



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 4 LUGO

SENTENCIA: 00017/2022

R/ ARMANDO DORÁN B/N
Teléfono: 982 29 48 66, Fax: 982 29 48 67
Correo electrónico:

Emplo/usuario: CE
Modelo: 004300

N.I.G.: 37000 42 1 2020 0006855

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0001217 /2020

Procedimiento origen: /

Sobre **RETRACTO**

DEMANDANTE D/ña. [REDACTED]

Procurador/a Sr/a. MÓNICA SEXTO RIVAS

Abogado/a Sr/a. JOSÉ MIGUEL LÓPEZ PÉREZ

D/ña. [REDACTED]

Procurador/a Sr/a. ANA MARIA FERNANDEZ SANTOS, ANA MARIA FERNANDEZ SANTOS, ANA MARIA FERNANDEZ SANTOS

Abogado/a Sr/a. XOSÉ MANUEL FERNÁNDEZ VARELA, XOSÉ MANUEL FERNÁNDEZ VARELA, XOSÉ MANUEL FERNÁNDEZ VARELA

FERNANDEZ VARELA

SENTENCIA

Lugo, 18 de enero de 2022.

Demandante: [REDACTED]

Letrado: José Miguel López Pérez.

Procuradora: Mónica Sexto Rivas.

Demandados: [REDACTED]

Letrado: Xosé Manuel Fernández Varela.

Procuradora: Ana M^a Fernández Santos.

Objeto: Retracto arrendaticio.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha de 03/12/2020 [REDACTED] presentó demanda de juicio ordinario contra [REDACTED] en ejercicio de acción de retracto arrendaticio sobre el local comercial sito en la planta baja del inmueble nº 32 de la calle Garcia Abad de la ciudad de Lugo.

SEGUNDO.- Con fecha de 22/01/2021 [REDACTED] presentaron escrito de contestación en el que se oponen a la estimación de la demanda y alegan caducidad de la acción, ausencia de la condición de arrendataria en



el momento de producirse la transmisión e inexistencia de derecho de retracto por tratarse de venta de edificio como cuerpo cierto.

TERCERO.- Con fecha de 13 de abril de 2021 se celebró el acto de la audiencia previa con asistencia de ambas partes. En el acto de la audiencia previa las partes ratificaron sus respectivos escritos.

Recibido el pleito a prueba la parte demandante propuso: interrogatorio de los demandados, documental ya aportada, más documental, testifical de [REDACTED] y pericial judicial de arquitecto técnico.

La parte demandada propuso las siguientes pruebas: interrogatorio de la parte actora, documental, oficio al *Instituto Nacional de la Seguridad Social*, y pericial judicial de arquitecto técnico.

Las pruebas propuestas por las partes se admitieron en su integridad.

CUARTO.- El juicio se celebró el día 16/12/2021 con asistencia de ambas partes.

En el acto de la vista se practicó prueba testifical de [REDACTED] y pericial de Manuel Jesús Martín Iglesias.

La parte demandante renunció a la práctica de la prueba de interrogatorio de los demandados y a la testifical de [REDACTED]

La parte demandada renunció a la prueba de interrogatorio de la demandante,

Finalizada la práctica de la prueba las partes formularon oralmente sus conclusiones y el asunto se declaró visto para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El artículo 48.2 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 señala que el derecho de retracto caducará a los sesenta días naturales contados desde el siguiente a la notificación que, en forma fehaciente, deberá hacer en todo caso el adquirente al inquilino o arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la





ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

transmisión, mediante entrega de la copia de la escritura o documentación en que fuere formalizada .

El comienzo del término legal para el ejercicio del derecho de retracto queda establecido en el artículo 48.2 de la Ley, de conformidad con el cual este término habrá de contarse desde el día siguiente a la notificación al arrendatario de las «condiciones esenciales» de la transmisión (comprendidas del precio, los datos personales del comprador y demás estipulaciones del contrato, conforme al primer párrafo del artículo 47), y ello "mediante entrega de la copia de la escritura o documento en que fuere formalizada". Por lo tanto, el conocimiento por parte del arrendatario de las condiciones de la venta debe ser exhaustivo, según exigencias del legislador.

Hay que decir al respecto que el propio Tribunal Supremo centra el sentido y alcance de este precepto al establecer en sentencia de 27 de mayo de 1960 que en cuanto a la necesidad de la notificación al inquilino la exige la Ley como una mayor garantía de tal conocimiento y está inspirada en el sentido tutelar que se ha querido dar a este precepto como a otros de la propia Ley, pero ni la inscripción en el registro, ni la notificación notarial, son otra cosa que medios supletorios del conocimiento de la venta por el inquilino que no necesitan entrar en juego cuando con independencia de ellos, aquél ha tenido un conocimiento real, efectivo y perfecto de la venta y sus esenciales circunstancias y a cuyo conocimiento ni la inscripción ni la notificación aludidas añaden nada de cuanto necesita conocer el inquilino para el ejercicio de su acción.

Pues bien, en este caso no concurre la caducidad alegada por la parte demandada, por cuanto no resulta acreditado que los vendedores hayan notificado las condiciones esenciales de la venta a la arrendataria (concretamente el precio).

A tal respecto hay que tener en cuenta que a la comunicación de fecha 8 de septiembre de 2020 se acompaña sólo parte de la escritura de compraventa (folios 1, 2, 3, 4 y 10) y el precio de compraventa aparece además tachado.

De manera que la actora tuvo conocimiento de las condiciones esenciales de la venta el día 10 de noviembre de 2020 fecha en la que recibió traslado de la totalidad de la escritura en el marco de las diligencias preliminares 985/2020 tramitadas ante este Juzgado.

Presentándose la demandada que da lugar a los presentes autos el día 03/12/2020, está dentro del plazo de los sesenta días señalado en la Ley.



SEGUNDO.- Según lo previsto en el punto 1º de la disposición transitoria 3ª de la Ley de arrendamiento urbanos 29/1994 "los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria".

Añade el párrafo 3º que "los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local. En defecto de cónyuge superviviente que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. En este caso, el contrato durará por el número de años suficiente hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la ley. La primera subrogación prevista en los párrafos anteriores no podrá tener lugar cuando ya se hubieran producido en el arrendamiento dos transmisiones de acuerdo con lo previsto en el artículo 60 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La segunda subrogación prevista no podrá tener lugar cuando ya se hubiera producido en el arrendamiento una transmisión de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 60".

Pues bien, de la certificación remitida por la *Dirección Provincial del Instituto Nacional de la Seguridad Social* resulta que en la actualidad la demandante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, percibe una pensión de jubilación por incapacidad permanente absoluta.

Habiéndose jubilado la arrendataria el contrato de arrendamiento de local comercial debe estimarse extinguido por aplicación de lo dispuesto en la disposición transitoria 3ª de la Ley 29/1994, y ello aún cuando Mª del Carmen continúe como titular de la explotación a efectos del impuesto de actividades económicas. Extinguido el contrato de arrendamiento, no procedería el ejercicio del derecho de retracto regulado en el artículo 47 de la Ley de arrendamientos urbanos de 1964.

TERCERO.- En cualquier caso, tampoco procedería en este caso el ejercicio del derecho de retracto por tratarse de venta conjunta de un edificio, y ello según interpretación jurisprudencial del artículo 47 de la Ley de arrendamientos urbanos de 1964.





ADMINISTRACION
DE JUSTICIA



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Este precepto concedía al arrendatario un derecho de adquisición "en los casos de ventas por pisos, aunque se transmitan por plantas o agrupados a otros" y extendía este derecho a los supuestos de dación del inmueble en pago. Resultó siempre dudoso, en consecuencia, si el derecho de tanteo y retracto procedía también cuando el propietario (o propietarios) del edificio lo vendiera conjuntamente. Es decir, si la procedencia del tanteo cuando se vendieran «agrupados por plantas» equivalía a la procedencia del tanteo en todo caso de venta conjunta de edificio cuando existían uno o varios arrendatarios de pisos o locales singulares.

La Jurisprudencia ha sostenido ordinariamente la interpretación más favorable al propietario y ha rechazado la procedencia del retracto arrendaticio. Así, "el retrayente ha de serlo de toda la finca transmitida, de manera que cuando el arrendador enajena una porción de finca mayor que la que el arrendatario tiene arrendada no resulta posible el derecho de retracto" (SSTS 24-5-1982 y 27-3-1989). Si lo vendido es una sola finca, aun teniendo una distribución y aspecto que permiten atribuir a cada vivienda o local el rango de finca independiente y existan accesos propios para cada una de ellas, ello no comporta la realidad de tantas fincas como unidades de viviendas o locales puedan allí existir, y no puede darse lugar al retracto de uno de ellos (STS 6-3-1971).

El fundamento de la excepción del derecho de retracto constituido por la venta de un edificio no estaba en la falta de individualización jurídica de los elementos vendidos, sino en la causa económica de la transmisión.

En definitiva, según la Jurisprudencia no era aplicable el artículo 47 cuando la enajenación abarcaba la totalidad de una finca que constituye una unidad patrimonial. En otras palabras, cuando se vende una finca totalmente, se vende también por pisos «agrupados» unos a otros, pero "sin que haya existido agrupación alguna determinante de aquella unidad, siendo ésta originaria" (SSTS 20-2-1970; 9-10-1976; 8-5-1978; 5-1-1981). No hay precepto que imponga al arrendador o propietario único la obligación de segregar porque el objeto arrendado forme parte de una unidad superior originaria que se transmite como un todo.

La Ley de arrendamientos urbanos vigente ha eliminado esta controversia y ha optado para el futuro por la interpretación reductora sostenida por la Jurisprudencia. Según el artículo 25.7 LAU 1994: "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".

Pues bien, según consta con claridad en escritura de compraventa de 10 de junio de 2020 aportada con la demanda en este caso los arrendadores [REDACTED] proceden a la venta a los demandados de la totalidad de la finca radicante en el nº 32 de la Rúa García Abad, así como de la casa en ella construida, que consta de planta baja y tres pisos altos.

De la lectura de la citada escritura y de lo manifestado por el testigo [REDACTED] quien aseguró que el vendió su parte del edificio, se desprende que la venta comprende la totalidad del edificio, incluido el bajo cubierta, aunque en la escritura no se haga referencia específica a él por carecer de referencia catastral.

Es irrelevante a estos efectos que el edificio vendido comparta escaleras con el edificio colindante, o que forme con éste una unidad funcional. Lo relevante a efectos de exclusión del derecho de retracto es que el local no se ha vendido de forma individualizada, sino como parte de un edificio, habiendo transmitido los arrendadores la propiedad de la totalidad de los pisos o locales de su titularidad.

CUARTO.- En este caso, al desestimarse íntegramente la demanda presentada se impone a la parte demandante el abono de las costas de conformidad con lo normado en el artículo 394 de la Ley de enjuiciamiento civil.

PARTE DISPOSITIVA

Se desestima en su integridad la demanda formulada por [REDACTED]

Se impone a la parte demandante el abono de las costas.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que no es firme y que contra ella cabe recurso de apelación, que se podrá interponer ante este Juzgado en el término de veinte días desde la notificación, previa constitución de depósito de 50 euros en la cuenta de este Juzgado.

Así lo acuerda Cristina Sánchez Neira, magistrada de refuerzo del Juzgado de primera instancia nº 4 de Lugo.

