

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 456/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón  
Romero

**TRIBUNAL SUPREMO**  
**Sala de lo Civil**  
**PLENO**

**Sentencia núm. 592/2025**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Ignacio Sancho Gargallo, presidente

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

En Madrid, a 21 de abril de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por Fidere Vivienda S.L.U., representada por la procuradora D.<sup>a</sup> María del Carmen Otero García, bajo la dirección letrada de D. Javier Carmona Fernández, contra la sentencia núm. 563/2021, de 18 de noviembre, dictada por la Sección 10.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación núm. 517/2021, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario núm. 905/2018 del Juzgado de Primera Instancia n.º 74 de Madrid, sobre retracto arrendaticio urbano. Ha sido parte recurrida:

J., J., D., M., M., P., A., A., Z., M., T., L., M., M., I., R., L., M., J., M., M., A., M., A., J., F., M., M., L., G., A., H., F., M., J., T., A., M., J., V., M., B., J., M., M., R., R., C., J., M., M., J., C., L., J., M., J., M., F., S., representados por el procurador D. Roberto Granizo Palomeque y bajo la dirección letrada de D. José Mariano Benítez de Lugo.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### **PRIMERO.-** *Tramitación en primera instancia*

1.- El procurador D. Roberto Granizo Palomeque, en nombre y representación de: 1. Don M., 2. Doña J., 3. Don J., 4. Don D., 5. Don M. y M., 6. Don P. y Doña A., 7. Don A. y Z., 8. Don J., 9. Doña M., 10. Doña F. y Don J., 11. Doña T., 12. Don L. y Doña M., 13. Doña M. y Doña I., 14. Doña R., 15. Doña L., 16. Doña M., 17. Don J. y M., 18. Doña M. y A., 19. Doña M., 20. Doña A. y J., 21. Don F. y Doña M., 22. Doña M., 23. Doña L. y G., 24. Don A. y doña H., 25. Don F. y Doña M., 26. Don J. y doña T., 27. Doña A., 28. Doña M. y don J., 29. Doña V., 30. Don M. y B., 31. Don J. y M., 32. Don F. y doña M., 33. Doña R. y don R., 34. Don C., 35. Don J. y doña M., 36. Doña M., 37. Don J., 38. Don K. y Doña L., 39. Don J. y doña M., 40. Don J., 41. S., interpuso demanda de juicio ordinario contra Fidere Vivienda S.L.U., en la que solicitaba se dictara sentencia:

«en la cual se declare haber lugar al ejercicio del derecho de adquisición preferente a la vivienda (y anejos) que tienen alquiladas mis citados representados y se condene a la mercantil Fidere Vivienda, SLU a estar y pasar por dicha declaración, procediendo que se le compela al otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas de venta a los aquí demandantes en el precio que debe ser aquel en que los adquirió la demandada, y que figura en el hecho 3º de esta demanda».

**2.-** La demanda fue presentada el 31 de julio de 2018 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 74 de Madrid, se registró con el núm. 905/2018. Una vez admitida a trámite, se emplazó a la parte demandada.

**3.-** La procuradora D.ª María del Carmen Otero García, en representación de Fidere Vivienda S.L.U., contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

«[...] se dicte sentencia por la que se desestimen todos y cada de los pedimentos contenidos en el suplico de la demanda formulada de adverso, condenando expresa y solidariamente a los cuarenta y un demandantes o los que resulten en caso de estimación de las excepciones planteadas en el presente escrito, en las costas causadas, por su evidente temeridad y mala fe».

**4.-** Tras seguirse los trámites correspondientes, la magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 74 de Madrid dictó sentencia n.º 68/2021, de 18 de febrero, con la siguiente parte dispositiva:

«Que desestimando totalmente la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Granizo, en nombre y representación de 1. DON M., 2. DOÑA J., 3 .DON J., 4.DON D., 5. DON M. Y M., 6. DON P. Y DOÑA A., 7. DON A. Y Z., 8. DON J., 9.DOÑA M., 10. DOÑA F. Y DON J., 11. DOÑA T., 12. DON L. Y DOÑA M., 13. DOÑA M. Y DOÑA I.,14.DOÑA R., 15.DOÑA L., 16. DOÑA M., 17. DON J. Y M., 18. DOÑA M. Y A., 19. DOÑA M., 20. DOÑA A. Y J., 21.DON F. Y DOÑA M., 22.DOÑA M., 23. DOÑA L. Y G., 24. DON A. Y DOÑA H., 25. DON F. Y DOÑA M., 26. DON J.. Y DOÑA T., 27. DOÑA A., 28.DOÑA M. Y DON J., 29. DOÑA V., 30. DON M., Y B., 31. DON J. Y M., 32. DON F. Y DOÑA M., 33.DOÑA R. Y DON R., 34.DON C., 35. DON J. Y DOÑA M., 36. DOÑA M., 37. DON J., 38. DON K. Y DOÑA L., 39. DON J. Y DOÑA M., 40. DON J., 41. S. contra la mercantil FIDERE VIVIENDA, SLU, debo:

»1º.- Absolver a la demandada de todos pedimentos contenidos en aquella;

»2º.- Imponer las costas del juicio a la parte actora».

## **SEGUNDO.-** *Tramitación en segunda instancia*

**1.-** La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la parte demandante.

**2.-** La resolución de este recurso correspondió a la sección 10.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 517/2021 y tras seguir

los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 18 de noviembre de 2021, cuya parte dispositiva establece:

«Estimar el recurso de apelación formulado por la representación de la parte demandante frente a la sentencia de fecha 18 de febrero de 2.021, dictada por el Juzgado de 1ª instancia núm. 74 de Madrid en el seno del procedimiento ordinario núm. 905/2018, la cual REVOCAMOS en los pronunciamientos impugnados y, en su virtud, acordamos estimar la demanda en el sentido de declarar haber lugar al ejercicio del derecho de retracto sobre las viviendas (y anejos) en las que, al tiempo de la venta, figuraban como arrendatarios los siguientes demandantes: 1) Don M.; 3) Don J.; 4) Don D.; 5) Don M. y Doña M.; 6) Don P. y Doña A.; 7) Don A. y Z.; 8) Don J.; 9) Doña M.; 10) Doña F. y Don J.; 11) Doña T.; 12) Don L. y Doña M.; 13) Doña M. y Doña I.; 14) Doña R.; 15) Doña L.; 16) Doña M.; 17) Don J. y M.; 18) Doña M. y A.; 19) Doña M.; 20) Doña A. y J.; 21) Don F. y Doña M.; 22) Doña M.; 23) Doña L. y G.; 24) Don A. y Doña H.; 25) Don F. y Doña M.; 26) Don J. y Doña T.; 27) Doña A.; 28) Doña M.; 29) Doña V.; 30) Don M. y B.; 31) Don J. y Doña M.; 32) Don F. y Doña M.; 33) Doña R. y Don R.; 34) Don C.; 35) Don J. y Doña M.; 36) Doña M.; 37) Don J.; 39) Don J. y Doña M.; 40) Don J. y 41) Doña S.; condenando a la parte demandada, FIDERE VIVIENDA, SLU, a estar y pasar por esta declaración, debiendo otorgar las correspondientes escrituras públicas de venta a favor de los demandantes referidos por el precio de venta de su adquisición por la entidad demandada. Todo ello sin expresa imposición de las costas de la primera y segunda instancia a ninguna de las partes y devolución del depósito para recurrir a la apelante.

Remítase testimonio de la presente Resolución al Juzgado de procedencia para su conocimiento y efectos.».

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

**1.-** La procuradora D.<sup>a</sup> María del Carmen Otero García, en representación de Fidere Vivienda S.L.U., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«Primero.- Al amparo del artículo 469.1.2º LEC, se denuncia la vulneración del artículo 217.2, 217.3 y 217.7 LEC, al haberse atribuido a FIDERE la carga de probar cuándo entregó el letrado de la parte actora la escritura de compraventa a los demandantes, prescindiendo del principio de facilidad probatoria y exigiendo de FIDERE una prueba diabólica.

»Segundo.- Al amparo del artículo 469.1.4º LEC, por vulneración de Derechos Fundamentales reconocidos en el artículo 24.1 CE, al infringir las normas relativas a la valoración de la prueba contenidas en el artículo 316 LEC y concretada en el error fáctico patente

en que incurre la sentencia recurrida, al no considerar probado el conocimiento de los demandantes de la escritura de compraventa en fecha 13 de julio de 2017, pese a las manifestaciones vertidas por los demandantes –y su letrado– tanto en su escrito de demanda como en su declaración, error que se refiere exclusivamente a la valoración realizada en orden a la determinación o fijación de los hechos y no a las valoraciones jurídicas extraídas, manifestaciones que además no son contradichas por el resto de prueba practicada en las actuaciones, de la que se realiza una valoración manifiestamente arbitraria y contraria a las reglas de la lógica y de la razón, que no supera el test de razonabilidad constitucionalmente exigible, al prescindirse en la *ratio decidendi* de la valoración conjunta de toda ella (infringiendo así también los artículos 319 y 326 LEC), extremo que, a la postre, ha fundamentado el signo de la sentencia.

»Tercero.- Al amparo del artículo 469.1.4º LEC, en relación con el artículo 24.1 CE y el artículo 319 LEC y la jurisprudencia que lo desarrolla, por realizar la sentencia recurrida una valoración de la prueba manifiestamente arbitraria y contraria a las reglas de la lógica y de la razón, que no supera el test de razonabilidad constitucionalmente exigible, al prescindirse en la *ratio decidendi* del fundamento de derecho tercero (concretamente, apartado 3.4) de la valoración de un documento público válido y eficaz, no impugnado por ninguna de las partes y aportado a autos por ambas, para determinar que las viviendas vendidas no se refieren al mismo edificio o inmueble, sino que se encuentran en diversos inmuebles, extremo que ha fundamentado el signo de la sentencia».

### Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Al amparo del artículo 477.1 LEC por vulneración de lo establecido en el artículo 25.7 LAU 1994 y de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo que lo interpreta, al haber resuelto la Audiencia Provincial en su sentencia que la venta en bloque de todas las viviendas propiedad del vendedor de que disponía en los inmuebles (promociones inmobiliarias) transmitidos no impide el ejercicio del derecho de retracto por los arrendatarios de éstas. al amparo del artículo 477.2. 3º LEC, interés casacional conforme al artículo 477.3 LEC por oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo (sentencias de esta sala núm. 1107/2001 de 27 de noviembre de 2001 [RJ\2001\9529], núm. 450/2012 de 11 de julio de 2012 [RJ\2012\9329], núm. 681/2010 de 10 noviembre de 2010 [RJ\2010\8035], y núm. 505/2020, de 5 de octubre [RJ2020/3768]).

»Segundo.- Al amparo del artículo 477.1 LEC por infracción del artículo 25.7 LAU 1994, así como de la jurisprudencia que lo interpreta porque el fundamento jurídico tercero de la Audiencia Provincial de Madrid resuelve que la individualización del precio en la compraventa permite ejercitar la acción de retracto a pesar de que consta de manera notoria la existencia de jurisprudencia contradictoria de las audiencias provinciales sobre el problema jurídico planteado (sentencia núm. 88/2003 de 17 febrero de 2003 AP de, Islas Baleares (sección 5ª) [JUR

2003\196503], sentencia núm. 657/2004 de 13 de septiembre de 2004 AP de las palmas (sección 5ª) [JUR 2004\287522], sentencia núm. 33/2007 de 25 enero de 2007 AP de Madrid (sección 9ª) [JUR 2007\156968], sentencia núm. 152/2009 de 23 de abril de 2009 AP de Lleida (sección 2ª) [JUR2009\393527], sentencia núm.57/2016 de 9 de febrero de 2016 AP de Zaragoza (sección 5ª) [JUR2016\136333]]».

**2.-** Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en la Sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 5 de julio de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de la mercantil Fidere Vivienda, SLU, presentó escrito de interposición de recurso de casación y extraordinario por infracción procesal contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 10ª), con fecha 18 de noviembre de 2021, en el rollo de apelación nº 517/2021, dimanante de juicio ordinario nº 905/2018 del Juzgado de Primera Instancia nº 74 de Madrid.».

**3.-** Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

Durante la tramitación del recurso se han apartado del procedimiento D. F. y D. M.; D. J.; Dña. I. y Dña. M.; Dña. F. y D. J. Todos ellos han renunciado al ejercicio de la acción de retracto tras llegar a un acuerdo con la parte demandada.

**4.-** Al no solicitarse por las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el 5 de febrero de 2025. En cuya deliberación, los magistrados participantes decidieron proponer al presidente de la Sala que el asunto fuera avocado a pleno, lo que se acordó por providencia de 5 de febrero de 2025, que señaló para votación y fallo el día 2 de abril siguiente, en que tuvo lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** *Resumen de antecedentes*



**1.-** D. M., D. J., D. D., D. M. y Dña. M., D. P. y Dña. A., D. A. y Dña. Z., D. J., Dña. M., Dña. F. y D. J., Dña. T., D. L. y Dña. M., Dña. M. y Dña. I., Dña. R., Dña. L., Dña. M., D. J. y Dña. M., Dña. M. y D. A., Dña. M., Dña. A. y D. J., D. F. y Dña. M., Dña. M., Dña. L. y D. G., D. A. y Dña. H., D. F. y Dña. M. suscribieron con la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid S.A. (en adelante, EMVS) sendos contratos de arrendamiento sobre unas viviendas sitas en la calle DIRECCIÓN, de Madrid.

**2.-** El 31 de octubre de 2013, EMVS vendió a la empresa Fidere Vivienda S.L.U. (en adelante, Fidere), un total de 1860 viviendas vinculadas, 1797 plazas de garaje y 1569 trasteros, pertenecientes a 18 promociones de viviendas de Madrid, construidas bajo distintos regímenes de protección pública. Entre estas promociones se encontraban los pisos arrendados a las personas antes reseñadas.

**3.-** Los citados arrendatarios formularon una demanda contra Fidere, en la que ejercitaban una acción de retracto arrendaticio respecto de cada uno de los pisos de los que eran inquilinos, con preferencia a la compradora demandada.

**4.-** Previa oposición de la parte demandada, que alegó, en lo que ahora interesa, la improcedencia del retracto por aplicación del art. 25.7 LAU, el juzgado de primera instancia desestimó la demanda, al considerar que, al tratarse de la venta conjunta de las viviendas y locales propiedad del arrendador, no cabía el retracto arrendaticio urbano.

**5.-** La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la parte demandante, cuyo recurso fue estimado por la Audiencia Provincial. En lo que ahora importa, consideró que la compraventa examinada no respondía al supuesto previsto en el art. 25.7 LAU, porque constituía una venta agrupada de una serie de promociones de viviendas de protección pública para arrendamiento, que no estaban referidas al mismo edificio o inmueble, sino a una transmisión global de 1.208 viviendas situadas en diversos edificios en la que, además, existe una plena individualización de cada una de las viviendas y su precio de venta. Como consecuencia de lo cual, revocó la sentencia de primera instancia y estimó íntegramente la demanda.

**6.-** La demandada ha interpuesto un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación.

### **Recurso extraordinario por infracción procesal**

#### **SEGUNDO.-** *Primer motivo de infracción procesal. Carga de la prueba*

##### Planteamiento:

**1.-** El primer motivo de infracción procesal, formulado al amparo del art. 469.1.2º LEC, denuncia la vulneración del art. 217 LEC, en sus apartados 2, 3 y 7, en cuanto a la carga de la prueba.

**2.-** En su desarrollo, la parte recurrente alega, resumidamente, que la sentencia recurrida infringe tales preceptos, en lo relativo al análisis del plazo de ejercicio de la acción de retracto, al haber atribuido a Fidere la carga de probar cuándo entregó el letrado de la parte actora la escritura de compraventa a los demandantes, prescindiendo del principio de facilidad probatoria y exigiendo de Fidere una prueba diabólica.

##### Decisión de la Sala:

**1.-** La sentencia recurrida no atribuye a Fidere la carga de realizar una prueba diabólica, sino que, al interpretar el requisito temporal del art. 25.2 y 3 LAU, considera que, si la Ley establece como día inicial del plazo de ejercicio del derecho de retracto el de la notificación fehaciente de las condiciones de venta, corresponde al adquirente que discute el ejercicio en plazo del derecho de adquisición preferente probar cuándo ofreció tal información. Interpretación que tiene amparo tanto en la propia norma, que impone la obligación de la notificación a los arrendatarios, como en su interpretación jurisprudencial.

Cuando se produce la venta de una finca arrendada destinada a vivienda, la notificación de la venta se erige en una taxativa obligación legal para el adquirente que debe cumplir en todo caso, salvo que pruebe que el arrendatario conoció por otro conducto la venta y sus condiciones de forma exacta y plena (sentencia 683/2016, de 21 de noviembre, y las que en ella se citan).

Los arrendatarios no pueden conocer las condiciones de la venta hasta que no se les notifican y ello sólo pueden hacerlo o el vendedor o el adquirente, por lo que la aplicación a éste del principio de facilidad probatoria, ni es exorbitante, ni infringe las reglas de la carga de la prueba.

**2.-** Como consecuencia de ello, este primer motivo de infracción procesal debe ser desestimado.

**TERCERO.-** *Segundo motivo de infracción procesal. Valoración errónea de la prueba*

Planteamiento:

**1.-** El segundo motivo de infracción procesal, formulado al amparo del art. 469.1.4º LEC, por vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24.1 CE, en relación con el art. 316 LEC, por error patente en la valoración de la prueba.

**2.-** En el desarrollo del motivo, la parte recurrente alega, resumidamente, que la sentencia recurrida incurre en un error fáctico patente al no considerar probado el conocimiento por los demandantes de la escritura de compraventa fecha 13 de julio de 2017.

Decisión de la Sala:

**1.-** Lo que plantea la parte es que esta sala se constituya en tercera instancia y que revise varios interrogatorios de parte, decenas de documentos e incluso las conclusiones del letrado en el acto de la vista para concluir que la sentencia recurrida yerra respecto de la fecha en que los demandantes tuvieron conocimiento de las condiciones de la venta.

**2.-** Como ya hemos dicho, el art. 25 LAU exige la notificación fehaciente al arrendatario de la transmisión efectuada, a fin de que ejercite su derecho de retracto, por lo que resulta determinante establecer cuándo se entiende producida esa notificación. Sobre esa base, la sentencia recurrida hace una valoración conjunta de la prueba y llega a la conclusión de que no consta que los demandantes (que eran quienes según la LAU debían tener el conocimiento, no su abogado) conocieran las condiciones de la venta en una fecha que haría

que la demanda de retracto se hubiera presentado fuera de plazo. Y lo que pretende la parte actora es una reinterpretación de los datos obrantes en las actuaciones para intentar imponer una conclusión diferente. Es decir, no se trata de la denuncia de errores patentes y objetivos, sino de la discrepancia respecto de una interpretación de unos datos fácticos para sustituirla por otra -la que interesa a la parte recurrente-.

La valoración que hace la Audiencia Provincial está correctamente argumentada, insiste en que no basta un mero conocimiento de la existencia de la venta, sino que se requiere el ofrecimiento de toda la información necesaria sobre sus condiciones, y concluye racionalmente que no consta que se hiciera en una fecha que impidiera el ejercicio en tiempo de la acción de retracto. Por lo que no cabe apreciar la arbitrariedad o irracionalidad que denuncia el recurrente.

**3.-** En su virtud, este segundo motivo de infracción procesal también debe ser desestimado.

**CUARTO.-** *Tercer motivo de infracción procesal. Error en la valoración de la prueba*

Planteamiento:

**1.-** El tercer motivo de infracción procesal, formulado conforme al art. 469.1.4º LEC, denuncia la infracción de los arts. 24.1 CE y 319 LEC, por realizar la sentencia recurrida una valoración de la prueba manifiestamente arbitraria y contraria a las reglas de la lógica y de la razón, que no supera el test de razonabilidad constitucionalmente exigible.

**2.-** Al desarrollar el motivo, la parte recurrente alega, resumidamente, que la sentencia recurrida interpreta indebidamente la escritura pública de venta al considerar que los pisos objeto del retracto no pertenecen al mismo edificio o inmueble.

Decisión de la Sala:

**1.-** La sentencia de la Audiencia Provincial no cuestiona que los pisos de los demandantes estén en el mismo edificio. No es esa la razón por la que considera

que no cabe la exclusión del derecho de retracto prevista en el art. 25.7 LAU, sino que no solo se trató de la venta de todos los pisos y locales de ese inmueble, sino de la venta en globo de 1208 viviendas, en varios edificios diferentes. Y además, acoge la argumentación de los demandantes de que no nos encontramos ante una venta global y conjunta de un edificio como unidad patrimonial, sino que a cada uno de los pisos enajenados se le asigna un precio particularizado e individualizado, lo que no se incluye en la excepción al ejercicio del derecho de retracto. Lo que, a su juicio, hace inaplicable el mencionado precepto.

**2.-** Es decir, lo que hace sentencia recurrida es una valoración jurídica sobre la restricción del derecho de retracto cuando se trata de ventas globales que afectan a una multiplicidad de edificios y no a un solo inmueble del que se venden todos los elementos pertenecientes a un mismo propietario, cuando además se establece un precio individualizado para cada piso o vivienda, que podrá ser combatida en el recurso de casación, pero no en el de infracción procesal, porque no es un problema de valoración probatoria, sino sustantivo, que, en su caso, debe ser combatido en el recurso de casación.

**3.-** En su virtud, el tercer motivo de infracción procesal también debe decaer.

### **Recurso de casación**

**QUINTO.-** *Primer y segundo motivos de casación. Planteamiento. Admisibilidad. Resolución conjunta*

**1.-** El primer motivo de casación denuncia la vulneración del art. 25.7 LAU y la doctrina jurisprudencial que lo interpreta.

En el desarrollo del motivo, la parte recurrente alega, resumidamente, que la Audiencia Provincial yerra al mantener que la venta en bloque de todas las viviendas propiedad del vendedor de que disponía en el inmueble donde están los pisos arrendados a los demandantes no impide el ejercicio del derecho de retracto por los arrendatarios de éstas. Cita como infringidas las sentencias

de esta sala 1107/2001, de 27 de noviembre, 450/2012, de 11 de julio, y 505/2020, de 5 de octubre.

**2.-** El segundo motivo de casación denuncia la infracción del art. 25.7 LAU, así como de la jurisprudencia que lo interpreta

En el desarrollo del motivo, la parte recurrente aduce, sintéticamente, que la Audiencia Provincial resuelve que la individualización del precio en la compraventa permite ejercitar la acción de retracto a pesar de que consta de manera notoria la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre el problema jurídico planteado.

**3.-** Al oponerse al recurso de casación, la parte recurrida alegó su inadmisibilidad por falta de los requisitos legales para su formulación. Sin embargo, tales óbices no pueden ser admitidos. El recurso identifica la norma jurídica sustantiva que considera infringida y la jurisprudencia que alega que ha sido desatendida por la sentencia recurrida, lo que constituye base suficiente para la admisibilidad del recurso de casación por interés casacional.

**4.-** En tanto que ambos motivos se refieren a un mismo problema jurídico, se resolverán conjuntamente, para evitar reiteraciones inútiles.

**SEXTO.-** *Aplicación del art. 25.7 LAU al caso enjuiciado. Estimación del recurso de casación*

**1.-** La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (LAU) reconoce unos derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto) al arrendatario de finca urbana, tanto de vivienda (art. 25 LAU), como de uso distinto (art. 31 LAU). En particular, el retracto, que es la institución a la que se refiere el recurso de casación, supone un límite legal al dominio, concretamente a la libre transmisibilidad del bien y una excepción a la fe pública registral conforme al art. 37.3º de la Ley Hipotecaria (LH), según el cual, si bien las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito su título adquisitivo con los requisitos de los arts. 32 y 34 LH, se exceptúan las acciones de retracto legal que sí podrán ser hechas efectivas en perjuicio de tercero hipotecario en los casos y términos que las leyes establecen.

**2.-** En la redacción aplicable cronológicamente al caso, el art. 25.7 LAU establecía:

«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».

**3.-** La LAU de 1994 introdujo un cambio sustancial en la configuración de los derechos de adquisición preferente, al reducir significativamente los supuestos en que proceden. En concreto, el transcrito art. 25.7 LAU contiene una norma explícitamente más reductora de los derechos de adquisición preferente de los arrendatarios que su antecedente (el art. 47 LAU 1964) y para su aplicación debe constatarse que concurren los supuestos de «venta conjunta» previstos en él, es decir, que: (i) el objeto de la venta comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias de las que el transmitente es propietario en el edificio; o (ii) se vendan conjuntamente todos los pisos y locales del inmueble aunque se trate de distintos propietarios. Puesto que estos son los únicos supuestos en los que procedería la exclusión de los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto).

**4.-** En este caso, la compraventa objeto de litigio, aunque es posible que no incluyera todos los elementos (viviendas y locales) del edificio donde se encuentran los pisos arrendados a los demandantes (porque, al parecer, no todos pertenecían a la vendedora), sí comprendía todas las unidades de las que la Empresa Municipal de Viviendas era titular en cada edificio al tiempo de la transmisión y que formaban parte de las distintas promociones objeto de la compraventa. Y en lo que afecta al caso, comprendía todas las viviendas de las que la vendedora era propietaria en ese concreto edificio.

A su vez, que esa venta se hiciera junto contra otras pertenecientes a otros edificios no empece la aplicabilidad del art. 27.5 LAU, dado que uno 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. Que esa venta forme parte de otra operación más amplia (múltiples promociones inmobiliarias o edificios) es indiferente a estos efectos, al no impedirlo la Ley. En estos casos, la imposibilidad de ejercitar el derecho de retracto por el arrendatario se justifica en que la venta se realiza sobre un objeto distinto -una de las unidades mayores previstas en la Ley (la totalidad del edificio o la totalidad de los elementos de los que es propietario el arrendador)- que aquel sobre el que recae el arrendamiento, puesto que la ley solo permite readquirir al retrayente el objeto propio del arrendamiento objeto de la venta que sea una unidad independiente, y eso es lo que aquí sucede.

Respecto a la individualización del precio por cada piso o local, a la que también se refiere la Audiencia Provincial, ello tendría relevancia si no operase la exclusión del art. 25.7 LAU y fueran aplicables los párrafos precedentes del mismo precepto (sentencias 441/1988, de 26 de mayo, y 112/2010, de 15 de marzo).

**5.-** En consecuencia, la sentencia recurrida infringe el precepto mencionado, por lo que el recurso de casación debe ser estimado. Y, al asumir la instancia, por los mismos fundamentos jurídicos expuestos, debe desestimarse el recurso de apelación de los demandantes y confirmarse la sentencia de primera instancia.

**SÉPTIMO.-** *Costas y depósitos*

**1.-** Al haberse desestimado el recurso extraordinario por infracción procesal, deben imponerse a la recurrente las costas por él causadas, de conformidad con el art. 398.1 LEC.

**2.-** La estimación del recurso de casación comporta que no proceda hacer expresa imposición de las costas por él generada, según determina el art. 398.2 LEC.

**3.-** La desestimación del recurso de apelación de los demandantes implica que deban imponérseles las costas de la segunda instancia, conforme al art. 398.1 LEC.

4.- Asimismo, debe ordenarse la pérdida de los depósitos constituidos para el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de apelación, así como la devolución del prestado para el recurso de casación, de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartados 8 y 9, LOPJ.

## FALLO

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

1.- Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por Fidere Vivienda S.L.U. contra la sentencia núm. 563/2021, de 18 de noviembre, dictada por la Sección 10ª de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación núm. 517/2021.

2.- Estimar el recurso de casación interpuesto por Fidere Vivienda S.L.U. contra la citada sentencia, que casamos y anulamos.

3.- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por los demandantes contra la sentencia núm. 68/2021, de 18 de febrero, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 74 de Madrid, en el juicio ordinario núm. 905/2018, que confirmamos.

4.- Imponer a Fidere Vivienda S.L.U. las costas del recurso extraordinario por infracción procesal.

5.- Imponer a los demandantes las costas del recurso de apelación.

6.- No hacer expresa imposición de las costas del recurso de casación.

7.- Ordenar la pérdida de los depósitos constituidos para el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de apelación, así como la devolución del prestado para el recurso de casación

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.



Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.