



BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ065040

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 230/2020, de 2 de junio de 2020

Sala de lo Civil

Rec. n.º 2370/2017

SUMARIO:

Arrendamientos urbanos. Retracto legal arrendaticio. Retracto de comuneros.

Durante el arrendamiento, se produjo la transmisión del 50% del usufructo, y no se extinguió tal derecho, por lo que el contrato de arrendamiento permanecía vigente en el momento de la venta (y, si no era así, no incumbe a la parte arrendataria, que presentó el contrato, acreditar la vigencia sino a la parte que lo niega probar su extinción.) y, en consecuencia, la demandante conserva su derecho de adquisición preferente.

El retrayente es propietaria de la mitad indivisa de unas fincas y a la vez es arrendataria de la totalidad frente a la comunera que vende la mitad de las fincas.

En estos casos, no se produce pérdida del derecho de retracto porque la arrendataria no sea la única y total ocupante efectiva de la finca vendida.

El hecho de que quien vendió no percibiera renta, pese a haber adquirido de la inicial usufructuaria el 50% de dicho derecho con posterioridad a la celebración por aquella del contrato de arrendamiento, no significa que no se pagara renta, siendo cuestión a dilucidar entre quiénes eran cotitulares del derecho de disfrute.

Subsistencia del contrato de arrendamiento que legitima a la demandante para ejercitar el derecho de retracto que le corresponde, aunque únicamente lo haya ejercitado en su condición de arrendataria y no de comunera, ya que también era nuda propietaria del 50% de las fincas litigiosas.

PRECEPTOS:

Ley 29/1994 (LAU), art. 25.

Código civil, arts. 397, 398, 1.261, 1.275, 1.546, 1.548 y 1.555.

PONENTE:

Don Antonio Salas Carceller.

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN
Don ANTONIO SALAS CARCELLER
Don EDUARDO BAENA RUIZ
Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN
Don JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 230/2020

Fecha de sentencia: 02/06/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 2370/2017

Fallo/Acuerdo:



Fecha de Votación y Fallo: 25/02/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria (4ª)

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 2370/2017

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 230/2020

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Antonio Salas Carceller

D. Eduardo Baena Ruiz

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 2 de junio de 2020.

Esta sala ha visto los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 306/2016, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Puerto del Rosario; cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de Arcoti 2000 S.L., representada ante esta sala por la procuradora de los Tribunales doña Alicia Martínez Villoslada, bajo la dirección letrada de doña Amaya Berrenechea; siendo parte recurrida doña Matilde, representada por el procurador de los Tribunales don Javier Vázquez Hernández bajo la dirección letrada de don Raúl Miranda López.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.



ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.- La representación procesal de doña Matilde, interpuso demanda de juicio ordinario contra la entidad mercantil Arcoti 2.000 S.L., y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dicte sentencia en la que:

"Se declare el derecho de retracto legal arrendaticio urbano de Doña Matilde sobre la mitad indivisa de las fincas registrales NUM000 y NUM001 del Registro de la Propiedad número Uno de Puerto del Rosario, adquiridas por la entidad Arcoti 2000 S.L. el día 10 de diciembre de 2.014 ante el Notario Don Lesmes Gutiérrez con el número 1974 de su Protocolo con la descripción de las fincas que constan en su escritura de compraventa y en el hecho primero de la demanda.

"Se declare el derecho de Doña Matilde a subrogarse en las mismas condiciones de la escritura de compraventa número 1974 del Notario Don Lesmes Gutiérrez, otorgada en Las Palmas de Gran Canaria el día 10 de diciembre de 2.014 y en la posición jurídica de la compradora demandada Arcoti 2000 S.L., previo pago de los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho por la venta, así como del precio realmente abonado por las dos mitades indivisas que se consignó en 120.000€ con carácter global para los tres objetos de compraventa por lo que se deberá entregar Arcoti 2000 S.L. el que corresponda a las dos mitades adquiridas y no, el que se desconoce, se abonó por la compra del derecho de usufructo.

"Se conmine al demandado a otorgar las escrituras públicas de subrogación que fueran precisas para que pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad a nombre de mi mandante como propietaria de las dos mitades indivisas litigiosas, apercibiendo al demandado que si no la otorga en un plazo de treinta días, se hará de oficio y a su costa.

"Se impongan las costas del procedimiento al demandado, Arcoti 2.000 S.L."

1.-2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que se dicte:

"...sentencia por la que desestime íntegramente la demanda con expresa condena en costas de la demanda a la actora."

1.-3.-Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Puerto del Rosario, dictó sentencia con fecha 23 de noviembre de 2015, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Que Desestimando la demanda interpuesta a instancia de D^a Matilde, representada por el Procurador D. David Travieso Darías, contra la entidad Arcoti 2000, S.L., se Absuelve a la misma de todos los pedimentos de la demanda; con expresa condena en costas a la parte demandante."

Segundo.

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la actora y, sustanciada la alzada, la sección 4.^a de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, dictó sentencia con fecha 20 de marzo de 2017, cuyo Fallo es como sigue:

"Que se debe estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de DOÑA Matilde contra la sentencia de fecha 23 de noviembre de 2016 dictada por el Juzgado de Primera Instancia no 6 de Puerto del Rosario en los autos de Juicio Ordinario no 120/2015, revocando dicha resolución en el sentido siguiente:

"Se debe estimar y se estima parcialmente la demanda interpuesta por la representación procesal de DOÑA Matilde contra ARCOITI 2000, S.L. y en consecuencia:



"1. Debemos declarar y declaramos el derecho de retracto legal arrendaticio urbano de DOÑA Matilde sobre la mitad indivisa de las fincas registrales NUM000 y NUM001 del Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario número uno, adquiridas por ARCOITI 2000, S.L. el día 10 de diciembre de 2014 ante el Notario Don Lesmes Gutiérrez con el número 1974 de su protocolo con la descripción de las fincas que consta en su escritura y en el hecho primero de la demanda.

"2. Debemos declarar y declaramos el derecho de DOÑA Matilde a subrogarse en las mismas condiciones de la escritura de compraventa número 1974 del Notario Don Lesmes Gutiérrez, otorgada el día 10 de diciembre de 2014 y en la posición jurídica de la compradora demandada ARCOITI 2000, S.L., previo pago de los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho por la venta, así como el precio realmente abonado.

"3. ARCOITI 2000, S.L. deberá otorgar las correspondientes escrituras públicas de subrogación que fueran precisas para que pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad a nombre de DOÑA Matilde como propietaria de las dos mitades indivisas litigiosas, apercibiendo a la demandada que si no las otorga en el plazo de 30 días se hará a su costa.

"4. Sin declaración sobre costas en la primera instancia dada la estimación parcial de la demanda.

"Sin declaración sobre costas en esta alzada."

Tercero.

La procuradora doña Palmira Cañete Abengoechea, en nombre y representación de Arcoti 2000 S.L., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación por interés casacional fundado, el primero en los siguientes motivos:

1.- Al amparo del artículo 469.1.2.º LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, al incurrir la dictada por la Audiencia en infracción del artículo 218.2.º LEC.

2.- Al amparo del artículo 469.1.4.º LEC, por vulneración en el proceso del derecho a la tutela judicial efectiva (artículo 24 CE) por error patente en valoración de la prueba.

3.- Al amparo del artículo 469.1.2.º LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, denuncia la vulneración del artículo 217.3 LEC respecto del principio de la carga de la prueba.

4.- Al amparo del artículo 469.1.2.º LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia por vulneración del artículo 217.7 LEC respecto del principio de disponibilidad y facilidad probatoria, en relación con el artículo 1275 y 1261.3 CC,

5.- Al amparo del artículo 469.1.4.º LEC , por vulneración en el proceso del derecho a la tutela judicial efectiva (artículo 24 CE) por error patente en valoración de la prueba practicada.

6.- Al amparo del artículo 469.1.2.º LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, al incurrir la sentencia recurrida en infracción del artículo 218 LEC referido al deber de las sentencias de decidir todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate.

Por su parte el recurso de casación se fundamenta en los siguientes motivos:

1.- Por infracción del artículo 397 CC y la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial de esta sala y, en concreto, a la emanada de sus sentencias 643/2015, de 17 de noviembre (rec. 1074/2013) y 1072/2001, de 13 de noviembre (rec. 3496/1999).

2.- Por infracción del artículo 398, en relación con el artículo 1548, ambos del Código Civil, oponiéndose a la doctrina de esta sala emanada de las sentencias 217/2018, de 28 de marzo; 1104/2001, de 23 de noviembre; y 1029/2000, de 14 de noviembre.

3.- Por infracción del artículo 25 LAU (en relación con los artículos 1546 y 1555 CC) y oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial de esta sala y, en concreto a la emanada de las sentencias 64/1994, de 9 febrero; 867/2002, de 26 de septiembre; y 691/1993, de 5 de julio.

4.- Por infracción del artículo 25 LAU (en relación con los artículos 1546 y 1555 CC) y oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial de esta sala y, en concreto a la emanada de las sentencias 121/2011, de 25 de febrero; y 321/1995, de 6 de abril.

Cuarto.



Se dictó auto de fecha 30 de octubre de 2019 por el que se acordó la admisión de ambos recursos, así como dar traslado de los mismos a la parte recurrida, doña Matilde, que se opuso a su estimación mediante escrito que presentó en su nombre el procurador don Javier Vázquez Hernández.

Quinto.

Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 25 de febrero de 2020, en que ha tenido lugar. La firma de la sentencia se ha demorado debido a los efectos del RD 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Se ejercita por la demandante doña Matilde acción de retracto derivada del artículo 25 de la LAU, en relación con el artículo 249.7 de la LEC, la cual fundamenta en el hecho de que la demandante es propietaria de la mitad indivisa de las fincas registrales n.º NUM000 y NUM001 del Registro de la Propiedad Uno de Puerto del Rosario en virtud de escritura de donación de fecha 30 de diciembre de 2008. Alega, en defensa de su derecho al ejercicio del retracto su cualidad de arrendataria de la totalidad de las fincas registrales, al haber formalizado contrato de arrendamiento por cuarenta años en fecha 27 de mayo de 2010 con su abuela doña Brigida, usufructuaria de ambos inmuebles, que vienen siendo ocupados por la demandante desde tal fecha hasta hoy. Mediante contrato de fecha 3 de mayo de 2011, la abuela doña Brigida vendió el 50% del usufructo a la comunera, su hija doña Celsa. En fecha 2 de febrero de 2015, la demandante tuvo conocimiento de la venta a favor de la entidad demandada, ARCOTI 2000 S.L., de las mitades indivisas de ambas fincas por parte de su tía y comunera doña Celsa, sin que se le haya dado oportunidad de ejercitar el derecho de adquisición preferente ni facilitado los datos y precio de la citada compraventa, solicitando ahora subrogarse en la posición de la compradora.

La entidad demandada se opuso a la demanda alegando que la transmisión de las fincas se produjo libre de arrendamiento e invoca, en primer lugar, la caducidad del derecho de retracto por falta de consignación por la actora del precio de la venta, no teniendo validez legal el modo en que ha consignado la cantidad de 120.000 euros. Sostiene asimismo que la demandante no ostenta la condición de arrendataria de las fincas en la fecha en que se produjo la venta, no existiendo ocupación efectiva por la misma, sino por el padre de ésta, ni ha pagado renta alguna por el supuesto arrendamiento, no cumpliendo así los requisitos legales para el ejercicio del derecho.

Seguido el proceso, el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Puerto del Rosario dictó sentencia de fecha 23 de noviembre de 2015 por la que desestimó la demanda. Dicha sentencia fue recurrida en apelación por la demandante y la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria (sección 4.ª) dictó sentencia de fecha 20 de marzo de 2017 por la que estimó sustancialmente el recurso y la demanda, razonando en el sentido de que cuando, durante el arrendamiento, se produjo la transmisión del 50% del usufructo, no se extinguió tal derecho, por lo que el contrato de arrendamiento permanecía vigente en el momento de la venta y, en consecuencia, la demandante conserva su derecho de adquisición preferente.

Contra dicha sentencia ha recurrido por infracción procesal y en casación la entidad demandada ARCOTI 2000 S.L.

Recurso extraordinario por infracción procesal

Segundo.

El primero de los motivos se formula al amparo del artículo 469.1.2.º LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, al incurrir la dictada por la Audiencia en infracción del artículo 218.2.º LEC, referido al deber de motivación de los razonamientos fácticos y jurídicos que conducen a la apreciación y valoración de las pruebas, así como a la aplicación e interpretación del derecho. Afirma la parte recurrente que, partiendo de la premisa de que la transmisión del usufructo el 3 de mayo de 2011 no produjo la extinción del arrendamiento, la sentencia, sin ningún tipo de alegato o fundamento que lo soporte y que permita a la demandada conocer los fundamentos de la decisión, da un salto en su argumentación para concluir que el 12 de enero 2015, fecha de ejercicio del derecho de retracto, el arrendamiento estaba vigente.



No existe tal falta de motivación ya que la aportación con la demanda de un contrato de arrendamiento de fecha 27 de mayo de 2010 sobre los inmuebles litigiosos, con una vigencia temporal de cuarenta años, evidencia que -en principio- el 12 de enero de 2015 estaba vigente y, si no era así, no incumbe a la parte demandante acreditar la vigencia sino a la parte demandada probar su extinción.

En consecuencia el motivo se desestima.

El motivo segundo se formula al amparo del artículo 469.1.4.º LEC, por vulneración en el proceso del derecho a la tutela judicial efectiva (artículo 24 CE) por error patente en valoración de la prueba practicada, al incurrir la Audiencia en infracción del artículo 386 LEC, sobre presunciones judiciales, por la inexistencia entre el hecho base -reconocido o probado- y el deducido un enlace preciso y directo. Considera la recurrente que, a partir de un hecho admitido o probado por la sentencia, como es la vigencia del arrendamiento a la fecha de transmisión del usufructo, presume la certeza de otro hecho como es la vigencia del arrendamiento a la fecha del ejercicio del retracto, no existiendo entre lo admitido y lo demostrado un enlace preciso y directo, según las reglas del criterio humano y sin que la sentencia incluya el razonamiento en virtud del cual ha establecido la presunción.

Diffícilmente podía la sentencia recurrida incluir un razonamiento sobre el uso de una presunción cuando en momento alguno ha hecho uso de este medio para declarar la vigencia del arrendamiento en el momento de ejercicio del retracto, habiéndose limitado -como se ha dicho- a constatar la vigencia temporal del contrato y la falta de acreditación de su extinción por la parte a quien incumbe la carga probatoria.

Por ello, también se desestima este motivo.

El tercero de los motivos, formulado al amparo del artículo 469.1.2.º LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, denuncia la vulneración del artículo 217.3 LEC respecto del principio de la carga de la prueba y alterar indebidamente del onus probandi, en relación con los artículos 1275 y 1261.3 CC, ya que la sentencia, en su fundamento de derecho 3.º, atribuye a ARCOTI 2000 S.L. las consecuencias de la falta de prueba directa de la simulación absoluta del contrato original, cuando no era a esta parte a quien le incumbía probar la validez del mismo, sino a la parte actora frente a la que se opuso su falta de validez.

La sentencia recurrida razona acerca de la validez del contrato de arrendamiento frente a la pretensión de la demandada de que se declare nulo por simulación absoluta y lo hace (fundamento de derecho tercero) oponiendo determinadas razones frente a las esgrimidas por la demandada para fundamentar la simulación que alega. No se trata, por tanto, de una errónea atribución de la carga de la prueba a la parte demandada sino de la valoración de los hechos en que la parte demandada pretende sustentar la presunción de que el contrato se celebró sin concurrir una causa verdadera y válida, lo cual es bien distinto a una indebida atribución de la carga probatoria. Esta sala (por todas, la sentencia núm. 1283/2006, de 7 de diciembre) ha reiterado la esencial función que para determinar la existencia de la simulación juegan las presunciones.

En consecuencia se desestima el motivo.

El motivo cuarto se formula al amparo del artículo 469.1.2º LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia por vulneración del artículo 217.7 LEC respecto del principio de disponibilidad y facilidad probatoria, en relación con el artículo 1275 y 1261.3 CC, ya que -según la parte recurrente- la sentencia ha prescindido en su fallo de que, habiendo planteado ARCOTI la simulación absoluta del contrato original como excepción a la demanda y aportado una pluralidad de indicios que globalmente considerados pudieran llegar a alcanzar tal conclusión, las consecuencias de la falta de prueba sobre la validez de dicho negocio documentado debían haber recaído sobre la actora, quien tenía más facilidad o se hallaba en una posición mejor o más favorable por la disponibilidad o proximidad a su fuente por ser parte interviniente en dicho negocio.

Se ha de reiterar lo razonado en el motivo anterior. La sentencia impugnada ha valorado las alegaciones de la parte demandada de las que había de deducirse la nulidad por simulación y no las ha estimado suficientes para ello frente a las pruebas aportadas por la demandante con su demanda sobre la realidad del arrendamiento, como son los extractos bancarios acreditativos del pago de la renta, el empadronamiento en el inmueble de la actora y de su esposo, así como documentos de carácter administrativo acreditativos de la posesión de los inmuebles arrendados.

Por ello el motivo se desestima.

El motivo quinto se ampara en el art. 469.1.4º. LEC y denuncia la vulneración en el proceso del derecho a la tutela judicial efectiva (artículo 24 CE) por error patente en la valoración de la prueba practicada, al incurrir la sentencia en infracción, por inaplicación, del artículo 386 LEC en relación con el 1275 CC. Fundamenta el motivo en que la sentencia rechaza la nulidad por simulación absoluta del contrato original sin acudir a la prueba de presunciones que en el caso concreto exige tomar en consideración el examen global de la pluralidad de indicios aportada al proceso para estimar la conclusión razonable de la falta de causa. Se pretende sustituir el juicio realizado por el tribunal por el propio e interesado de la parte. Como se ha dicho, la sentencia valora los hechos



base que alega la recurrente para deducir de ellos la existencia de nulidad por simulación y no los considera suficientes para ello, frente a los datos que evidencian la existencia del contrato.

Por ello el motivo se desestima.

El motivo sexto se formula al amparo del artículo 469.1.2.º LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, al incurrir la recurrida en infracción del artículo 218 LEC referido al deber de las sentencias de decidir todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate, en relación con el artículo 408.2 (tratamiento procesal de la alegación de nulidad del negocio) y con el artículo 1261.3 CC, pues la sentencia no resuelve, dejándola imprejuzgada, la alegación realiza por ARCOTI de que la falta de consentimiento de doña Celsa, propietaria del 50% de las fincas registrales en el ANEXO 2 del contrato, determina la inexistencia del propio contrato.

El motivo se desestima. La sentencia impugnada resuelve sobre la pretensión de nulidad del arrendamiento por simulación absoluta y el hecho de que no se refiera concretamente al anexo segundo -en el que se modifica el contrato- carece de trascendencia procesal a los efectos que se pretenden ya que dicho anexo no supone una novación extintiva del contrato arrendaticio, sino -en todo caso- una modificación del mismo que no afecta a su subsistencia. Si el consentimiento para dicha modificación debía prestarlo también doña Celsa -ya que en la fecha en que se produce era titular del 50% del derecho de usufructo- podría ésta haber solicitado la ineficacia de dicha modificación, pero ello no afectaría a la subsistencia del contrato de arrendamiento original, celebrado cuando la única usufructuaria era su madre -arrendadora- doña Brigida.

Recurso de casación

Tercero.

El primero de los motivos denuncia la infracción del artículo 397 CC y la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial de esta sala y, en concreto, a la emanada de sus sentencias 643/2015, de 17 de noviembre (rec. 1074/2013) y 1072/2001, de 13 de noviembre (rec. 3496/1999).

La recurrente hace supuesto de la cuestión puesto que atribuye al anexo 2 del contrato de arrendamiento la naturaleza de un nuevo contrato que extingue el anterior de 27 de mayo de 2010 y al que, por tanto, debió prestar su consentimiento la nueva cotitular del usufructo, siendo nulo por dicha ausencia de consentimiento. Ya se ha puesto de manifiesto que la falta de consentimiento de dicha cotitular -que vendió a la entidad demandada- podría dar lugar a la ineficacia de lo pactado en el Anexo 2, pero en absoluto puede significar la nulidad del contrato de arrendamiento que subsistía entre las partes, siendo muy distinta a la presente la situación contemplada por las sentencias en cuya doctrina pretende sustentarse el motivo.

El segundo de los motivos denuncia la infracción del artículo 398, en relación con el artículo 1548, ambos del Código Civil, oponiéndose a la doctrina de esta sala emanada de las sentencias núms. 217/2018, de 28 de marzo; 1104/2001, de 23 de noviembre; y 1029/2000, de 14 de noviembre.

Sostiene la parte recurrente que del artículo 1548, en relación con el 348, ambos del Código Civil, y de su interpretación judicial, resulta que un contrato de tales características solo puede ser considerado como un acto de administración extraordinario (o dispositivo) sujeto al acuerdo unánime de todos los comuneros, que no existió en el caso presente, pues faltó el consentimiento de la titular del 50% de las fincas registrales. La sentencia recurrida no resuelve de forma contraria a lo dispuesto en dichas normas y jurisprudencia que las aplica, pues simplemente atiende a la subsistencia del contrato de arrendamiento que legitima a la demandante para ejercitar el derecho de retracto que le corresponde, aunque únicamente lo haya ejercitado en su condición de arrendataria y no de comunera, ya que también era nuda propietaria del 50% de las fincas litigiosas.

Por ello el motivo ha de ser desestimado.

El motivo tercero se formula por infracción del artículo 25 LAU (en relación con los artículos 1546 y 1555 CC) y oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial de esta sala y, en concreto a la emanada de las sentencias 64/1994, de 9 febrero; 867/2002, de 26 de septiembre; y 691/1993, de 5 de julio.

El motivo carece de fundamento y únicamente se apoya, en su desarrollo, en una sentencia (la núm. 691/1993) que se refiere a los requisitos de ejercicio del retracto arrendaticio, entre los que efectivamente se encuentra la existencia de un arrendamiento y la consiguiente obligación de pago de una renta, a que se refieren las normas que se citan como infringidas. Sin embargo, el hecho de que quien vendió a la entidad demandada no percibiera renta, pese a haber adquirido de la inicial usufructuaria el 50% de dicho derecho con posterioridad a la celebración por aquélla del contrato de arrendamiento, no significa que no se pagara renta, siendo cuestión a dilucidar entre quiénes eran cotitulares del derecho de disfrute.



Igualmente ha de ser desestimado el cuarto motivo que vuelve a denunciar la infracción del artículo 25 LAU (en relación con los artículos 1546 y 1555 CC) y oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial de esta sala y, en concreto a la emanada de las sentencias 121/2011, de 25 de febrero; y 321/1995, de 6 de abril.

Sostiene la parte recurrente que se ha obviado por la sentencia el requisito de la ocupación efectiva por parte de la arrendataria retrayente, ocupación que ha de ser exclusiva y total, no siéndolo en este caso en cuanto, según el Anexo 2 del contrato, las fincas arrendadas iban a "servir de residencia a la retrayente y a su abuela doña Brígida, lo que significa que parte de aquéllas eran ocupadas por persona distinta a la actora quien, por tanto, no era la ocupante única y total de la finca vendida a ARCOTI".

Además de traerse a casación una cuestión nueva, de los artículos que se citan no puede derivarse la pérdida del derecho a retracto ni existe jurisprudencia alguna que, en un caso como el presente, prive del derecho de adquisición preferente a la arrendataria por una circunstancia como la señalada, lo que explica que la propia parte recurrente no concrete cuál es la doctrina que se deriva de las sentencias que cita y en qué medida ha sido conculcada por la sentencia recurrida.

Cuarto.

Procede por ello la desestimación de ambos recursos, con imposición de costas a la recurrente y pérdida de los depósitos constituidos (artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

FALLO

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

1.º- No haber lugar a los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación, interpuestos por la representación procesal de ARCOTI 2000 S.L. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria (Sección 4ª) en Rollo de Apelación nº 306/2016, dimanante de autos de juicio ordinario nº 120/2015 del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Puerto del Rosario.

2.º- Confirmar dicha sentencia.

3.º- Condenar a la recurrente al pago de las costas causadas por ambos recursos, con pérdida de los depósitos constituidos.

Líbrense 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). 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.