

Id Cendoj: 28079110012010100155
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 753/2006
Nº de Resolución: 125/2010
Procedimiento: CIVIL
Ponente: ROMAN GARCIA VARELA
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

Acción de retracto de una vivienda y un trastero. Venta de un conjunto de fincas agrupadas en los términos en que consta, en el Registro de la Propiedad, la inscripción de la venta, ya que el inmueble estaba dividido horizontalmente y aparece registrado que el objeto de la compraventa fueron 36 fincas de las 38 que lo componen.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veinticuatro de Marzo de dos mil diez.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por "**PROMOCIONES RUBCAPEL, S.A.**" e "**INVERSIONES GÓMEZ MARTÍN, S.A.**", representadas ante esta Sala por el Procurador don Jaime Pérez de Sevilla y Guitard, contra la sentencia de fecha 31 de marzo de 2005 y el Auto denegatorio de nulidad y complemento de sentencia de fecha 8 de junio de 2005, dictados por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Málaga, en el rollo nº 913/2004 dimanante de autos de juicio ordinario nº 755/2001, del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Málaga.

Ha sido parte recurrida doña Fermina, representada por el Procurador don Juan Ignacio Ávila del Hierro.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1º.- El Procurador don Antonio Anaya R. Rioboo, en nombre y representación de doña Fermina, promovió demanda de juicio ordinario sobre retracto arrendaticio, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Málaga, contra "**PROMOCIONES RUBCAPEL, S.A.**" e "**INVERSIONES GÓMEZ MARTÍN, S.A.**", en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: "(...) En su día se dicte sentencia por la que, con estimación íntegra de la presente demanda: A.- Se declare el derecho de doña Fermina a retraer a su favor, la finca registral NUM000 del Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga, y ello en las condiciones pactadas en la escritura pública autorizada por el Notario de Málaga don Miguel Olmedo Martínez, el 24 de octubre de 2001, al nº 4575 de su protocolo. Por lo que el precio total de dicha finca es el de 23.972.824 pesetas, más 1.678.098 pesetas, más 1.678.098 de IVA, por lo que se abona en el acto la cantidad total de 4.271.958 pesetas, de cuya cantidad corresponde a precio 2.593.860 pesetas, que supone el 10,82% del total del precio, y a IVA 1.678.098 pesetas, que es el IVA total de la operación. B.- Se declare el derecho de doña Fermina a retraer a su favor de la finca registral NUM001 del Registro de la Propiedad nº 2 de Málaga, una veintiuna avas parte indivisa de dicha finca, en el que se concreta el trastero designado con el número NUM002 y ello en las condiciones pactadas en la escritura pública autorizada por el Notario de Málaga, don Miguel Olmedo Martínez, el 24 de octubre de 2001, al número 4575 de su protocolo. Por lo que el precio total de dicha avas parte indivisa es el de 5438667 pesetas, más 870.187 de IVA, por lo que se abona en el acto la cantidad total de 1.458.651 pesetas, de cuya cantidad corresponde a precio 588.464 pesetas, que supone el 10,82% de su total precio y a IVA 870.187 pesetas, que supone la totalidad del mismo. C.) Que como consecuencia de las declaraciones que se interesan en los apartados anteriores se condene a las entidades "**PROMOCIONES RUBCAPEL, S.A.**" e "**INVERSIONES GÓMEZ MARTÍN, S.A.**" a estar y pasar por dichas declaraciones y a otorgar dentro del término de tres días a favor de doña Fermina escritura pública de venta de los inmuebles referidos en los apartados anteriores, en los mismos términos y condiciones que se

reflejan en la escritura pública de compraventa autorizada por el Notario de Málaga don Miguel Olmedo Martínez el 23 de octubre del corriente año y que obra al número 4575 de su protocolo, con apercibimiento de que de no otorgar la mencionada escritura, ésta se otorgaría de oficio por el Juzgado. D) Se condene solidariamente a las entidades demandadas al pago de las costas del presente procedimiento".

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, la Procuradora doña Alicia Moreno Villena, en nombre y representación de "**PROMOCIONES RUBCAPEL, S.A.**" e "**INVERSIONES GÓMEZ MARTÍN, S.A.**" , se opuso a la misma, y, suplicó al Juzgado: " (...) Se dicte sentencia desestimando íntegramente los pedimentos de la actora, absolviendo a mis mandantes y con expresa imposición de costas a la parte actora. De forma subsidiaria y para el supuesto en que no se estimase la oposición planteada, se solicita que el otorgamiento de escritura se realice sobre la base del valor establecido en prueba pericial para el inmueble objeto de este procedimiento, unidos a los gastos efectuados por mis mandantes en relación a dicha compra".

3º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Málaga dictó sentencia, en fecha 26 de junio de 2004 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "Que desestimo íntegramente la demanda interpuesta por el Procurador don Antonio Anaya Rioboo a nombre y representación de doña Fermina ; absolviendo libremente a las entidades "**PROMOCIONES RUBCAPEL, S.A.**" e "**INVERSIONES GÓMEZ MARTÍN, S.A.**" de todas las pretensiones formuladas en su contra. Sin imposición de las costas procesales a ninguna de las partes".

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Málaga dictó sentencia, en fecha 31 de marzo de 2005 , cuyo fallo es del siguiente tenor literal: "Que estimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Sr. Anaya Rioboo, en nombre y representación de doña Fermina , contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Málaga, y revocando dicha resolución, debemos declarar haber lugar a la demanda origen de este procedimiento, y, en su consecuencia, al retracto de la finca urbana sita en Málaga, PLAZA000 , nº NUM003 , Escalera NUM004 , piso NUM005 NUM006 , así como el trastero designado con el nº NUM002 de los 21 que componen el edificio en Málaga, condenando a las demandadas para que otorguen nueva escritura a favor de la actora por el precio de retracto que resulta determinado en el cuerpo de ésta resolución más el pago de los gastos de la venta también establecido, con expresa imposición a la parte demandada de las costas causadas en la primera instancia, sin hacer especial pronunciamiento respecto de las causadas en esta alzada".

5º.- La Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Málaga dictó auto de fecha 8 de junio de 2005 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "Que no ha lugar a la nulidad y complementación interesada por la Procuradora Sra. Moreno Villena, en nombre y representación de las entidades "**PROMOCIONES RUBCAPEL, S.A.**" e "**INVERSIONES GÓMEZ MARTÍN, S.A.**" , respecto de la sentencia dictada con fecha 31 de marzo de 2005 en esta alzada. Notifíquese a las partes ésta resolución haciéndolas saber que contra la misma no cabe recurso alguno, sin perjuicio de los recursos que procedan, en su caso, contra la sentencia a que se refiere dicha solicitud, cuyos plazos comenzarán a computarse desde el día siguiente a la notificación del presente auto".

SEGUNDO.- 1º.- Por la representación procesal de "**PROMOCIONES RUBCAPEL, S.A.**" e "**INVERSIONES GÓMEZ MARTÍN, S.A.**" se ha interpuesto con fecha 14 de marzo de 2006 recurso extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia de fecha 31 de marzo de 2005 y el Auto denegatorio de nulidad y complemento de sentencia de fecha 8 de junio de 2005, dictados por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Málaga , en el rollo nº 913/2004 dimanante de autos de juicio ordinario nº 755/2001, del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Málaga.

2º.- **Motivos del recurso extraordinario por infracción procesal** . Con base en el *artículo 469.1, 2º y 3º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil* : Por violación del derecho fundamental a la tutela efectiva de Jueces y Tribunales garantizada por el *artículo 24.1* de la Constitución Española, así como por infracción del *artículo 218.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* .

3º.- **Motivos del recurso de casación** . Al amparo del *artículo 477.2 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* : existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, infracción de los *artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964* , citando como vulnerada la doctrina contenida en las SSTs de 10 de junio de 2003, 22 de octubre de 2004 y 18 de mayo de 1995, y, terminó suplicando al Juzgado : " (...) Tenga por interpuesto recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación contra la sentencia de fecha 31 de marzo y auto de fecha 8 de junio , ambos del año 2005, recaídos en los presentes autos, declarándose la nulidad de los mismos, al verse vulnerado el derecho fundamental a la tutela efectiva de Jueces y Tribunales, garantizado en el *artículo 24.1* de la Constitución

Española y se dicte nueva sentencia en la que se declare no haber lugar al derecho de retracto ejercitado por doña Fermina , imponiéndole las costas causadas en este procedimiento".

4º.- Por Providencia de fecha 17 de marzo de 2006 se acordó la remisión de los autos originales a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, previo emplazamiento de las partes, habiéndose notificado la misma a las partes litigantes con fecha 29 de marzo de 2006.

5º.- El Procurador don Jaime Pérez de Sevilla y Guitard, en nombre y representación de "**PROMOCIONES RUBCAPEL, S.A.**" e "**INVERSIONES GÓMEZ MARTÍN, S.A.**", se presentó escrito ante esta Sala con fecha 6 de abril de 2006 , personándose en calidad de parte recurrente. El Procurador don Juan Ignacio Ávila del Hierro, en nombre y representación de doña Fermina , presentó escrito ante esta Sala con fecha 7 de abril de 2006 , personándose en calidad de parte recurrida.

6º.- La Sala dictó auto de fecha 8 de septiembre de 2008 , cuyo fallo dice literalmente: "1º) ADMITIR LOS RECURSOS EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN interpuestos por la representación procesal de "**PROMOCIONES RUBCAPEL, S.A.**" e "**INVERSIONES GÓMEZ MARTÍN, S.A.**" , contra la Sentencia de fecha 31 de marzo de 2005 y el Auto denegatorio de nulidad y complemento de sentencia de fecha 8 de junio de 2005, dictados por la Audiencia Provincial de Málaga (Sección Cuarta), en el rollo nº 913/2004 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 755/2001, del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Málaga. 2º) Y entréguense copias de los escritos de interposición de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación formalizados, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala para que formalicen su oposición por escrito en el plazo de VEINTE DÍAS, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría".

TERCERO.- Evacuando el traslado conferido, el Procurador don Juan Ignacio Ávila del Hierro, en nombre y representación de "**PROMOCIONES RUBCAPEL, S.A.**" , formuló oposición a los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos de contrario, mediante escrito de fecha 17 de octubre de 2008, suplicando a la Sala: " (...) En su día la Sala dicte sentencia por la que se desestime íntegramente el recurso extraordinario por infracción procesal y se inadmita el de casación, y de admitirse el mismo, entrando a conocer sobre el fondo de él, se acuerde su total desestimación. Igualmente se interesa que la sentencia, que en definitiva se dicte, condene a la parte recurrente, de forma expresa, al pago de las costas del presente recurso".

CUARTO.- La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 24 de febrero de 2010 , en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Roman Garcia Varela,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Doña Fermina demandó por los trámites del juicio ordinario a las entidades "**PROMOCIONES RUBCAPEL, S.A.**" e "**INVERSIONES GÓMEZ MARTÍN, S.A.**" , en ejercicio de acción de retracto arrendaticio sobre la vivienda designada como registral número NUM000 y el trastero correspondiente a la misma, fijado como el número NUM002 de los 21 que componen la registral número NUM001 , ambas del inmueble sito en la PLAZA000 número NUM003 de Málaga.

La cuestión debatida gira en torno del carácter y determinación del inmueble objeto de venta efectuada por el arrendador, esto es, si lo que vendió fue un edificio en su totalidad, como sostienen los demandados o, por el contrario, fue un conjunto de fincas agrupadas en los términos en que consta la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad, ya que el inmueble está dividido horizontalmente y aparece registrado que el objeto de la compraventa fueron 36 fincas de las 38 que lo componen, como sostiene la parte recurrente.

El Juzgado rechazó la demanda por entender que tanto la vivienda como el trastero respecto de los que se pretende el retracto, se integran en una finca urbana objeto de compra por las demandadas, y ha declarado que la facultad otorgada por la Ley de Arrendamientos Urbanos al arrendatario-retrayente de subrogación en el lugar del adquirente, no puede rebasar lo previsto en la norma y, en consecuencia, proyectarse sobre un conjunto mayor del inmueble, ya que se limita puntualmente a lo llevado en arriendo, y, en el presente caso, la vivienda y el trastero poseídos por la actora no coinciden con el objeto de la transmisión onerosa hecha a favor de las entidades demandadas, pues es más amplia, al abarcar todo el edificio, a excepción de dos fincas, las cuales no eran de la propiedad de la mercantil vendedora.

La Audiencia, en grado de apelación, ha revocado la sentencia de primera instancia, en el sentido de

la estimación de la demanda y, en definitiva, del retracto de la finca urbana y el trastero litigiosos, con la condena a las demandadas a que otorguen nueva escritura a favor de la actora por el precio correspondiente, con fundamento en que no ha existido una transmisión del inmueble como un todo, sino un conjunto de fincas agrupadas, eso sí en una sola escritura y con un único precio, lo que justifica la procedencia del retracto, no siendo admisible una venta en globo para burlar los derechos del arrendatario.

"PROMOCIONES RUBCAPEL, S.A." e "INVERSIONES GÓMEZ MARTÍN, S.A." han interpuesto recurso extraordinario por infracción procesal, con cobertura en el artículo 469.1 2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y recurso de casación, al amparo del artículo 477.2 3º de dicha Ley, y esta Sala, por auto de 8 de septiembre de 2008, los ha admitido.

RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL .

SEGUNDO.- El motivo de este recurso se desarrolla en tres apartados, en los que se acusa la infracción de los artículos 218.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 24.1 de la Constitución, con apoyo en los siguientes argumentos: a) la sentencia recurrida incurre en incongruencia por error en cuanto adquiridas las fincas objeto del presente procedimiento mediante escritura pública de 23 de octubre de 2001, de su lectura (obstante al documento número 1 de la contestación a la demanda), puede deducirse que no contiene los párrafos que la sentencia transcribe, que se corresponden en realidad con la escritura pública otorgada el 24 de marzo de 2000, donde sí se adquirió un edificio completo sujeto a división horizontal y que no forma parte de este procedimiento, máxime cuando, además, no fue alegado por ninguna de las partes que nos encontráramos ante un supuesto de venta de un edificio sujeto a división horizontal; b) la incongruencia por error de la sentencia por cuanto la misma no ha resuelto sobre los motivos que la parte demandada manifestó en su escrito de contestación a la demanda, en el acto de la audiencia previa, en el acto del juicio oral, ni finalmente en las planteadas en el escrito de oposición al recurso de apelación, relativas a que el trastero forma parte de una única finca registral, formada por veintiún trasteros, de manera que la finca registral transmitida es mayor que el inmueble arrendado, lo que impide el ejercicio del derecho de retracto, de modo que al no poder concederse el retracto sobre el trastero y no plantearse una extinción parcial del contrato de arrendamiento, asimismo ha de rechazarse el ejercicio del derecho de retracto sobre la vivienda, analizando una situación de hecho diferente a la planteada en el procedimiento, como es la venta del edificio completo sujeto a división horizontal; y c) la incongruencia del auto de 8 de junio de 2005, por cuanto no resolvió con relación a los motivos alegados por la parte recurrente, a saber, la omisión de pronunciamiento alguno sobre que el trastero forma parte de una única finca registral, formada por veintiún trasteros, de suerte que la finca registral transmitida es mayor que el inmueble arrendado.

El motivo se desestima.

1.- Esta Sala tiene declarado, entre otras, en sentencia de 2 de febrero de 1998, que, si se denuncia la incongruencia de la sentencia recurrida, ha de ponerse en relación el fallo de ésta con las peticiones de los escritos rectores del proceso para comprobar si concede más, menos o algo distinto de lo pedido; si recae sobre un debate diferente del promovido por los litigantes; o si contiene puntos contradictorios entre sí, o está en discrepancia con los fundamentos de derecho constitutivos de su "ratio", no con los que contienen meros "obiter dicta".

Desde la óptica expresada en el párrafo precedente ha existido ajuste o adecuación entre los términos en que las partes han deducido sus pretensiones y peticiones y la parte dispositiva de la resolución judicial.

En verdad, el motivo no se refiere a la incongruencia de la sentencia, sino a la motivación de la misma, la cual constituye una exigencia constitucional (artículo 120.3 de la Constitución) y de la legalidad ordinaria (artículos 248.2 y 3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), no obstante tampoco menciona la transgresión de ninguno de estos preceptos.

Procede recordar que el Tribunal Constitucional ha establecido que la exigencia constitucional de motivación no impone ni una argumentación extensa, ni una respuesta pormenorizada, punto por punto, a cada una de las alegaciones de las partes, sino que la respuesta judicial esté argumentada en Derecho y que se anude con los extremos sometidos por las partes a debate (STC número 101/92, de 25 de junio), y que sólo una motivación que, por arbitraria, deviniese inexistente o extremadamente formal quebrantaría el artículo 24 de la Constitución (STC número 186/92, de 16 de noviembre); por otra parte, ha sentado que no se requiere una argumentación exhaustiva y pormenorizada de todos los aspectos y perspectivas que las partes puedan tener de la cuestión que se decide (SSTC de 28 de enero de 1991 y 25 de junio de 1992, y, en igual sentido, STS de 12 de noviembre de 1990).

Además, esta Sala no excluye una argumentación escueta y concisa (STS de 5 de noviembre de 1992), y considera motivación suficiente que la lectura de la resolución permita comprender las reflexiones tenidas en cuenta por el Juzgador para llegar al resultado o solución contenido en la parte dispositiva (STS de 15 de febrero de 1989), o se expresen las razones de hecho y de derecho que las fundamentan, es decir, el proceso lógico-jurídico que conduce a la decisión o fallo (SSTS 30 de abril de 1991 y 7 de marzo de 1992, y, en idéntico sentido, SSTS de 28 de octubre de 2005, 22 de marzo de 2006 y 16 de abril de 2007).

Desde las posiciones jurisprudenciales recién expuestas, se considera que la sentencia de apelación tiene una motivación adecuada, máxime cuando, en su fundamento de derecho séptimo, ha argumentado que *"la cuestión discutida ha sido resuelta con anterioridad por esta Sala, al resolver recursos idénticos a los que nos ocupan en las sentencias ya citadas, teniendo muy en cuenta los antecedentes descritos con anterioridad, en el sentido de que no se vendió un edificio como un todo y que por ello no es aplicable la doctrina jurisprudencial que se cita por los demandados. Ciertamente, se venden todas y cada una de las fincas descritas, sobrando el inciso <<es decir, la totalidad de las fincas>>, que sigue en la escritura de venta pues es meramente redundante, ya que las mercantiles adquirentes conocían, por la publicidad del Registro y de la mera lectura de la escritura, que el edificio sé encontraba dividido en otras tantas fincas independientes con su correspondientes inscripciones, siguiendo el sistema español de folio registral; desde ese momento no se podría comprar la totalidad del edificio ni como entidad física ni como entidad registral independiente, sino todas y cada una de las fincas, física y registralmente descritas, si bien la compra se realiza en una sola escritura y con un único precio. Por ello es plenamente aplicable la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 8 de abril de 2000, por la identidad en los hechos y el debate suscitado, sentencia en la que el Tribunal Supremo declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto contra la sentencia que acogió el retracto arrendaticio ejercitado, siendo el tema central que plantea es la inaplicación del retracto legal del arrendatario cuando lo enajenado por el arrendador es un complejo comercial compuesto por múltiples dependencias como un todo, dentro del cual se ubican los tres locales arrendados al retrayente, y, en el que se alegaba por el recurrente infracción de los artículos 47,1 y 48,1 LAU 1964, desestimándose el motivo por el Alto Tribunal, pues basta leer la inscripción registral que causó la venta y la escritura pública en que se formalizó para apercibirse que los locales arrendados fueron objeto de venta agrupados a otros y que <<no puede aceptarse que por haberse realizado una venta en globo, por un único precio, se burlen los derechos del arrendatario>>. Procede, pues, con estimación del recurso estudiado y revocación de la sentencia de instancia, haber lugar a la demanda origen de este procedimiento y, en su consecuencia, al retracto de la finca urbana sita en Málaga, PLAZA000 número NUM003, escalera NUM004, piso NUM005 NUM006, así como el trastero designado con el número NUM002 de los 21 que componen el edificio"*.

2 y 3.- Amén de lo indicado en el fundamento de derecho séptimo de la sentencia en su inciso final, el auto de 8 de junio de 2005, en su fundamento jurídico primero, dispone lo siguiente: *"Se alega por la parte la existencia de un patente error de hecho en el fundamento de derecho séptimo de la sentencia dictada, al entender que se ha tomado como título de transmisión de las fincas litigiosas la escritura otorgada el 24 de marzo de 2000, cuando lo cierto es que las mismas fueron adquiridas por escritura de 23 de octubre de 2001. Examinado el citado fundamento séptimo, en el mismo no se cita la mencionada escritura de marzo de 2000, sino la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de abril de 2000, aplicable al caso por la identidad de los hechos y debate suscitado, razonándose, además, que la cuestión litigiosa ya ha sido resuelta con anterioridad por esta Sala en recursos idénticos, de ahí la necesidad de mantener la unidad de criterio. Por otro lado, tal y como consta en el fundamento cuarto de la sentencia dictada en esta alzada, en el mismo se recoge de forma expresa que las fincas controvertidas se adquirieron por las demandadas mediante escritura de 23 de octubre de 2001, que cita la parte. Por lo que no apreciándose la incongruencia por error que se alega, no ha lugar a declarar la nulidad que se insta".* Y, en su fundamento de derecho segundo, ha declarado que *"De forma alternativa se solicita, igualmente por la parte, el complemento de la sentencia dictada. El desarrollo argumental del complemento que se interesa pone de relieve que lo que realmente pretende es realizar una nueva valoración de la prueba practicada, a fin de cambiar el sentido de la sentencia dictada. La prueba es de libre apreciación por el Juez y debe ser valorada conjuntamente con lo apreciado del propio contexto o expresividad del contenido de la misma, lo que concurre en el presente supuesto, donde, con independencia del contenido subjetivo de la interpretación sesgada de la parte, se han tomado en consideración todos los elementos probatorios unidos a autos, a cuyo contenido nos remitimos y se da por reproducido, sin que sean necesarias aclaraciones, interpretaciones o complementos distintos de los recogidos en la misma"*.

Esta Sala muestra su conformidad con los razonamientos del auto indicado.

De una parte, no ha habido omisión alguna sobre que el contenido del trastero forma parte de una única finca registral, pues en el fundamento de derecho séptimo de la sentencia recurrida se declara el

retracto de dicha pieza designada con el número NUM002 de las 21 que componen la mentada finca; y de otra, la parte recurrente pretende sustituir la apreciación probatoria realizada por el Tribunal de apelación por la suya propia, pero, según reiterada doctrina jurisprudencial, de ociosa cita, tal pretensión es inadecuada dada la naturaleza extraordinaria de este recurso, pues volver sobre el *"factum"* de una sentencia para lograr su modificación, salvo circunstancias singulares no concurrentes en este caso, lo transformaría en una tercera instancia.

RECURSO DE CASACIÓN .

TERCERO.- El motivo de este recurso denuncia la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, y tras citar la infracción de los *artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964*, precisa como vulnerada la doctrina de las SSTS de 10 de junio de 2003, 22 de octubre de 2004 y 18 de mayo de 1995, las cuales manifiestan que, al no coincidir lo vendido con lo arrendado, por ser el inmueble transmitido una unidad patrimonial del que el demandante solamente detenta, como inquilino o arrendatario, una de sus partes integrantes, no procederá el derecho de retracto; igualmente, ha alegado que se ha infringido tal posición jurisprudencial, toda vez que la resolución recurrida concluye que no ha existido una transmisión del inmueble como un todo, sino un conjunto de fincas agrupadas, eso sí en una sola escritura y con un único precio, y elude que el trastero forma parte de una única finca registral, formada por veintiún trasteros, por lo que la finca registral transmitida es mayor que el inmueble arrendado, e impide el ejercicio del derecho de retracto, al no poder concederse el retracto sobre el trastero y no haber sido planteada una extinción parcial del contrato de arrendamiento, ha de rechazarse asimismo el ejercicio del derecho de retracto sobre la vivienda.

El motivo se desestima.

Las SSTS invocadas por la parte recurrente no contemplan un supuesto similar al que es objeto de este procedimiento, en el cual existe una clara identidad en lo que fue objeto de la compraventa y lo arrendado.

La STS de 15 de octubre de 2008 recuerda resoluciones anteriores en las que se exige que, cuando se alegue la infracción de la jurisprudencia, se citen al menos dos sentencias de esta Sala, que sean contestes, en cuanto expresivas de un criterio uniformemente reiterado, y se señale cual es la doctrina que de ellas emana y sentido en que ha sido conculcada por haber recaído en supuestos fácticos-jurídicos idénticos, análogos o muy similares al enjuiciado, para concluir la falta de correspondencia entre el supuesto fáctico presente en los autos y el contemplado en las sentencias que se citan, lo que impide apreciar la referida vulneración; en el caso presente, como ya se ha manifestado, la doctrina jurisprudencial de las sentencias señaladas en el motivo no es de aplicación al tema objeto del juicio.

Por otra parte, lo que se pretende retraer son dos fincas registrales, de naturaleza independiente, cual es la vivienda que en su día arrendara a la actora, finca registral número NUM000 y además, aparte de la anterior, el trastero, que también se le arrendó, que se designa contractualmente como número NUM002, y que tiene asignado una 29 ava parte de la finca registral número NUM001.

No cabe interpretar, como pretende la parte contraria, que impide la acción de retracto el hecho de encontrarse alquilados, mediante un único contrato, vivienda y trastero, porque ello limitaría, de forma contraria a derecho, la facultad reconocida por la Ley a los arrendatarios, para retraer a su favor los inmuebles que tengan arrendados, referidos exclusivamente a los pisos, locales o trasteros que ocupe mediante un contrato locativo.

Dada la finalidad de la Ley, el derecho de retracto ha de considerarse aplicable no solo en los casos en que se venda un sólo piso o planta destinados a vivienda o local de negocio, sino también a aquellos otros en que el propietario proceda a la agrupación de dos o más y realice la venta conjunta de los mismos por un solo precio, en cuya coyuntura se impone la necesidad de reconocer a los inquilinos o arrendatarios la facultad de ejercitar el derecho de retracto, pues, de lo contrario, quedaría a merced de confabulaciones ideadas por los propietarios y los terceros adquirentes en los bienes arrendados, de manera que los propósitos perseguidos por el Legislador se verían frustrados.

La STS de 25 abril 1994 ha sentado lo siguiente: *"El otro argumento de que se trata de una unidad registral originaria, no sobrevenida con posterioridad, nada tiene que ver con el criterio que se viene manteniendo, y la jurisprudencia es muy reiterada en el sentido de que no obstará al retracto el hecho de que las fincas formen por voluntaria agrupación una unidad registral, si en realidad son independientes físicamente, pronunciándose así las SSTS de 18 diciembre 1954, 23 noviembre 1956, 17 junio 1958, 7*

mayo 1962, 6 marzo 1965 y 31 marzo 1967, siendo de resaltar la de 6 marzo 1965 , *al condensar la doctrina jurisprudencial sobre el tema, estableciendo que la unidad registral carece de eficacia para impedir el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, si se acredita que la finca que en el Registro aparece como una sola, en la realidad está formada por varias ya que dar valor decisivo a la inscripción, equivaldría en muchos casos a hacer ilusorios los derechos de tanteo y retracto, dada la voluntariedad de aquélla y la posibilidad de las agrupaciones" .*

La doctrina jurisprudencial recién expuesta es de aplicación al supuesto debatido y provoca el perecimiento del motivo.

CUARTO.- En consecuencia, procede la desestimación del recurso de casación, con expresa imposición de las costas a los recurrentes (*artículos 394.1 y 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*).

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

FALLAMOS

Declaramos no haber lugar al recurso extraordinario por infracción procesal y al recurso de casación interpuestos por las entidades "**PROMOCIONES RUBCAPEL, S.A.**" e "**INVERSIONES GÓMEZ MARTÍN, S.A.**" contra la sentencia dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Málaga en fecha de treinta y uno de marzo de dos mil cinco. Condenamos a la parte recurrente al abono de las costas causadas en ambos recursos. Comuníquese esta sentencia a la referida Audiencia con devolución de los autos y rollo en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos . Roman Garcia Varela; Francisco Marin Castan; Jose Antonio Seijas Quintana; Encarnacion Roca Trias. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Roman Garcia Varela, 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.