



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

#### TRIBUNAL SUPREMO

*Sentencia 373/2014, de 14 de julio de 2014*

*Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 1354/2012*

#### SUMARIO:

**Arrendamientos urbanos. Retracto. Inexistencia de renuncia tácita.** Pese al hecho declarado probado de que el arrendatario tuvo conocimiento exacto del cambio de propiedad desde 1998, convenientemente asesorado, también es evidente que hasta diciembre de 2008 no tuvo conocimiento del concreto negocio jurídico que podía dar lugar al nacimiento del derecho de retracto. Ello es trascendente, pues no habría procedido el retracto en caso de sucesión testamentaria o donación, y sí en caso de venta, por lo que al no concretarse hasta 2008 el negocio jurídico de adquisición, le estaba vedado al arrendatario el conocer si tenía oportunidad o no de ejercitar la acción de retracto con éxito, máxime cuando la venta no consta que tuviese acceso al Registro del Propiedad, hasta 2008. El arrendatario no podía renunciar tácitamente a una acción que desconocía si podía ser ejercitada pues se le notificó el negocio jurídico por el que se adquiría el inmueble solo en el año 2008, por ello, no cabe reconocer la existencia de una renuncia tácita.

#### PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 6.2 y 7.

Decreto 4104/1964 (TRLAU), arts. 47 y 48.

#### PONENTE:

*Don Francisco Javier Arroyo Fiestas.*

#### SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a catorce de Julio de dos mil catorce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 163/2011, por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 419/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 52 de Madrid, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por el procurador don Manuel Bermejo González, en nombre y representación de don Adriano



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el mismo procurador en calidad de recurrente y el procurador don Julián Caballero Aguado en nombre y representación de doña Carla , don Borja , doña Fermina , doña Leticia , doña Nieves , don Fermín y don Ildefonso , en calidad de recurrido.

### ANTECEDENTES DE HECHO

#### Primero.

1.- El procurador don Manuel Bermejo González, en nombre y representación de don Adriano , interpuso demanda de juicio ordinario en acción de retracto arrendaticio, contra doña Carla , doña Alicia , don Fermín , don Ildefonso , don Borja , doña Fermina , doña Leticia y doña Nieves y cualesquiera otro herederos conocidos o desconocidos de don Samuel ; y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que <<se declare haber lugar al retracto del piso NUM000 NUM001 núm. NUM002 de la CALLE000 núm. NUM003 , antes CALLE000 núm. NUM004 , con vuelta a TRAVESIA000 NUM002 , por donde tiene su portal de entrada, en Madrid-Villaverde, de la que es único arrendatario el actor, y en la que habita junto a su esposa, condenándose a los demandados a otorgar la escritura de venta del referido piso a favor de mi representado, con arreglo al precio y condiciones que figuran en el documento privado de fecha 14 de marzo de 1989 y escritura de elevación a público del mismo de 16 de enero de 2008, y los demás gastos de legítimo abono que se justifiquen, con apercibimiento de que si no lo verifica, será otorgada la escritura pública de oficio, condenándoles, asimismo, al pago de las costas>>.

2.- El procurador don Julián Caballero Aguado, en nombre y representación de doña Carla , don Fermín , don Ildefonso , doña Alicia , don Borja , doña Fermina , doña Leticia y doña Nieves , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia <<desestimatoria de la demanda, declarando no haber lugar al retracto, al haberse producido una renuncia tácita al ejercicio de la acción de retracto o entender que la acción está caducada, con imposición de costas al demandante; y en el caso de que se estime la demanda se fije como cantidad total a pagar por la demandante a los demandados la suma de 5.169,71 euros>>.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 52 de Madrid, dictó sentencia con fecha 7 de septiembre de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue:



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

FALLO.- Que estimando la demanda interpuesta por el procurador D. MANUEL JOAQUÍN BERMEJO GONZÁLEZ en nombre y representación de D. Adriano , frente a D.ª Fermina , D.ª Leticia , D.ª Nieves , D.ª Carla , D.ª Alicia , D. Fermín , D. Ildefonso , D. Borja , HEREDEROS CONOCIDOS O DESCONOCIDOS DE D. Samuel , actuando en nombre y representación de todos ellos el Procurador D. JULIÁN CABALLERO AGUADO, debo declarar y declaro haber lugar al retracto del piso NUM000 NUM001 nº NUM002 de la CALLE000 nº NUM003 , antes CALLE000 nº NUM004 , con vuelta a TRAVESIA000 NUM002 , por donde tenía su portal de entrada, en Madrid, Villaverde, de lo que es único arrendatario el actor.

Condenándose a los demandados a otorgar la escritura de venta del referido piso a favor del actor, con arreglo al precio y condiciones que figuran en el documento privado de fecha 14 de marzo de 1989 y escritura de elevación a público del mismo de 16 de enero de 2008, con abono de la cantidad de 4.290,93.- euros por principal y gastos de legítimo abono, con apercibimiento de que si no lo verifica, será otorgada la escritura pública de oficio.

Con expresa imposición de costas a la parte demandada.

### **Segundo.**

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de los demandados, excepto la demandada doña Alicia , la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 5 de marzo de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue:

FALLAMOS.- Que, estimando el recurso de apelación interpuesto por D.ª Carla , D. Fermín , D. Ildefonso , D. Borja , D.ª Fermina , D.ª Leticia Y D.ª Nieves frente a D. Adriano , contra la sentencia de fecha 7 de septiembre de 2010 , dictada por la Ilma. Sra. Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia número 52 de Madrid, DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS la referida resolución, para en su lugar, dictar la siguiente:

"Que, desestimando la demanda interpuesta por D. Adriano contra DOÑA Carla , DOÑA Alicia , D. Fermín , D. Ildefonso , D. Borja , DOÑA Fermina , DOÑA Leticia , DOÑA Nieves , debemos declarar y declaramos no haber lugar al retracto, absolviendo a los demandados de los pedimentos contenidos en aquella, y con imposición de las costas de primera instancia a la parte actora".

Y sin pronunciamiento especial en cuanto a las costas de esta segunda instancia.

### **Tercero.**

1.- Por don Adriano se interpuso recurso de casación basado en los siguientes motivos :



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Motivo único. Infracción de los arts. 6.2 y 7 del Código Civil , por la indebida aplicación de los mismos, en relación con los arts. 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU de 1964 ). Igualmente infracción de doctrina jurisprudencial.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 8 de enero de 2013 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

**2.-** Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el procurador don Julián Caballero Aguado, en nombre y representación de D.ª Carla , D. Borja , D.ª Fermina , D.ª Leticia , D.ª Nieves , D. Fermín y D. Ildefonso , presentó escrito de oposición al recurso.

**3.-** No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día dieciocho de junio del 2014, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas ,

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

##### **Primero.**

Son hechos incontrovertidos que el demandante es arrendatario de la vivienda objeto de retracto desde el año 1960 en que se firmó el contrato de arrendamiento. Dicho contrato de arrendamiento se celebró inicialmente con D. Arturo , como arrendador. En el año 1979 el piso fue adquirido por D.ª Angelica en virtud de adjudicación judicial, pasando a ocupar la situación de arrendadora del mismo. El 14 de marzo de 1980 la Sra. Angelica vendió, en documento privado, este piso y los demás de los que era titular en el mismo bloque a D. Samuel .

Dicha venta no fue notificada formalmente por el nuevo propietario al inquilino, hoy demandante, D. Adriano .

Los herederos del Sr. Samuel , al elevar a público el documento privado de compraventa, notificaron formalmente la venta al Sr. Adriano el 17-12-2008.

El arrendatario Sr. Adriano el 4 de marzo de 1998 a través de su abogada se dirigió por carta (documento núm. 18) al Sr. Samuel , oponiéndose a la actualización de la renta y reconociéndole expresamente al Sr. Samuel su condición de arrendador.

La demanda de retracto que da origen a los presentes autos se interpuso el 5 de febrero de 2009.

El Juzgado de Primera Instancia estimó la acción de retracto.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Por la Audiencia Provincial se estimó el recurso de apelación, desestimando la demanda al entender que hubo renuncia tácita por parte del arrendatario al ejercicio de la acción de retracto.

**Segundo.**

Motivo único. Infracción de los arts. 6.2 y 7 del Código Civil , por la indebida aplicación de los mismos, en relación con los arts. 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU de 1964 ) . Igualmente infracción de doctrina jurisprudencial.

Se estima el motivo .

Por el recurrente se alegó que no podía renunciar tácitamente a un derecho que no tenía. Que las condiciones imprescindibles de la transmisión no fueron conocidas por el arrendatario hasta diciembre de 2008. Que la Ley no exige al arrendatario labor de investigación sobre la propiedad.

En la sentencia recurrida en casación se declara que cuando adquirió el Sr. Borja la propiedad no se le notificó nada al arrendatario, lo que reconoce la parte demandada, pero a la vista de que en el correo intercambiado se reconoce por el arrendatario la condición de arrendador al Sr. Samuel desde 1998, en carta redactada por la abogada del demandante (que declaró como testigo), se concluye en la sentencia recurrida que "el demandante tuvo conocimiento exacto del cambio de propiedad, que pasó de D.ª Angelica al Sr. Samuel ".

Esta Sala debe declarar que pese al hecho declarado probado de que "el demandante tuvo conocimiento exacto del cambio de propiedad, que pasó de D.ª Angelica al Sr. Samuel " desde 1998, convenientemente asesorado, también es evidente que hasta diciembre de 2008 el arrendatario no tuvo conocimiento del concreto negocio jurídico que podía dar lugar al nacimiento del derecho de retracto. Ello es trascendente, pues no habría procedido el retracto en caso de sucesión testamentaria o donación, y sí en caso de venta, por lo que al no concretarse hasta 2008 el negocio jurídico de adquisición, le estaba vedado al arrendatario el conocer si tenía oportunidad o no de ejercitar la acción de retracto con éxito, máxime cuando la venta no consta que tuviese acceso al Registro del Propiedad, hasta 2008 ( arts. 47 y 48 Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ).

El arrendatario no podía renunciar tácitamente a una acción que desconocía si podía ser ejercitada pues se le notificó el negocio jurídico, por el que adquiriría el inmueble el Sr. Samuel , solo en el año 2008.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Por ello no cabe reconocer la existencia de una renuncia tácita, como viene declarando esta Sala en sentencias de 30 de septiembre de 1996 , 30 de octubre del 2001 , 25 de noviembre del 2002 y 11 de junio del 2012 (recurso 2181/2009 ).

En base a lo expuesto se estima el recurso de casación, dictando nueva sentencia en la que se asume en su integridad lo acordado por el Juzgado de Primera Instancia.

#### **Tercero.**

Estimado el recurso de casación no procede la imposición de costas al recurrente ( art. 398 LEC de 2000 ).

Dada la complejidad de la cuestión debatida, no procede expresa imposición de las costas de la primera instancia ni de la apelación ( art. 394 LEC ).

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

#### **FALLAMOS**

- 1.** ESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por D. Adriano representado por el Procurador D. Manuel Joaquín Bermejo González contra sentencia de 5 de marzo de 2012 de la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid .
- 2.** Casar la sentencia recurrida en todos sus términos.
- 3.** Se dicta nueva sentencia asumiendo en todos su términos la del Juzgado de Primera Instancia núm. 52 de Madrid de 7 de septiembre de 2010 , dictada en los presentes autos.
- 4.** No procede imposición en las costas del recurso de casación.
- 5.** No se efectúa expresa imposición de costas de la primera instancia ni las de la apelación.
- 6.** Procédase a la devolución del depósito para recurrir.

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

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno, Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.