



Roj: **STS 1462/2020** - ECLI: **ES:TS:2020:1462**

Id Cendoj: **28079110012020100204**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **03/06/2020**

Nº de Recurso: **3897/2017**

Nº de Resolución: **251/2020**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 251/2020

Fecha de sentencia: 03/06/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 3897/2017

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 31/03/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Barcelona (13ª)

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 3897/2017

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 251/2020

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 3 de junio de 2020.



Esta sala ha visto los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 13.^a de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 772/2014, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Esplugues de Llobregat; cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de Tomasa, representada ante esta sala por la procuradora de los Tribunales doña Beatriz Ruano Casanova, bajo la dirección letrada de doña Helena Hugas Garriga; siendo parte recurrida doña Rosalia, representada por el procurador de los Tribunales don Carlos Piñeira de Campos, bajo la dirección letrada de doña Elena Costa Sort.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- La representación procesal de doña Rosalia, interpuso demanda de juicio ordinario contra doña Tomasa, y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictara:

"...Sentencia por la que estimando la demanda, se declare que la demandada no pueda denegar la prórroga del contrato de arrendamiento respecto de la vivienda sita en la Plaça DIRECCION000 n.º NUM000 de Sant Just Desvern, con basen en la causa 1.^a del artículo 62 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, condenando a dicha parte a estar y pasar por esta declaración, y al pago de las costas procesales causadas en el presente procedimiento."

1.-2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada contestó a la misma oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que se dicte sentencia desestimando íntegramente la demanda y con expresa imposición de costas a la actora.

1.-3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Esplugues de Llobregat, dictó sentencia con fecha 16 de marzo de 2016, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Se Desestima la demanda presentada por la Procuradora Doña Judith Carreras Monfort, en nombre y representación de Doña Rosalia, contra Doña Tomasa, y se Absuelve a Doña Tomasa de los pedimentos formulados frente a ella; con expresa condena en costas a la parte actora."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la actora y, sustanciada la alzada, la sección 13.^a de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha 30 de junio de 2017, cuyo Fallo es como sigue:

"Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Da Rosalia contra la sentencia dictada en fecha 16 de marzo de 2016 por el Juzgado de Primera Instancia n o 3 de los de Esplugues de Llobregat en autos de Juicio Ordinario número 772/2014 de los que el presente rollo dimana, Revocamos dicha resolución y, en su lugar, acordamos que, estimando la demanda interpuesta por la representación de Da Rosalia contra D a Tomasa, Declaramos que la demandada no podrá negar la prórroga del contrato de arrendamiento a la inquilina impugnante con fundamento en la causa primera del art 62 de la LAU de 1964. Todo ello con expresa imposición a la demandada de las costas procesales causadas en la primera instancia y sin hacer expresa imposición de las costas procesales causadas en esta alzada."

TERCERO.- La procuradora doña Marta Alemany i Canals, en nombre y representación de doña Tomasa, interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación, fundándose el primero en los siguientes motivos:

- 1.- Al amparo del artículo 469.1.4.º, por vulneración de lo establecido en el artículo 24 CE.
- 2.- Al amparo del artículo 469.1.4.º, por vulneración de lo establecido en el artículo 24 CE.
- 3.- Al amparo del artículo 469.1.4.º, por vulneración de lo establecido en el artículo 24 CE.
- 4.- Al amparo del artículo 469.1.2.º, por vulneración de lo establecido en los artículos 209.3.º y 218.2 LEC.
- 5.- Al amparo del artículo 469.1.4.º, por vulneración de lo establecido en el artículo 24 CE.

Por su parte el recurso de casación se formula por un solo motivo en el que se alega infracción del artículo 53 LAU 1964 y de la jurisprudencia.



CUARTO.- Se dictó auto de fecha 30 de octubre de 2019 por el que se acordó la admisión de ambos recursos, así como dar traslado de los mismos a la parte recurrida, doña Rosalia, que se opuso a su estimación mediante escrito presentado en su nombre por el procurador don Carlos Piñeira de Campos.

QUINTO.- No habiendo solicitado vista las partes, se señaló para votación y fallo el día 31 de marzo de 2020, en que ha tenido lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia. La firma de la sentencia se ha demorado debido a los efectos del RD 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Doña Rosalia interpone demanda contra doña Tomasa derivada del contrato de arrendamiento de vivienda sita en la Plaza DIRECCION000 n.º NUM000 de Sant Just Desvern, suscrito en fecha 1 de agosto de 1981, en el que la demandante es arrendataria, impugnando -a los efectos del artículo 53.3 del Decreto 4104/1964- la transmisión de la vivienda dado que, según afirma en la demanda, el precio de la transmisión excede del importe de la capitalización de la renta anual, causa de impugnación prevista en el artículo 53.2. Solicita que se declare que, en consecuencia, la demandada no puede denegar la prórroga del contrato de arrendamiento por causa de necesidad, supuesto previsto en el artículo 62 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, condenando a dicha parte demandada a estar y pasar por esta declaración, todo ello con expresa imposición de las costas a la parte demandada.

La demandada se opuso y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia de fecha 16 de marzo de 2016 por la que desestimó la demanda con imposición de costas a la demandante. Ésta recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13.ª) dictó sentencia de fecha 30 de junio de 2017 por la que estimó el recurso y la demanda, declarando que la demandada no podrá denegar la prórroga del contrato con fundamento en la causa primera del artículo 62 de la LAU 1964, con imposición a la demandada de las costas de primera instancia y sin especial declaración respecto de las causadas en la apelación.

Contra dicha sentencia recurre la demandada doña Tomasa por infracción procesal y en casación.

SEGUNDO.-En este caso la vía de acceso a los recursos extraordinarios requiere la existencia de interés casacional (artículo 477.2.3.º LEC), sin el cual no puede ni siquiera examinarse el recurso por infracción procesal. Ello obliga a examinar en primer lugar el recurso de casación.

Se formula un solo motivo por infracción del artículo 53 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y la jurisprudencia, que establece que la impugnación de la compraventa por parte del arrendatario decaerá si el propietario se opone y demuestra que de la finca arrendada forman parte terrenos de mayor valor que lo edificado.

Dice el artículo 53 de la LAU 1964 que prosperará la impugnación, a los efectos previstos en la propia ley, cuando el precio de la transmisión, incluido, en su caso, el importe de las cargas, exceda de la capitalización de la renta anual en la forma establecida en la propia ley, con la excepción de que -cualquiera que sea el precio- no podrá prosperar la acción impugnatoria cuando de la finca transmitida -que conste de una sola vivienda- formen parte terrenos de mayor valor que el que realmente corresponda al edificado.

No existe controversia sobre el hecho de que el precio (en este caso 450.000 euros) excede de la capitalización anual de la renta, pero la sentencia recurrida -tras una adecuada valoración de la prueba- sostiene que el valor de los terrenos circundantes no tiene mayor valor que el de lo edificado. Afirma la Audiencia (fundamento tercero), tras prescindir de los contradictorios informes periciales aportados por las partes, que:

"no son necesarias especiales consideraciones técnicas, mucho menos sesgadas, para concluir que el valor de la casa, que se ve multiplicado por encontrarse catalogada, esto es, merecedora de una especial protección precisamente por su interés arquitectónico histórico, es muy superior al de los terrenos que la circundan, que también están protegidos por la declaración administrativa, en los que no es posible levantar otra edificación ex novo, salvo la piscina mencionada y también con las limitaciones administrativamente impuestas, ni obtener rendimientos económicos comparables a otros solares de su entorno".

En definitiva la resolución del caso depende de la valoración de los terrenos, cuestión fáctica no impugnada por vía casacional, sino a través del recurso por infracción procesal cuya admisión depende de la existencia de dicho interés casacional. En este caso la Audiencia ha razonado correctamente, al apreciar la prueba, acerca del valor de los terrenos circundantes y esta es la verdadera cuestión, de carácter fáctico, sobre la que se discute. Así lo que viene a reconocer la propia parte recurrente cuando, en la página 19 de su escrito de recurso, dice que "una vez estimado el recurso extraordinario por infracción procesal, deviene obligado estimar el de



casación, no porque la sentencia impugnada ignore la doctrina de la Sala - puesto que incluso la reproduce en sus fundamentos jurídicos- sino porque ha hecho una valoración diferente del supuesto fáctico sometido a su enjuiciamiento".

En consecuencia, ambos recursos han de ser desestimados con imposición de costas a la parte recurrente y pérdida de los depósitos constituidos (artículos 394 y 398 LEC).

FALLO

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

1.º- Desestimar los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de doña Tomasa , contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13.ª) en Rollo de Apelación n.º 561/16, dimanante de autos de juicio ordinario n.º 772/14 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Esplugues de Llobregat.

2.º- Confirmar la sentencia recurrida.

3.º- Condenar a la parte recurrente al pago de las costas causadas por ambos recursos, con pérdida de los depósitos constituidos.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

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

Así se acuerda y firma.