

Roj: STS 125/2015 - ECLI:ES:TS:2015:125
Id Cendoj: 28079110012015100009

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil

Sede: Madrid

Sección: 1

Nº de Recurso: 2432/2012

Nº de Resolución: 539/2014

Procedimiento: CIVIL

Ponente: FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO

Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a catorce de Enero de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos de casación e infracción procesal interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 145/2012 por la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Granada, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 988/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Motril (Granada), cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por el procurador don Antonio Manuel Leyva Muñoz en nombre y representación de don Teodulfo, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la procuradora doña Amalia Jiménez Andosilla en calidad de recurrente y la procuradora doña Sandra Orero Bermejo en nombre y representación de COSTA KIS, S.L. en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- El procurador don José Antonio Morales Rodríguez, en nombre y representación de don Jose Pablo interpuso demanda de juicio ordinario, contra do Teodulfo y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que : *"...se condene al demandado al pago de rentas adeudadas que ascienden a la cantidad de VEINTISÉIS MIL NOVECIENTOS VEINTE EUROS CON VEINTISÉIS CÉNTIMOS (26.920,26 euros.-), todo ello con la expresa imposición de costas al demandado, las cuales se calculan provisionalmente en la cifra de CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (5.500,00 Euros.-)".*

2.- El procurador don Clemente Pérez Choin, en nombre y representación de don Teodulfo, 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 por la que: *"...a) estimando las excepciones planteadas, se dicte, en el plazo de los siguientes cinco días, Auto de sobreseimiento, o bien se absuelva en la instancia a mi representado, con expresa imposición de costas a la actora;*

b) o bien, y para el caso de que dichas excepciones fuesen desestimadas, se dicte Sentencia por la que se declare no haber lugar a la demanda deducida contra mi representado, y se le absuelva de los pedimentos realizados por la actora.

c) con expresa imposición a la actora de las costas causadas en este procedimiento".

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 3 de Motril (GRANADA), dictó sentencia con fecha 8 de abril de 2011, cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: "...Que debo desestimar la demanda interpuesta por Costa Kis, S.L., contra Teodulfo, y absolver a este último de los pedimentos deducidos en su contra. Con costas a la actora".*

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de COSTA KIS, S.L., la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Granada, dictó sentencia con fecha 29 de junio de 2012, cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: "...Que estimando el recurso de apelación formulado por la Procuradora Doña Isabel Fuentes Jiménez en la representación de Costa Kis S.L. contra la sentencia de ocho de abril de dos mil once dictada por el Juzgado de Primera Instancia N° 3 de Motril en autos de juicio ordinario número 988/2009 de los que dimana este rollo, debemos revocar y revocamos la sentencia de instancia, y,*

estimando íntegramente la demanda, debemos condenar y condenamos al demandado a pagar al actor la suma de 26.920,26 euros, mas sus intereses procesales y las costas de la instancia y sin hacer imposición de las costas de la alzada".

TERCERO .- 1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recursos extraordinario por infracción procesal y de casación la representación procesal de don Teodulfo , argumentando el recurso de casación con apoyo en los siguientes **MOTIVOS** :

Primero.- Por infracción de las normas aplicables, al amparo de los artículos 477. 2. 3º y 477.3 LEC . .

Segundo.- Por infracción de las normas aplicables, al amparo de los artículos 477. 2. 3º y 477.3 LEC .

Tercero.- Infracción de las normas aplicables, al amparo de los artículos 477. 2. 3º y artículo 477.3 LEC .

El recurso extraordinario por infracción procesal , lo argumentó con apoyo en los siguientes **MOTIVOS**:

Primero.- Infracción artículo 218 LEC y artículos 207 y 222 LEC .

Segundo.- Infracción por inaplicación artículo 209. 3º y 4º y 218 LEC . Artículo 469.1. 2º LEC .

CUARTO .- Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 11 de junio de 2013 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. La procuradora doña Sandra Orero Bermejo, en nombre y representación de COSTA KIS, S.L. presentó escrito de impugnación al mismo.

QUINTO .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 23 de septiembre del 2014, en que tuvo lugar, no habiéndose dictado sentencia en el plazo establecido debido a la excesiva carga de trabajo que pesa sobre el ponente y a la complejidad del asunto.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- 1 . El presente caso plantea, como cuestión de fondo, la valoración del fenómeno adquisitivo que se deriva del ejercicio del retracto legal, particularmente en su proyección o referencia a la legislación de arrendamientos urbanos; antiguo artículo 48 de la Ley 1964, en relación con el ejercicio del derecho de retracto por el arrendatario de local de negocios, hoy artículo 25 de la Ley 29 de 1994, bajo la denominación técnica de "Derecho de adquisición preferente".

2. En síntesis, de los antecedentes del caso conviene destacar los siguientes hechos:

A) El arrendatario, demandado en este procedimiento, don Teodulfo , suscribió un contrato de arrendamiento de local con la entidad "Depiflex S.L.", con fecha de 1 de marzo de 1994.

B) En el año 1996, dicha entidad aportó dicho local a la mercantil "Costa Kis, S.L.", extremo que se comunicó al demandado sin que ejercitara acción alguna al respecto.

C) El 9 de agosto de 2002, se constituyó la sociedad "Rodantino S.L.", siendo sus socios la anterior entidad "Costa Kis S.L." y otras dos personas físicas, de suerte que la mercantil, en pago de su participación, aportó el local litigioso sin que, esta vez, se le comunicara al arrendatario.

D) Pocos días antes de expirar el plazo pactado para la finalización del arrendamiento, que tenía una duración de 10 años, el arrendatario recibió el requerimiento notarial sobre la terminación del mismo, conociendo en este momento la transmisión operada en virtud de aportación del local realizada en favor de la mercantil "Rodantino S.L.", por lo que formuló demanda el 27 de febrero de 2004 solicitando la nulidad de la transmisión y ejercitando el derecho de adquisición preferente sobre dicho local, realizando la debida consignación del precio (33.000 euros).

E) Desestimada la acción en Primera Instancia, fue posteriormente estimada por la Audiencia Provincial en sentencia de 7 de abril de 2006 , recurrida en casación, el recurso resultó inadmitido el 4 de noviembre de 2008, con la consiguiente firmeza de la sentencia de la Audiencia. Para esta sentencia, la transmisión del bien se produjo con la consignación o pago realizado por el arrendatario en marzo de 2004, determinando la liberación de la obligación de abono de la renta estipulada, situación posteriormente reconocida judicialmente. También considera que se produce la cosa juzgada para la aquí actora, la entidad "Costa Kis, S.L." aplicando

la doctrina jurisprudencial del levantamiento del velo y declarar que en la práctica se trataba de un mismo ente que actuó con ánimo defraudatorio frente a terceros.

Con estos antecedentes, el arrendatario dejó de pagar las rentas desde la fecha de la sentencia de la Audiencia, reclamándose en los presentes autos las rentas impagadas desde esa fecha hasta noviembre de 2008, fecha de la firmeza de la referida sentencia.

E) No obstante lo anterior, la entidad "Rodantino S.L." continuó reclamaciones judiciales contra el arrendatario. En este sentido interpuso demanda de resolución del contrato que posteriormente fue objeto de desistimiento. Asimismo también interpuso demanda de desahucio y reclamación de cantidad (Autos 246/2005, del Juzgado de Primera Instancia nº 3) recayendo, tras la suspensión decretada por la cuestión de prejudicialidad civil, el Auto de 25 de mayo de 2009 por el que se declaraba la firmeza de la sentencia de la Audiencia, con fecha de noviembre de 2008. Por último, la citada entidad también interpuso demanda de reclamación de cantidad, de la que la actual demanda resulta una clara reiteración, ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Motril (Autos de juicio ordinario 356/2007), recayendo sentencia firme, el 15 de junio de 2009, declarándose la validez de la adjudicación preferente realizada y considerando que la anterior sentencia firme vino a reconocer (declarar) el retracto realizado por el arrendatario.

3. Para la sentencia de Primera Instancia la excepción procesal relativa a la cosa juzgada debe ser claramente estimada; toda vez que la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Motril, aportada por la parte demandada, resuelve correctamente la cuestión debatida que resulta idéntica a la planteada en este procedimiento, con la única diferencia de que el actor en aquel procedimiento era la mercantil "Rodantino" y aquí lo es la mercantil "Costa Kis", sociedades que deben ser consideradas la misma persona jurídica a tenor de la doctrina del levantamiento del velo. No obstante, y a mayor abundamiento, también señala que, con relación al fondo del asunto se comparten todos los argumentos de la anterior sentencia del Juzgado de Motril, de forma que con la consignación o pago de las cantidades (1518 del Código Civil) se operó la adquisición del arrendatario y la consiguiente liberación del pago de la renta estipulada, al ser incompatibles dicha adquisición con la obligación de pagar la renta.

Por su parte, la sentencia de la Audiencia, con estimación del recurso de apelación de la entidad mercantil, revoca la anterior resolución. Así, en relación a la excepción de cosa juzgada, considerada que no concurre de forma plena al estarse ante una reclamación cualitativamente idéntica, pero cuantitativamente diferente; además de seguirse por entidades mercantiles diferentes. Mientras que en el fondo del asunto, y con base al alcance temporal de la sentencia que declara el retracto, considera que el retracto legal no opera de forma automática la adquisición de la propiedad en tanto no se haya efectuado la subrogación mediante el otorgamiento del correspondiente título y se transfiera la posesión de la cosa y, con cita de la STS de 10 de febrero de 1966, concluye que ha de prosperar la demanda que inició el presente procedimiento, por cuanto a la fecha del Auto del Tribunal Supremo, que dotó de firmeza a la sentencia de la Audiencia, aun no se había producido la transmisión de la propiedad, estando pendiente de otorgarse la escritura pública y liquidación de las sumas a entregar por el retrayente.

Recursos interpuestos.

Recurso extraordinario por infracción procesal.

Excepción de cosa juzgada.

SEGUNDO .- 1. Contra la citada sentencia, la parte demandada, al amparo del ordinal tercero del artículo 477.2 LEC interpone recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación. El recurso por infracción procesal se articula en dos motivos. *En el primero*, al amparo del artículo 469.1. 2º LEC se denuncia, la infracción del art. 218 de la LEC, en relación con el principio de cosa juzgada en su aspecto negativo o preclusivo, como en el positivo o prejudicial, establecido en los arts. 207 y 222 de la LEC, y la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras en las sentencias de 15 de julio de 2004, y 3 de abril de 1990, y 24 de mayo de 2012. El recurrente entiende, como apreció el Juzgado de Primera Instancia, que en el procedimiento anterior en el que se ejercitaba la acción de retracto, se reclama por el mismo título y por las mismas personas, la Audiencia ha entendido que la reclamación es cuantitativamente diferente y se sigue entre partes distintas. *En el motivo segundo* lo que denuncia el recurrente al amparo del art. 469.1, 2º de la LEC, es la infracción de los artículos 209.3º y 4º y los artículos 216 y 218 todos de la LEC. por falta de congruencia y motivación de la sentencia recurrida, en relación a la excepción de falta de capacidad, de legitimación de la mercantil demandante, pues el demandado, arrendatario firmó el contrato de arrendamiento con otra mercantil, "Depiflex, S.L.", y por tanto la actora no tiene capacidad para reclamar las rentas del contrato de arrendamiento.

2º. El recurso de casación se articula en tres motivos. *En el primero* alega la infracción del art. 1521 del Código civil y la vulneración de la doctrina de la Sala que la sentencia recurrida invoca, esto es, la sentencia de 10 de febrero de 1966. Plantea en este motivo la interpretación de los conceptos "sentencia firme" y "firmeza de la sentencia", para determinar la plenitud de los efectos del derecho de retracto así la doctrina citada entiende que la modificación jurídica que implica la esencia subrogatoria del derecho se produce por consecuencia de la *sentencia firme que lo reconoce*, esto es para el recurrente los efectos del retracto han tenido lugar desde la fecha de la sentencia que deviene firme, el 7 de abril de 2006; y no desde la fecha de la firmeza como ha reconocido la Audiencia, en noviembre de 2008. *En el segundo*, cita la infracción de los artículos 353 y 354. 3º del Código Civil, se entiende que la plenitud de los efectos del retracto según la doctrina citada se produce desde la fecha de la sentencia que deviene firme, y en consecuencia el demandado, hace suyos los frutos civiles, pues pasa a ocupar la posición de dueño de la vivienda alquilada, frente a la interpretación que ha realizado la sentencia recurrida, que entiende que la subrogación en los derechos para ocupar la posición de dueño no se produce hasta el otorgamiento de la escritura pública y liquidación de las sumas en concepto de gastos necesarios y útiles para la cosa vendida, por ello eran exigibles las rentas. *En el tercero* denuncia la infracción del art. 451 del Código civil, resulta evidente a tenor de la jurisprudencia citada que el poseedor de buena fe tiene derecho a los frutos de la cosa, y en este caso el recurrente mantiene que la esencia subrogatoria del derecho de retracto ha tenido lugar desde la fecha de la sentencia que devino firme en el año 2006.

3. En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, los recursos interpuestos deben ser estimados.

4. Con relación al primer motivo planteado en el recurso extraordinario por infracción procesal, esto es, la cuestión relativa a la excepción de cosa juzgada, debe señalarse que el planteamiento seguido por la sentencia de la Audiencia no puede ser compartido por esta Sala; de forma que debe concluirse que en la sentencia recurrida se dicta pronunciamiento contradictorio con otra resolución procedente que resolvía idéntica cuestión y que, por tanto, es antecedente lógico y necesario de la misma.

En efecto, de los antecedentes judiciales obrantes en el presente caso, y en atención al concepto asentado de la causa de pedir (causa petendi), como hechos constitutivos con relevancia jurídica que sirvan de fundamento a la petición y que delimitan, individualizan e identifican la pretensión procesal, se desprende que en el presente procedimiento se ha vuelto a discutir los mismos hechos que dieron relevancia al fondo del asunto ya planteado, esto es, la determinación del efecto adquisitivo derivado del derecho de adquisición preferente, ejercitado por el arrendatario, y su incidencia en la relación contractual precedente tras las oportaciones y cambios operados entre las referidas sociedades arrendadoras; extremos que fueron objeto de un primer enjuiciamiento por la Audiencia Provincial de Granada, Sección Cuarta, de 7 de abril de 2006, cuya resolución ya es firme, y que posteriormente, en este caso por la mercantil "Rodantino S.L.", como parte actora, fueron replanteados ante el Juzgado de Primera Instancia, número uno, de Motril, recayendo sentencia firme, el 15 de junio de 2009, con similar fallo al contemplado por la sentencia de la Audiencia.

De ahí, por una parte, que resulte incorrecto el planteamiento de la sentencia recurrida que, una vez admite la identidad "cualitativa" de la reclamación objeto del pleito, respecto a la sentencia de 15 de junio, que recordamos trae causa de lo ya resuelto por la anterior sentencia de la Audiencia de Granada, resuelve en sentido contrario por entender que la reclamación es "cuantitativamente" diferente; cuando dicha diferencia, tal y como alega la parte recurrente, para nada afecta o altera la relación de identidad de la cuestión planteada sustanciándose, únicamente, en una mera actualización de las rentas reclamadas.

Por otra parte, y en parecidos términos, tampoco puede sostenerse que la excepción de cosa juzgada no opere, en el presente caso, con relación al presupuesto de la identidad de los sujetos participantes, toda vez que dicho extremo fue objeto de valoración por las anteriores resoluciones declarándose, entre otras cosas, que ambas mercantiles se identificaban en la práctica en un mismo ente, representadas por la misma persona y actuando con claro ánimo defraudatorio respecto a terceros; hechos probados que, sin ser desvirtuados por la sentencia recurrida, constituyen un antecedente lógico y necesario de su fallo; extrapolable también al plano sustantivo de la razón decisoria (ratio decidendi) en la medida en que el efecto prejudicial de la cosa juzgada también se extiende a los razonamientos de la sentencia, cuando constituyen el fundamento de la razón de decidir; caso que nos ocupa por la aplicación, tampoco desvirtuada, de la doctrina del levantamiento del velo.

La estimación del motivo comporta la estimación del recuso interpuesto, sin necesidad de entrar en el análisis del segundo motivo formulado.

Recurso de casación.

Derecho arrendaticio de adquisición preferente y fenómeno adquisitivo.

Naturaleza y alcance de reconocimiento judicial. Doctrina jurisprudencial aplicable.

TERCERO .- 1. La estimación del motivo del recurso extraordinario por infracción procesal determina, conforme a la regla 7ª de la Disposición Final 16ª LEC , que se deba dictar nueva sentencia teniendo en cuenta lo alegado como fundamento del recurso de casación.

Esto supone, conforme a lo alegado en los motivos formulados por la parte recurrente, principalmente con relación al primero de ellos, que fuera de perspectivas parciales entremos en el análisis completo que define el curso del fenómeno adquisitivo que se deriva del ejercicio de derecho de adquisición preferente, llevado a cabo por el arrendatario en el presente caso.

2. La constitución heterónoma o forzosa de las relaciones jurídico-reales: criterios generales.

La vigencia de la autonomía privada como principio en el campo de las relaciones jurídico-reales comporta, como regla general, que estas relaciones y, con ellas, el efecto adquisitivo, se constituyen en virtud de la voluntad negocial acompañada del esquema básico que impone nuestro sistema adquisitivo (artículo 609 del Código Civil con relación al título y el modo).

Sin embargo, esta regla general no es de carácter absoluto y presenta claras excepciones que permiten considerar que en determinados casos se produce una constitución heterónoma de la relación jurídico-real y, por tanto, una transmisión de carácter forzoso que escapa de la voluntad negocial como eje rector o impulsor de la relación jurídica establecida.

En estos supuestos, que resultan muy variados, el curso del efecto adquisitivo presenta también notables diferencias en atención a la configuración normativa que los define. Así, en algunos casos, supuesto de la servidumbre natural de aguas contemplada en el artículo 552 del Código Civil , la relación jurídico-real es creada directa y plenamente por la disposición normativa. En otros casos, la mayoría, el esquema o curso adquisitivo varía pues la misma se limita a configurar las circunstancias o presupuestos para la constitución de la relación jurídico-real, concediendo al beneficiario el derecho a exigir dicha constitución de la relación jurídico-real y paralelamente imponer al afectado el deber de instrumentarla o llevarla a cabo; cuestión que, en unas ocasiones, comporta la tramitación de un procedimiento administrativo o judicial al respecto (servidumbre de acueducto, artículo 557 del Código y servidumbre de paso , artículo 554, respectivamente), y en otras, el derecho a exigir su constitución ya mediante el cumplimiento voluntario del deber impuesto, o su pertinente cumplimiento por la reclamación judicial que proceda, caso de las denominadas hipotecas legales. En todos estos supuestos, a diferencia de lo visto en la servidumbre natural de aguas, la relación jurídico- real no se crea de un modo directo, sino a través de los pertinentes procedimientos administrativos o judiciales y, en su caso, con el cumplimiento obligacional del deber impuesto a estos efectos; de forma que a través de este cumplimiento instrumental se sigue el esquema básico de nuestro sistema adquisitivo y se produce el efecto jurídico-real proyectado.

Aunque este curso de constitución indirecta o complementaria resulta también aplicable, por lo general, a los casos de transmisión forzosa del dominio, no obstante, y he aquí la fundamentación relevante, dicho curso del fenómeno adquisitivo también puede resultar modalizado o particularizado, a su vez, en atención a la configuración que del mismo realice la disposición normativa.

Como vemos a continuación, esta modalización del régimen adquisitivo es lo que ocurre en la transmisión forzosa que se produce por el ejercicio del derecho de adquisición preferente, llevado a cabo por el titular del derecho arrendaticio.

3. El fenómeno adquisitivo derivado del ejercicio de derecho de adquisición preferente. Modulación y alcance.

El fenómeno adquisitivo que se deriva del derecho de adquisición preferente que la ley otorga al arrendatario queda configurado, de forma sustantiva, por los presupuestos que el Código Civil contempla al respecto en la correlación de los artículos 1518 y 1521 . De la interpretación sistemática de los mismos se desprende que, si bien el efecto adquisitivo no se produce de un modo directo y pleno por obra de la norma, no obstante, su producción queda modalizada, a diferencia de los supuestos anteriores, por el propio efecto subrogatorio que contempla el artículo 1521 ("derecho a subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago") y por el cumplimiento por el arrendatario del referente obligacional de dicho pago, extremo que lleva a cabo con la correspondiente

consignación al vendedor del precio de la venta y demás elementos previstos en el artículo 1518 del Código Civil .

Se comprende, de este modo, la innecesariedad de la realización de un acto posterior de específica transmisión del dominio, pues el esquema básico transmisivo que impone nuestro sistema y, con él, el efecto adquisitivo, queda embebido en la propia consumación y función traslativa que se infiere del originario contrato de compraventa realizado por el arrendador, en cuya estructura y eficacia, también la traslativa, se subroga el arrendatario que ejercita su derecho y consume la relación negocial con la correspondiente consignación o pago realizada a favor del arrendador y propietario del inmueble.

Esta modalización del curso adquisitivo que se deriva del derecho de adquisición preferente, que le asiste al arrendatario, resulta, como se ha señalado, plenamente concorde con nuestro sistema adquisitivo. Obsérvese, por una parte, que la innecesariedad de un posterior acto o negocio de transmisión del dominio concuerda con la innecesariedad del traspaso posesorio, habida cuenta de la posesión del inmueble que ya disfruta el arrendatario y que le sirve a los efectos del cambio operado en el concepto de dicha posesión; ahora como titular del derecho de dominio. Del mismo modo, por otra parte, y en contra de lo considerado por la sentencia recurrida, que la elevación a escritura pública del contrato de compraventa a favor del arrendatario, aparte de la señalada innecesariedad para el efecto transmisivo, tampoco constituye un presupuesto para la eficacia jurídico-real que se derive del contrato de compraventa; que se produce sin necesidad de la misma (STS 16 de septiembre de 2014, núm. 303/2014).

En suma, lo anteriormente expuesto también concuerda con el especial régimen de eficacia frente a terceros que acompaña el ejercicio de este derecho de adquisición preferente, que no necesita de su previa inscripción para afectar al posible tercer adquirente (artículo 37.3 LH). A lo que hay que añadir la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala (STS de 11 de julio de 2012, núm. 450/2012) por la que no debe entender que la aplicación de esta figura deba ser objeto de una interpretación restrictiva más allá de la concurrencia de los presupuestos y requisitos legales exigibles para su realización.

4. Naturaleza y alcance del reconocimiento judicial.

Conforme a lo anterior, debe señalarse que el reconocimiento judicial, que acompaña a esta figura en aquellos casos en donde su ejercicio resulta discutido, tampoco escapa a la configuración sustantiva que delimita el curso adquisitivo que se deriva del ejercicio de este derecho, de forma que incide, necesariamente, en la naturaleza y alcance del reconocimiento judicial que se produzca al respecto.

En efecto, determinado de este modo el efecto jurídico adquisitivo se comprende que el alcance del reconocimiento judicial que recaiga al respecto se limite a declarar la transmisión dominical que, conforme a la interpretación sistemática de los artículos 1518 y 1521 del Código Civil analizada, ya se ha producido materialmente con la consumación del contrato de compraventa y la correspondiente consignación realizada por el arrendatario, sin que, por tanto, presente un alcance constitutivo, ya respecto de la sentencia firme, o bien desde la firmeza de la sentencia, con relación a situación jurídico-real previamente creada; todo ello con fundamento a la modalización del curso adquisitivo analizado.

Extremo que, en el presente caso, nos lleva a que la transmisión del bien se produjo el 4 de marzo de 2004, momento en el que el arrendatario efectuó la consignación según la documentación aportada al procedimiento; tal y como declara la sentencia de Primera Instancia.

CUARTO .- Estimación de los recursos y costas.

1. Por aplicación del artículo 398.2 LEC . no procede hacer expresa imposición del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación.

2. Conforme a lo solicitado, no procede hacer expresa imposición de costas de apelación.

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

FALLAMOS

1. Haber lugar a los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de don Teodulfo contra la sentencia dictada, con fecha 29 de junio de 2012, por la Audiencia Provincial de Granada, Sección 5ª, en el rollo de apelación nº 145/2012 , que casamos y anulamos, para confirmar en su lugar la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Motril, de 8 de abril de 2011 , dimanante de los autos de juicio ordinario nº 988/2009.



2. Se fija como doctrina jurisprudencial de esta Sala que el fenómeno adquisitivo que se deriva del ejercicio de adquisición preferente del arrendatario de vivienda o local de negocios se produce cuando se realiza el pertinente pago a través de la consignación, según lo previsto en los artículos 1518 y 1521 del Código Civil .

3. No procede hacer expresa imposición de costas de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos.

4. No procede hacer expresa imposición de costas de apelación.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno, Eduardo Baena Ruiz, Xavier O'Callaghan Muñoz, Jose Luis Calvo Cabello. Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** , 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.

FONDO DOCUMENTAL • CENDOJ