



Roj: **STS 2912/2025 - ECLI:ES:TS:2025:2912**

Id Cendoj: **28079110012025100967**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **17/06/2025**

Nº de Recurso: **1231/2020**

Nº de Resolución: **953/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP, Sevilla, Sección 8ª, 30-12-2019 (rec. 6030/2020),
SAP, Sevilla, Sección 8ª, 30-12-2019 (rec. 6030/2019),
STS 2912/2025**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 953/2025

Fecha de sentencia: 17/06/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 1231/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 04/06/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. **Antonio García Martínez**

Procedencia: Audiencia Provincial de Sevilla. Sección Octava.

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

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN núm.: 1231/2020

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. 953/2025

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. **Antonio García Martínez**

En Madrid, a 17 de junio de 2025.



Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Adela , representada por el procurador D. Jaime Cox Meana, bajo la dirección letrada de D. Luis Felipe Pou Pérez, contra la sentencia n.º 364/2019, dictada el 30 de diciembre de 2019 por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Sevilla, en el rollo de apelación n.º 6030/2020, dimanante de los autos de procedimiento ordinario n.º 1299/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 24 de Sevilla.

Han sido parte recurrida D. Elias , representado por la procuradora D.^a Ana Isabel Colmenarejo Jover, bajo la dirección letrada de D. Rafael Villegas García. La codemandada D.^a Raimunda no se ha personado ante esta Sala pese a constar en las actuaciones remitidas que fue emplazada en tiempo y forma.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Tramitación en primera instancia

1.El procurador D. Jaime Cox Meana, en nombre y representación de D.^a Adela , formuló una demanda de juicio ordinario de acción de retracto arrendaticio del local sito en Sevilla, calle Redes, n.º 43, bajo derecha frente a D.^a Raimunda , D. Alexis , en la que solicitaba que, previa la tramitación procesal pertinente, se dictara sentencia que:

«[...]1º.- Declare haber lugar al ejercicio del derecho de adquisición preferente por la arrendataria del inmueble sito en Sevilla (DIRECCION000 , inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 10 de Sevilla, al tomo NUM000 , del libro NUM001 de la sección NUM002 , folio NUM003 , finca número NUM004 , condenando a los demandados a retraer la misma, así como a estar y pasar por dicha declaración.

»2º.- Condene al adquirente, y actual propietario de la misma, Don Elias , a otorgar a favor de mi mandante, la correspondiente escritura de retroventa de la expresada finca y entrega efectiva de la misma, recibiendo en dicho acto el precio consignado, y que previamente se señale por el Juzgado, así como el importe de los gastos que le sean de legítimo abono.

»3º.- Aperciba a Don Elias , que caso de no avenirse a otorgar voluntariamente la referida escritura a favor de mi mandante, la misma será otorgada de oficio y a su costa.

»4º.- Condene a la vendedora, Doña Raimunda , al abono de cuantos daños y perjuicios se hayan provocado a mi mandante, se pongan de manifiesto en el curso del proceso, y traigan causa de sus incumplimientos.

»5º.- Condene expresamente en costas a los demandados, por la temeridad y mala fe acreditada en su forma de proceder, puesto que han obligado a mi mandante a interponer la presente demanda para hacer valer su derecho.»

2.La demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia n.º 24 de Sevilla y se registró como Procedimiento Ordinario (Retracto -249.1.7) n.º 1299/2017. Admitida a trámite mediante decreto de 4 de diciembre de 2017, 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 María Ángeles Rodríguez Piazza, en nombre y representación de D. Elias , oponiéndose a las pretensiones de la actora mediante escrito en el que solicitaba que se dictara sentencia en la que se desestimara íntegramente la demanda, con expresa condena en costas. Mediante decreto de 7 de febrero de 2018 se tuvo por precluido el trámite de contestación de la codemandada D.^a Raimunda , por haber sido presentado el escrito de contestación por la procuradora D.^a Rosario Valpuesta Bermúdez fuera de plazo.

3.Tras seguirse los trámites correspondientes la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 24 de Sevilla dictó la sentencia n.º 72/2019, de 25 de marzo de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLO

»Que debo desestimar y desestimo la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Cox Meana en nombre y representación de doña Adela interpuso demanda de juicio ordinario contra doña Raimunda y don Elias , con imposición de costas.»

SEGUNDO. Tramitación en segunda instancia

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación procesal de la demandante D.^a Adela , las representaciones de los codemandados presentaron en tiempo y forma escritos de impugnación al recurso de apelación interpuesto de contrario.



2.La resolución del recurso de apelación correspondió a la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Sevilla, que lo tramitó con el número de rollo 6030/2019 y, tras seguirse los trámites correspondientes, dictó la sentencia n.º 364/2019, el 30 de diciembre de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLAMOS

»Que ESTIMANDO parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Adela contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 24 de Sevilla en el Juicio Ordinario número 1299/17 con fecha 25 de marzo de 2019, debemos revocar y revocamos dicha resolución en el único sentido de dejar sin efecto la condena en costas a la parte actora, manteniendo íntegramente el resto de pronunciamientos de la sentencia recurrida, todo ello sin hacer condena en las costas causadas en ambas instancias. Dentro del plazo legal devuélvanse las actuaciones originales al Juzgado de procedencia con testimonio de esta resolución para su ejecución. Dese a los depósitos constituidos el destino legal.»

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.La representación de D.ª Adela interpuso recurso de casación por interés casacional.

1.1 Fundamenta la presentación del recurso en un motivo único motivos que introduce con el siguiente encabezamiento:

«[...]MOTIVO ÚNICO: En fundamento de la sentencia recurrida entra en confrontación directa con la Jurisprudencia del TS mencionada, privándose a mi mandante de sus derechos de tanteo y retracto sobre la finca arrendada, y apartándose del supuesto de hecho acreditado, con lo que se vulnera el contenido y finalidad del artículo 25 LAU, por interpretación indebida de la excepción prevista en su apartado 7, ello en relación con el 31 del mismo cuerpo legal, provocando su indefensión frente a la calificada, en sentencia, como tortuosa y poco clara actuación de los codemandados, llegando la vendedora a faltar a la verdad.

2.Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las parte recurrente y la procuradora D.ª Ana Colmenarejo Jover en representación de D. Elias , mediante auto de 30 de marzo de 2022 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto:

«[...]LA SALA ACUERDA:

»1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.ª Adela contra la sentencia 364/19, de 30 de diciembre, dictada por la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección 8.ª, en el rollo de apelación 6030/2019, dimanante del juicio ordinario n.º 1299/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 24 de Sevilla

»2.º Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.»

La representación procesal de D. Elias , presentó escrito en el que se opone al recurso de casación interpuesto y solicita que se dicte sentencia que confirme la sentencia recurrida.

3.Por providencia de 7 de mayo de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose posteriormente para la votación y fallo el día 4 de junio de 2025, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. *Resumen de antecedentes*

1.Tanto la sentencia de primera instancia como la de segunda desestiman la acción de retracto arrendaticio ejercitada por D.ª Adela respecto del local sito en el DIRECCION000 de Sevilla, inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 10 de Sevilla, al tomo NUM000 , libro NUM001 de la sección NUM002 , folio NUM003 , finca número NUM004 , del que es arrendataria por contrato de 1 de enero de 2010 que sustituye a otro anterior de 15 de enero de 2003.

Dicho local fue vendido por su propietaria y arrendadora, D.ª Raimunda , junto con otro colindante sito en el mismo edificio -la finca registral núm. NUM005 - a D. Elias , mediante escritura pública otorgada el 31 de mayo de 2017.

Las sentencias de instancia consideran que en el caso no cabe el retracto en virtud de lo establecido en el art. 25.7 de la LAU, que también resulta aplicable a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda conforme a lo dispuesto en el art. 31 del mismo texto legal.

Lo que establecía dicha norma en la redacción aplicable, por motivos temporales, era lo siguiente:



«No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble.

»Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.».

Lo que considera el Juzgado de Primera Instancia es que el derecho del arrendatario al retracto que establece el art. 25 de la LAU «tiene las limitaciones que el mismo precepto recoge, y en concreto en el punto 7 cuando se trate de la venta conjunta con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte del mismo inmueble» y que «Este es precisamente el caso de autos, en que la demandada vende los dos únicos locales que hay en el inmueble, de su propiedad, por lo que debe desestimarse la demanda».

En el mismo sentido la Audiencia Provincial razona que:

«[e]n aplicación de dicho precepto, diametralmente opuesto a los artículos 47 y 48 de la LAU de 1964, que regulaban el tanteo y el retracto, no cabe sino confirmar la sentencia recurrida en cuanto al fondo, pues los dos locales vendidos colindantes forman parte del mismo edificio, siendo propiedad del mismo vendedor y comprados por el mismo comprador, por mucho que sean fincas registrales diferentes, y, precisamente porque forman parte de la misma comunidad horizontal, cumplen la exigencia de que pertenecen al mismo edificio.».

2.D.^a Adela ha interpuesto un recurso de casación, que ha sido admitido, y al que D. Elias se ha opuesto.

SEGUNDO. *Recurso de casación*

1. *Planteamiento.*

El recurso se funda en un motivo único en el que se denuncia la infracción del art. 25.7 de la LAU por «[d]esconocimiento y oposición a la doctrina asentada por nuestro Tribunal Supremo, en cuanto los derechos de tanteo y retracto legal en materia de arrendamientos urbanos, y excepciones al mismo, derechos que no se pueden burlar en perjuicio del arrendatario.».

La recurrente sostiene que la sentencia recurrida contradice, entre otras, las SSTS 125/2010, de 24 de marzo, 681/2010, de 10 de noviembre, y 450/2012, de 11 de julio.

Alega que:

«El sentido del citado artículo 25.7, como sostiene autorizada doctrina, es el de excluir de los derechos de adquisición preferente tanto los supuestos en que una edificación pertenezca en su totalidad a una persona y ésta la venda en globo -incluyendo todas las viviendas o locales en ella integrados-, como aquellos en que se dé la situación inversa, es decir, que habiendo una multiplicidad de propietarios en una edificación sea una sola persona, ya física, ya jurídica, la que realice la compra. Para que los supuestos de exclusión descritos sean operativos debe exigirse que la venta sea de la totalidad del inmueble o la adquisición de su totalidad se realice en un solo acto o en múltiples actos siempre que sean simultáneos en el tiempo.».

Añade, además, que la arrendadora vendedora es «[p]ropietaria de otra finca registral dentro del mismo edificio que no ha sido objeto de venta, concretamente, su vivienda, sita en Sevilla, DIRECCION001, por lo que tampoco se cumpliría el supuesto de hecho previsto en el artículo 25.7 LAU.».

2. *Decisión de la Sala.*

El motivo y, por tanto, el recurso, se desestiman por lo que se expone a continuación.

Esta Sala ha declarado que la «venta conjunta» no puede constituir una simulación dirigida a eludir los derechos de adquisición preferente (sentencia 1597/2024, de 28 de noviembre), pero no ha sostenido que, «Para que los supuestos de exclusión descritos [por el art. 25.7 de la LAU en la redacción aplicable cronológicamente] sean operativos debe exigirse que la venta sea de la totalidad del inmueble o la adquisición de su totalidad se realice en un solo acto o en múltiples actos siempre que sean simultáneos en el tiempo.».

En la sentencia 592/2025, de 21 de abril, afirmamos que «[u]no de los supuestos de hecho de aplicación de ese artículo es que el objeto de la venta comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias de las que el arrendador era propietario en el edificio donde se ubican los pisos o locales arrendados».

La sentencia recurrida -al igual que la dictada en primera instancia- no desestima la demanda porque, aun siendo fincas registrales independientes, la arrendadora hubiera vendido conjuntamente los dos locales de su propiedad en el edificio -uno de ellos, el arrendado-, sino porque ha vendido todos los que tenía en él, que son,



además, los únicos que existen en dicho edificio. Es claro, por tanto, que la sentencia no infringe la norma ni vulnera nuestra doctrina.

Alega la parte recurrente que la arrendadora también es propietaria de una vivienda en el mismo edificio que no ha sido objeto de la venta. Sin embargo, este hecho ni fue alegado ni sometido a debate y prueba en las instancias, y por tanto no ha sido considerado ni declarado probado por el juzgado ni por la Audiencia Provincial. No puede, por ello, servir de fundamento al recurso de casación, ya que altera la base fáctica sobre la que se construye la razón decisoria de la resolución recurrida y hace supuesto de la cuestión al basarse en una circunstancia que esta no asume ni declara probada, lo que resulta improcedente (por todas, sentencias 83/2025, de 16 de enero, y 307/2025, de 26 de febrero).

Como hemos declarado reiteradamente, «[l]os motivos del recurso de casación [...] no pueden fundarse implícita o explícitamente en hechos distintos de los declarados probados en la sentencia recurrida, ni en la omisión total o parcial de los hechos que la Audiencia Provincial considere acreditados (petición de principio o hacer supuesto de la cuestión)» (por todas, sentencia 53/2025, de 13 de enero).

TERCERO. *Costas y depósitos*

Al desestimarse el recurso de casación procede imponer las costas de dicho recurso a la recurrente, con pérdida del depósito constituido 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 el recurso de casación interpuesto por D.^a Adela contra la sentencia dictada por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Sevilla, con el n.º 364/19, el 30 de diciembre de 2019, en el Rollo de Apelación n.º 6030/19-B3, e imponer las costas de dicho recurso a la recurrente, con pérdida del depósito constituido 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.