como los garajes, cumplen las exigencias fijadas por la jurisprudencia, cuando señalan que la individualidad e independencia de la cosa arrendada hay que deducirla de sus condiciones físicas, de su naturaleza, límites y destino y del contrato de arrendamiento.

PONENTE: ANTONIO GARCIA MARTINEZ

Magistrados:

MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

ANTONIO GARCIA MARTINEZ

MANUEL ALMENAR BELENGUER

RAQUEL BLAZQUEZ MARTIN

TRIBUNAL SUPREMO**Sala de lo Civil****Sentencia núm. 1.834/2025**

Síguenos en...



Fecha de sentencia: 12/12/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 6119/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 02/12/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial Palma de Mallorca. Sección Tercera.

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

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 6119/2021

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. 1834/2025

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 12 de diciembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por Avir Investments 2016, S. L.U., representada por el procurador D. José Luis Mari Abellán, bajo la dirección letrada de D. David Viladecans Jiménez, contra la sentencia n.º 263/2021, dictada el 7 de junio de 2021 por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, en el recurso de apelación n.º 789/2020, dimanante de los autos de procedimiento ordinario n.º 1180/2019 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Eivissa.

Ha sido parte recurrida, D.^a Ruth, representada por el procurador D. Alberto Vall Cava de Llano, bajo la dirección letrada de D. Ignacio María Roa Ruiz.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1.El procurador D. Alberto Vall Cava de Llano, en nombre y representación de D.^a Ruth, interpuso una demanda de juicio ordinario promoviendo la acción de retracto del arrendatario, al amparo de lo establecido en el artículo 1518 del Código Civil y el artículo 25 de la Ley de

Síguenos en...



Arrendamientos Urbanos, contra la mercantil Avir Investments 2016, S.L.U., en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[...]por la que se declare, en favor de mi representada, la acción de retracto de arrendatario de las fincas sitas en la isla de Ibiza, municipio de Santa Eulalia d la DIRECCION000, y el garaje número DIRECCION001, fincas registrales n.º NUM000 y NUM001, inscritas en el Registro de la Propiedad número 3, autorizándose su inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda.

»Que se dicte sentencia con expresa imposición de costas a la parte demandada.»

2.La demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Eivissa y se registró como Procedimiento Ordinario n.º 1180/2019. Admitida a trámite, se emplazó a la parte demandada para que compareciera en autos y la contestara, lo que hizo en tiempo y forma la procuradora D.ª Susana Pilar Navarro Marí, en nombre y representación de Avir Investments 2016, S.L.U., mediante escrito en el que solicitaba se dictara sentencia que desestimara íntegramente la demanda, absolviendo a su mandante de todos los pedimentos formulados de contrario, con imposición de costas a la parte actora.

3.Tras seguirse los trámites el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Eivissa dictó sentencia el 30 de octubre de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

«Que debo estimar y ESTIMO la demanda interpuesta por D.ª Ruth contra la mercantil AVIR INVESTMENTS 2016, S.L.U. y DECLARO haber lugar al retracto de arrendamiento a favor de D.ª Ruth sobre las fincas sitas en la isla de Ibiza, municipio de Santa Eulalia d la DIRECCION000, y el garaje número DIRECCION001, fincas registrales n.º NUM000 y NUM001, inscritas en el Registro de la Propiedad número 3, autorizándose su inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda.

»Condeno así mismo a la demandada a satisfacer las costas procesales.»

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación procesal de Avir Investments 2016, S.L.U. La representación de Ruth se opuso al recurso de apelación presentado de contrario.

2.La resolución del recurso de apelación correspondió a la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, que lo tramitó con el número de rollo 789/2020 y, tras seguirse los trámites correspondientes, dictó la sentencia n.º 263/2021, de 7 de junio de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLAMOS

»Se estima parcialmente el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en el juicio del que dimana el presente Rollo, que se revoca parcialmente, en el único extremo de establecer que la parte actora dispone del plazo máximo de 30 días para la consignación del importe correspondiente para el retracto de las fincas arrendadas, y que una vez efectuada la misma podrá procederse a la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad.

»No se hace condena en costas a ninguna de las partes en ninguna de las dos instancias.

»Se acuerda la devolución del depósito constituido para recurrir».

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación.*

1.La representación de Avir Investments 2016, S.L.U. interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

1.1. Fundamenta la presentación del recurso extraordinario por infracción procesal en tres motivos que introduce en su escrito con los siguientes encabezamientos:

Síguenos en...



«[...] Primero. Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia: *Reformatio in peius*: Infracción del artículo 465.5 en relación con los artículos 216 y 218 L.E.Civ.

«[...] Segundo. Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia: Infracción del artículo 218.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: Incongruencia. El presente motivo se formula para el caso de considerar que lo denunciado en el anterior motivo no constituye una *reformatio in peius*. En ese caso, debe considerar que lo denunciado constituye un supuesto de incongruencia.

«[...] Tercero. Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia: firmeza y cosa juzgada: infracción del artículo 207 en relación con el artículo 222 L.E.Civ. El presente motivo se formula para el caso de considerar que lo denunciado en los dos anteriores motivos no constituye ni una *reformatio in peius* ni incongruencia. En ese caso, debe considerar que lo denunciado constituye un supuesto de infracción de la cosa juzgada.

1.2. Fundamenta la presentación del recurso de casación en tres motivos que introduce en su escrito con los siguientes encabezamientos:

«[...] Primero. Infracción del artículo 1.518 C.Civ. en relación con el artículo 266 L.E.Civ. : Indebida aplicación de la doctrina que exige la consignación como un requisito sustantivo del ejercicio de retracto, contenida en las sentencias de la sala primera del tribunal supremo n.º 539/2014 de fecha 14 de enero de 2015 (roj: sts 125/2015 - ecl: es:ts:2015:125), n.º 151/2020 de fecha 5 de marzo de 2020 (roj: sts 728/2020 - ecl: es:ts:2020:728) y n.º 505/2020 de fecha 5 de octubre de 2020 (roj: sts 3164/2020 - ecl: es:ts:2020:3164).

«[...] Segundo. Infracción del artículo 25 L.a.u. en relación con el artículo 1.521 c.civ.: indebida aplicación de la doctrina que exige la identidad entre lo arrendado y lo enajenado, contenida en las sentencias de la sala primera del tribunal supremo n.º 831/2011 de fecha 17 de noviembre de 2011 (roj: sts 8076/2011 - ecl: es:ts:2011:8076) y la de fecha 30 de abril de 1.985 (roj: sts 589/1985 - ecl: es:ts:1985:589).

«[...] Tercero. Infracción del artículo 25 L.a.u.: indebida aplicación de la doctrina que exige ostentar la cualidad de arrendatario en el momento del ejercicio del retracto, contenida en las sentencias ap illes balears. sección 3ª. rollo 789/2020 avir investments 2016, s.l.u. de la sala primera del tribunal supremo de fecha 5 de julio de 1.993 y 27 de abril de 1.994.

Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes, mediante auto de 29 de marzo de 2023 se acordó admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo en tiempo y forma.

3. Por providencia de 3 de noviembre de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista pública, señalándose para la votación y fallo el día 2 de diciembre de 2025, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de antecedentes

1.D.^a Ruth formuló una «demanda de juicio ordinario promoviendo la acción de retracto del arrendatario, según lo establecido en el artículo 1518 del Código Civil y el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos» frente a Avir Investments 2016, S.L.U., en relación con la vivienda sita en la isla de Ibiza, municipio de Santa Eulalia del Río, DIRECCION000, y el garaje número DIRECCION001, fincas registrales NUM000 y NUM001 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Eivissa, de las que era arrendataria en virtud de contrato de arrendamiento suscrito el 1 de abril de 2013 con Vatoyma S.L.

Expuso que, estando vigente dicho arrendamiento, el BBVA adquirió las fincas mediante escritura pública de compraventa de fincas subastadas el 28 de noviembre de 2014, y que posteriormente, el 5 de abril de 2017, las transmitió a la demandada mediante escritura pública,

Síguenos en...



sin que ninguna de dichas transmisiones le fuera comunicada en cumplimiento del art. 25 de la LAU. Añadió que no tuvo conocimiento de la venta con todas sus condiciones esenciales, y en particular del precio, hasta el 28 de junio de 2019, concretamente en el seno del procedimiento de diligencias preliminares promovido a su instancia y tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 53 de Madrid. Sobre la base de estas alegaciones, expuestas ahora de modo sumario, solicitó que se dictara sentencia declarando a su favor la acción de retracto del arrendatario respecto de las fincas referidas y autorizando su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

2.La demandada se opuso, pero el Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia estimando la demanda, frente a la cual interpuso recurso de apelación. La sentencia de segunda instancia lo estimó parcialmente y revocó la resolución impugnada «en el único extremo de establecer que la parte actora dispone del plazo máximo de 30 días para la consignación del importe correspondiente para el retracto de las fincas arrendadas, y que una vez efectuada la misma podrá procederse a la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad».

La Audiencia Provincial: (i) rechazó que la admisión a trámite de la demanda de retracto exigiera la consignación del precio de la compraventa más los gastos o el ofrecimiento de caución; (ii) sostuvo que en el caso no resultaba de aplicación el art. 25.7 LAU; (iii) consideró que no se había acreditado que la demandante no ocupara la vivienda litigiosa ni que la única comunicación de finalización del arrendamiento intentada produjera los efectos previstos en el art. 10 LAU; (iv) y afirmó, por último, que tampoco la ejecución hipotecaria había extinguido el contrato de arrendamiento.

3.La demandada ha interpuesto sendos recursos extraordinarios, por infracción procesal y casación, que han sido admitidos, y a los que se ha opuesto la demandante.

SEGUNDO. Recurso extraordinario por infracción procesal. Planteamiento. Decisión de la Sala

1. *Planteamiento.* El recurso extraordinario por infracción procesal se funda en tres motivos:

1.1. El primero se introduce con el siguiente encabezamiento:

«Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia: reformatio in peius: infracción del artículo 465.5 en relación con los artículos 216 y 218 L.E.CIV.».

La recurrente alega que «[e]n el presente caso, la sala de apelación ha declarado como no extinguido un contrato de arrendamiento que se declaró extinguido en primera instancia, declaración de extinción que no fue recurrida por ninguna de las partes».

1.2. El motivo segundo se introduce con el siguiente encabezamiento:

«Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia: infracción del artículo 218.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: incongruencia».

La recurrente alega que «[l]a sentencia de apelación ha revisado la declaración de extinción del contrato de arrendamiento efectuada en primera instancia y nadie ha recurrido o impugnado ese pronunciamiento».

1.3. El motivo tercero se introduce con el siguiente encabezamiento:

«Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia: firmeza y cosa juzgada: infracción del artículo 207 en relación con el artículo 222 L.E.CIV.».

La recurrente alega que «[l]a sentencia de apelación no ha respetado la firmeza y autoridad de cosa juzgada de la declaración de extinción del contrato de arrendamiento».

2. Decisión de la Sala: examen conjunto de los motivos; desestimación del recurso

2.1. Los tres motivos del recurso extraordinario por infracción procesal descansan sobre una misma premisa fáctica y jurídica: que la sentencia de primera instancia declaró extinguido el contrato de arrendamiento y que tal pronunciamiento no fue objeto de recurso ni de

impugnación por ninguna de las partes. Esa identidad de fundamento -común a la alegación de *reformatio in peius*, a la denunciada incongruencia y a la invocada vulneración de la cosa juzgada- hace aconsejable un examen conjunto de los tres motivos.

2.2. El recurso se desestima por las siguientes razones:

Lo que se expone en la sentencia de primera instancia sobre la finalización del contrato de arrendamiento se recoge en el F.D. 5.º, que dice literalmente:

«QUINTO.- Aduce la demandada como motivo alternativo de oposición la extinción del contrato de arrendamiento, y ello porque el plazo del contrato de arrendamiento ya se encuentra expirado cuando se pretende ejercitar el derecho de retracto; habiendo igualmente la demandada preavisado acerca del fin del contrato como constan según el burofax y la documental que ha acompañado en la contestación.

»Como el contrato de arrendamiento es anterior a la reforma del artículo 13 de la LAU, por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, cuya entrada en vigor fue el 6 de junio de ese año, se produce la resolución del derecho del arrendador por la ejecución hipotecaria resolviéndose el derecho del arrendatario al transcurrir 5 años de duración del contrato, y así se recoge en el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que señala:

»"Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1.

»En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada».

»La actora así, refiere que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la LAU, como quiera que ha existido una ejecución hipotecaria, y dicho artículo teniendo en cuenta que la fecha del contrato de arrendamiento es de fecha anterior a la entrada en vigor de la nueva ley debía entenderse finalizado por el mero transcurso de cinco años, esto es, el pasado 31/3/2018. Por lo que la actora perdió desde entonces el derecho a ejercitar la acción.

»No obstante, si bien es cierto que dicho contrato de arrendamiento en el que se basa la actora para sustentar su derecho efectivamente de conformidad con lo preceptuado en el art. 13 finalizaría a los cinco años de su redacción (con ocasión previa de una ejecución hipotecaria documentada mediante la documental aportada por la actora) no es menos cierto que la adquisición de la vivienda por parte de la demandada se produce en fecha de 5 de abril de 2017 (documento 7 y 8 de la demanda); Por lo que queda claro que cuando se produce la compra de la vivienda por parte de la demandada la actora mantenía su condición de arrendataria y por ende a la misma le asistía el derecho a efectuar el retracto ejercitado.».

La sentencia de primera instancia no declara en ningún momento que el arrendamiento quedara extinguido el 31 de marzo de 2018. Se limita a exponer la tesis de la demandada, a plantear una hipótesis o posibilidad («finalizaría» es un condicional simple) y a constatar la razón que, a su juicio, facultaba a la demandante para ejercitar el retracto. El único hecho que el juzgado afirma como propio es que la demandante mantenía su condición de arrendataria cuando se produjo la transmisión de la finca, dato que considera suficiente para reconocer su derecho de retracto.

Además, la demandante -que no podía apelar la sentencia por falta de gravamen, al haberle sido favorable- sostuvo en su escrito de oposición al recurso, frente a la alegación quinta de la demandada (formulada como motivo tercero de apelación), que el contrato seguía vigente hasta el 30 de marzo de 2021. Argumentó que lo previsto en el art. 13 LAU no determinaba la extinción automática del arrendamiento el 31 de marzo de 2018 y que tampoco se había notificado adecuadamente la voluntad de no renovarlo conforme al art. 10 LAU.

De otra parte, la Audiencia Provincial estimó parcialmente el recurso de apelación.

Es patente, por tanto, que la sentencia de apelación se ha pronunciado sobre las cuestiones suscitadas tanto en el recurso como en el escrito de impugnación, sin causar perjuicio a la apelante y respetando escrupulosamente el contenido del art. 465.5 LEC.

En consecuencia, el recurso extraordinario por infracción procesal debe desestimarse: la sentencia recurrida no vulnera la cosa juzgada formal, no incurre en incongruencia y no ha producido una reforma peyorativa.

TERCERO. Recurso de casación. Planteamiento. Decisión de la Sala

1. Planteamiento. El recurso de casación se funda también en tres motivos:

1.1. El primero se introduce con el siguiente encabezamiento:

«Infracción del artículo 1.518 C.CIV. en relación con el artículo 266 L.E.CIV.: indebida aplicación de la doctrina que exige la consignación como un requisito sustantivo del ejercicio de retracto, contenida en las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo nº 539/2014 de fecha 14 de enero de 2015 (ROJ: STS 125/2015 - ECLI: ES:TS:2015:125), nº 151/2020 de fecha 5 de marzo de 2020 (ROJ: STS 728/2020 - ECLI:ES:TS:2020:728) y nº 505/2020 de fecha 5 de octubre de 2020 (ROJ: STS 3164/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3164)».

La recurrente alega que la consignación o caución constituye un requisito sustantivo para estimar correctamente ejercitado el derecho de retracto y no un requisito de procedibilidad. Y que el Tribunal Constitucional ha dicho que (i) la demanda debe admitirse, haya consignación o no (u ofrecimiento de caución); y (ii) la consignación del precio o el ofrecimiento de caución es un requisito de la estimación del retracto. Por lo que, concluye, una demanda en que se pretende el ejercicio del retracto -no una mera declaración del derecho-, para que triunfe, debe haber cumplido con todos los requisitos, entre ellos, el de la consignación (o caución) del precio.

1.2. El motivo segundo se introduce con el siguiente encabezamiento:

«Infracción del artículo 25 L.A.U. en relación con el artículo 1.521 C.CIV: indebida aplicación de la doctrina que exige la identidad entre lo arrendado y lo enajenado, contenida en las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo nº 831/2011 de fecha 17 de noviembre de 2011 (ROJ: STS 8076/2011 - ECLI:ES:TS:2011:8076) y la de fecha 30 de abril de 1.985 (ROJ: STS 589/1985 - ECLI:ES:TS:1985:589)».

La recurrente alega que no cabe que un inquilino mediante el retracto se subroge parcialmente en una compraventa cuyo objeto era una cartera de inmuebles. Sostiene que nuestro ordenamiento jurídico permite una venta alzada o en globo de una pluralidad de objetos y por un único precio, y que este tipo de transmisiones hay que diferenciarla de las ventas singulares.

1.3. El motivo tercero se introduce con el siguiente encabezamiento:

«Infracción del artículo 25 L.A.U.: indebida aplicación de la doctrina que exige ostentar la cualidad de arrendatario en el momento del ejercicio del retracto, contenida en las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de fecha 5 de julio de 1.993 y 27 de abril de 1.994».

La recurrente alega que este motivo se articula «en el bien entendido que el recurso extraordinario por infracción procesal se estime, lo que llevará a la conclusión de que el

contrato de arrendamiento, en el momento del ejercicio del retracto, estaba extinguido, no ostentando la retrayente la condición de inquilina».

2. Decisión de la Sala. El recurso se desestima por las siguientes razones:

2.1. Motivo primero. La sentencia 115/2015, de 8 de junio, del Tribunal Constitucional, tras recordar la doctrina sentada en la STC 144/2004, de 13 de septiembre, declaró que el art. 266.3.º LEC, actual 266.2.º, -a diferencia de la normativa anterior- supedita la exigencia de consignación o caución, como requisito de admisión de la demanda de retracto, a que así lo imponga la ley o el contrato. Y reiteró que tal exigencia no puede derivarse del art. 1518 CC, precepto que contempla un «simple reembolso del precio de la transmisión como presupuesto material o sustantivo para el ejercicio del derecho de retracto, sin el cual no puede consumarse la adquisición del derecho objeto del retracto por parte del retrayente».

Esta doctrina ya había sido afirmada por la STC 127/2008, de 27 de octubre, en la que se subrayó que «el reembolso al comprador del precio de la venta y de los gastos derivados que impone el art. 1518 CC» no constituye «un requisito para la admisión a trámite de la demanda», sino «un requisito sustantivo para el ejercicio del derecho de retracto, esto es, una vez obtenida sentencia estimatoria del mismo».

Pues bien, cuando la recurrente invoca la doctrina constitucional, omite ese segundo inciso, decisivo para la resolución del motivo. El Tribunal Constitucional no solo ha declarado: (i) la inexistencia de una carga procesal de consignar o caucionar para la admisión de la demanda, salvo que la imponga la ley o el contrato; y (ii) la naturaleza sustantiva del reembolso del precio y de los gastos; (iii) sino que también ha dicho que dicho reembolso como requisito sustantivo para el ejercicio del retracto, opera «una vez obtenida sentencia estimatoria».

La tesis de la recurrente ignora esta tercera declaración y presupone, en contra de lo afirmado por el Tribunal Constitucional, que la consignación o caución debe haberse efectuado antes de obtener sentencia estimatoria. Esta premisa es incorrecta, y de ella depende por completo el fundamento del motivo.

Por ello, el motivo debe desestimarse.

2.2. Motivo segundo.

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.

La recurrente sostiene lo contrario, pero esta tesis no puede acogerse. Como hemos afirmado, la «venta conjunta» no puede operar como una simulación dirigida a eludir los derechos de adquisición preferente (por todas, sentencia 953/2025, de 17 de junio).

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 procede excluir el tanteo y el retracto (sentencia 592/2025, de 21 de abril).

Al no concurrir esta excepción, rigen los párrafos anteriores del precepto y, por tanto, son aplicables las reglas generales del retracto. En este sentido, los pisos arrendados constituyen unidades físicas y habitacionales independientes, que, como los garajes, cumplen las exigencias fijadas por las sentencias 441/1988, de 26 de mayo, y 112/2010, de 15 de marzo, cuando señalan que «[l]a individualidad e independencia de la cosa arrendada hay que deducirla de sus condiciones físicas, de su naturaleza, límites y destino y del contrato de arrendamiento» (sentencia 1597/2024, de 28 de noviembre).

Por todo ello, el motivo debe desestimarse

2.3. *Motivo tercero.*

La recurrente sostiene que el motivo tercero «se articula en el bien entendido que el recurso extraordinario por infracción procesal se estime, lo que llevará a la conclusión de que el contrato de arrendamiento, en el momento del ejercicio del retracto, estaba extinguido, no ostentando la retrayente la condición de inquilina».

Ahora bien, dado que el recurso extraordinario por infracción procesal no ha sido estimado, este motivo carece de virtualidad.

Por ello, el motivo debe desestimarse.

CUARTO. *Costas y depósitos*

Al desestimarse tanto el recurso extraordinario por infracción procesal como el recurso de casación procede imponer las costas de dichos recursos a la recurrente, con pérdida del depósito para recurrir (arts. 398.1 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 los recursos extraordinarios por infracción procesal y casación interpuestos por Avir Investments 2016, S.L. contra la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, con el n.º 263/2021, el 7 de junio de 2021, en el Recurso de Apelación n.º 789/2020, e imponer las costas a la recurrente, con 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.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).