



Roj: STS 161/2009 - ECLI:ES:TS:2009:161
Id Cendoj: 28079110012009100036

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil

Sede: Madrid

Sección: 1

Nº de Recurso: 2097/2003

Nº de Resolución: 1226/2009

Procedimiento: Casación

Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS

Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a quince de Enero de dos mil nueve

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los señores al margen anotados, el recurso de casación que con el número 2097/2003, ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de D.^a Regina , aquí representada por la procuradora D.^a Mercedes Albi Murcia, contra la sentencia dictada en grado de apelación, rollo n.º 502/2002, por la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 20 de junio de 2003, dimanante del procedimiento ordinario 281/2001 del Juzgado de Primera Instancia n.º 58 de Madrid. Habiendo comparecido en calidad de recurrida la procuradora D.^a Silvia Albite Espinosa en nombre y representación de D.^a Flora .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - El Juzgado de Primera Instancia 58 de Madrid dictó sentencia, de 26 de abril de 2002 , en el procedimiento ordinario 281/2001, cuyo fallo dice:

«Fallo. Que estimando la demanda interpuesta por la Procuradora D.^a Silvia Albite Espinosa, en nombre y representación de D.^a M. Flora , contra D.^a Regina , representada por la Procuradora D.^a Mercedes Albi Murcia, procede hacer los siguientes pronunciamientos:

»1.º) Que debo declarar y declaro, que la transmisión de la vivienda sita en la AVENIDA000 , n.º NUM000 , piso NUM001 , letra NUM002 , de Madrid, celebrada entre la Hermandad Nacional de Arquitectos Superiores, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija (vendedora) y D.^a Regina (compradora), a medio de escritura pública de compraventa autorizada por el Notario de Madrid A. Vicente Moreno-Torres Camy, en fecha de 24/enero/2001, lo fue por precio que excede de la capitalización de la renta anual que en el momento de verificarse dicha transmisión pagaba la demandante en su calidad de arrendataria de la vivienda objeto de la misma.

»2.º) Que debo declarar y declaro, 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 .

»3.º) Que debo condenar y condeno a la demandada a estar y pasar por las anteriores declaraciones y al abono de las costas procesales causadas».

SEGUNDO. - La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero. Por la parte actora se promueve juicio declarativo ordinario que dirige contra la demandada, solicitando al amparo de lo dispuesto en el art. 53 de la LAU de 1964 , que se dicte sentencia por virtud de la cual se declare: 1.º) Que la transmisión de la vivienda sita en la AVENIDA000 , n.º NUM000 , piso NUM001 , letra NUM002 , de Madrid, celebrada entre la Hermandad Nacional de Arquitectos Superiores. Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija (vendedora) y D.^a Regina (compradora), a medio de escritura pública de compraventa autorizada por el Notario de Madrid A. Vicente Moreno-Torres Camy, en fecha de 24/enero/2001, lo fue por precio que excede de la capitalización de la renta anual que en el momento de verificarse dicha transmisión pagaba la demandante en su calidad de arrendataria de la vivienda objeto de la misma. 2.º) 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 .

»La demandada básicamente reconoce los hechos en los que la actora fundamenta sus pretensiones, pero se opone a la demanda deducida en su contra, por considerar que no es de aplicación el art 53 de la LAU de 1964 que es invocado de contrario, por constituir actualmente un abuso de derecho.

»Segundo. Teniendo en cuenta que la disposición transitoria segunda de la vigente LAU de 24 de noviembre de 1994 (RCL 1994/3272 y RCL 1995, 1141) establece, que el régimen jurídico de los contratos de arrendamientos anteriores al 9 de mayo de 1985, entre los que se encuentra el contrato de arrendamiento que vincula a las partes, será el contenido en la Ley de 24 de diciembre de 1964 con las especificaciones que introduce dicha disposición, ha de entenderse aplicable al citado contrato el art 53 de la Ley de 1964, que establece, a favor del inquilino, la posibilidad de impugnar la transmisión que se realice de la finca arrendada, cuando el precio de la transmisión exceda de capitalizar el importe de la renta por los porcentajes que establece dicho precepto, a los efectos de que el adquirente no pueda proceder a la denegación de la prórroga forzosa por causa de necesidad.

»Como señala la STS de fecha 22 de octubre de 1964 y la de fecha 10 de diciembre de 1997 de la Audiencia Provincial de Granada, de la Sección 3.^a, la acción de impugnación que regula el art 53 de la LAU de 1964, no se trata de una verdadera impugnación; en efecto, no va dirigida a provocar la ineficacia del contrato transmisivo celebrado entre el anterior propietario arrendador y el que le sucede, en tales cualidades en virtud del contrato de compraventa o transmisión, sino que sus efectos, caso de vencer el arrendatario o inquilino, van dirigidos a poner una limitación en el ejercicio de facultades dominicales relativas al propio uso y disfrute de la vivienda arrendada, dejando en suspenso la facultad enervatoria de la prórroga forzosa para el supuesto de necesidad para sí o para las demás personas que la ley en circunstancias normales autoriza y como una, a su vez, limitación a la prórroga que la concede el arrendatario, por virtud del art 58; así se pronunciaron las Sentencias del Tribunal Supremo de 18/3/1968, 25/4/1967 (RJ 1967/2031), 3/2/1965 (RJ I1965/523) Y 14/10/1964 (RJ 1964/4444), al declarar que es doctrina reiterada del Tribunal, a los efectos de la acción impugnatoria, que ella no afecta a la validez del título traslativo, ni al vendedor, ni a las facultades esenciales del dominio y que no tiene otro alcance que el de limitar la facultad personalísima del arrendador en orden a la alegación de necesidad en relación con la duración de la prórroga forzosa del contrato. Siendo requisitos por lo tanto del ejercicio de dicha acción de impugnación:

»a) Que se haya producido la transmisión de la vivienda arrendada por cualquiera de los títulos que da al arrendatario derecho al ejercicio de la acción de tanteo y retracto.

»b) Que el inquilino no haya ejercitado los derechos de tanteo y retracto que le concede la LAU.

»c) Que el precio de la transmisión, exceda de la capitalización de la renta anual que en el momento de la transmisión pague el inquilino, a los tipos que marca la ley. Debiendo entenderse en orden a la cuantía de la renta, como señala la STS de 4/7/1960 (RJ 1960/3222), la que viniera pagando el arrendatario al momento de realizarse la transmisión.

»Tercero. Partiendo de que en el presente caso ha resultado indiscutida la concurrencia de los requisitos objetivos que establece el art 53 de la LAU de 1964, procede examinarse, si atendiendo a una interpretación sociológica de las normas sobre la base de lo establecido en el art 3.1 CC, y acudiendo a la teoría del abuso de derecho, no cabe estimar dicha impugnación. En este sentido se pronuncia alguna sentencia de las Audiencias Provinciales, así entre otras la citada sentencia de la Audiencia Provincial de Granada, y en este mismo sentido la Audiencia Provincial de Salamanca entre otras en sentencia de fecha 13 de enero de 1994.

»Frente a dicho criterio de interpretación debe destacarse, que si bien el espíritu y finalidad de la norma ahora examinada pretende impedir, que por la conducta fraudulenta del arrendador, se haga ineficaz el derecho de prórroga forzosa que la Ley de 1964 reconocía al inquilino, y que la nueva Ley de 24 de noviembre de 1994 mantiene con relación a los contratos de arrendamientos celebrados bajo el amparo de la ley anterior, no puede desconocerse que el propio legislador entre las modificaciones que introduce en la disposición adicional segunda de la vigente LAU, nada dice ni suprime la facultad del arrendador de impugnar la transmisión en los supuestos y requisitos que establece el art 53 de la Ley, por lo que no cabe entender, como se alega por la demandada la inaplicación al presente caso de dicha facultad de impugnación, puesto que el derecho de tanteo y retracto que se reconoce al inquilino en la LAU es eso, un derecho y no una obligación, por lo que privarle del derecho a impugnar la transmisión a los únicos efectos de que el adquirente de la vivienda no pueda denegar la prórroga forzosa por causa de necesidad, por el hecho de no haber ejercitado los derechos de tanteo y retracto, vendría a hacer ineficaz la aplicación del precepto, que el propio legislador ha mantenido en vigor, sin que pueda entenderse que la conducta del arrendatario que impugna la transmisión pueda calificarse de abuso de derecho, toda vez que en el ejercicio de la acción de impugnación se limita

a ejercitar un derecho reconocido en la ley, sin que la parte demandada pueda ahora calificar de abuso de derecho la conducta de la actora, cuando la misma adquirió la vivienda por un precio inferior al de mercado teniendo conocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento, de lo que se deduce que no puede ahora pretender que se califique la conducta del inquilino como abusiva cuando se limita al ejercicio de un derecho que le reconoce la ley.

»Cuarto. De conformidad con lo dispuesto en el art 394 de la nueva LEC , las costas del presente procedimiento se imponen a la parte demandada».

TERCERO. - La Sección 13.^a de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia de 20 de junio de 2003 en el rollo de apelación n.º 520/2002 , cuyo fallo dice:

«Fallamos. Que debemos estimar y estimamos parcialmente el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de 26 de abril de 2002 del Juzgado de Primera Instancia número Cincuenta y Ocho de los de Madrid , dictada en el procedimiento del que dimana este rollo sólo en lo que se refiere al pronunciamiento sobre costas, confirmando dicha resolución en todo lo demás, sin hacer expresa condena sobre las costas de la primera instancia.

»Tampoco hacemos expreso pronunciamiento sobre las costas de la apelación.»

CUARTO. - La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primera. El Tribunal acepta los Fundamentos de Derecho de la sentencia apelada.

»Segundo. La actora, Doña Flora , es arrendataria de la vivienda del NUM001 piso, letra NUM002 , de la finca número NUM000 de la AVENIDA000 , en Madrid, en virtud de arrendamiento que data de 1968. La vivienda, que era propiedad de la Hermandad Nacional de Arquitectos Superiores, fue recientemente enajenada (escritura pública de 24 de enero de 2001) a la demandada, D.^a Regina , por 25 200 000 pesetas. La renta pagada por la actora en enero de 2001 era de 19 073 pesetas. Aunque se incluyesen los gastos de calefacción, portería y suministros a cargo de la arrendataria, la capitalización de la renta al cuatro y medio por ciento no alcanzaría la suma por la que la vivienda fue adquirida por la demandada. La arrendataria fue debidamente notificada de la transmisión y no ejercitó el derecho de retracto.

»Hechos, los anteriores, que no han sido discutidos en la litis.

»La actora ejercita en la litis la acción de impugnación de la transmisión del artículo 53 de la LAU de 1964 , aplicable de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda (arrendamientos de vivienda anteriores al 9 de mayo de 1985) de la vigente Ley arrendaticia de 1994 y la sentencia de la primera instancia declara, como ha sido visto en los Antecedentes de Hecho de la presente, haber lugar a dicha acción y que la demandada no podrá negar la prórroga del contrato de arrendamiento a la inquilina impugnante con fundamento en la causa primera del artículo 62 de la citada Ley arrendaticia de 1964 .

»La demandada recurre en apelación la anterior sentencia.

»Tercero. La cuestión debatida en la primera instancia y en el recurso es exclusivamente de derecho. No discute la demandada la concurrencia en el caso de los requisitos del artículo 53 de la LAU de 1964. Tampoco la aplicabilidad de dicha Ley al contrato, en los términos de la Disposición Transitoria Segunda de la vigente LAU de 1994 . La actora ha hecho cuestión en la primera instancia del hecho de que el piso se hubiese vendido en pública subasta -como se le comunicó iba a hacerse por la anterior propietaria, la Hermandad de Arquitectos citada- o directamente, pero ello en nada afecta a la cuestión litigiosa, puesto que es meridiano que la actora fue debidamente notificada de la transmisión y de su precio y la actora no ejercitó el derecho de retracto que le confería la Ley. Que la notificación para el tanteo fuese defectuosa en nada afecta al complejo fáctico litigioso, puesto que el retracto se establece por la Ley precisamente para el caso de falta de notificación para el tanteo o notificación defectuosa o con datos no coincidentes luego con la realidad de la transmisión. Por la parte actora no se alegan maquinaciones entre vendedora y compradora en relación al precio. Expresamente descarta esa posibilidad la actora en el interrogatorio del juicio, al que la Sala ha accedido a través de su grabación audiovisual. Por lo demás, ninguna parte ha disentido acerca de que el precio de 25 200 000 pesetas por el piso que ocupa en arrendamiento la actora se halla por debajo del precio corriente en el mercado de una vivienda de sus características y situación en la capital de España (próximo al Paseo de la Castellana).

»Cuarto. Lo que la demandada invoca en la primera instancia y en esta apelación en apoyo de su pretensión de desestimación de la demanda es que el precepto aplicado (el artículo 53 de la LAU de 1964) no puede considerarse vigente cuando el precio pagado por la vivienda no excede o es inferior al precio de

mercado, atendiendo a la finalidad de la norma (evitar transmisiones simuladas o por precios excesivos que hicieran inoperante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto con las inevitables consecuencias que ello conllevaría), a la realidad social actual en comparación con la de 1964 (notabilísimo incremento del precio de la viviendas, no equiparable al de las rentas, tratándose especialmente de rentas antiguas regidas por la legislación arrendaticia precedente, aun actualizadas, conforme a la Disposición Transitoria Segunda de la actual Ley de 1994), ello al amparo del artículo 3, apartado uno, del CC , unido a la exigencia de la buena fe en el ejercicio de los derechos (artículos 7, apartado uno, del mismo CC y 9, párrafo primero de la Ley de Arrendamientos de 1964) y prohibición del abuso de derecho (artículos 7, apartado dos, del Código citado y 9, apartado dos , de la citada Ley arrendaticia de 1964).

»Al respecto se citan por la recurrente distintas sentencias de Audiencias Provinciales, como la de 13 de enero de 1994 de Salamanca, que resume el planteamiento interpretativo que se propugna por la recurrente del modo siguiente:

»...cuando se dictó la norma, la capitalización de la renta era o podía ser similar al precio de venta, mas teniendo en cuenta la congelación de aquélla y la notoria elevación de ésta, hasta cincuenta o más veces el valor de entonces, falta el equilibrio necesario que existía al tiempo en que se promulgó la misma, que no es siquiera la fecha de la LAU vigente de 24 de diciembre de 1964, al proceder el precepto del art. 64 LAU de 31 de diciembre de 1946 y ser reproducción de la precedente de 22 de diciembre de 1955; una vigencia pues de casi medio siglo en un momento histórico de acelerada evolución social y económica con movimientos migratorios y circulación de capitales sin parigual en la historia de la humanidad.

»Y otras, como la de 8 de noviembre de 1999 de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Barcelona:

»... si se patentizara el concurso de cuantos requisitos condicionan la viabilidad de la acción impugnatoria del artículo 53 , quedaría por resolver si la aplicación estricta de esta normativa produciría abuso de derecho o ejercicio anómalo del mismo, con quebranto de las normas de la buena fe (...) que de ser así vincularía a jueces y tribunales a rechazar las pretensiones, aunque respondan debidamente a las normas en cuestión y sin que ello suponga vulneración o quebranto de éstas, al tener que interpretarse, de conformidad con el art. 3.º del CC , según el contexto, los antecedentes histórico y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de las mismas...

»Quinto. El Tribunal, ahora, acepta expresamente, lo dicho en el Fundamento de Derecho Segundo de la sentencia apelada sobre los requisitos y objeto de la acción de impugnación ejercitada en este pleito.

»Sexto. La especial protección jurídica del arrendatario de la legislación de arrendamientos urbanos de 1964 y anterior ha cedido en la legislación posterior, buscando un equilibrio acorde con un nuevo estado sociológico entre los derechos del arrendatario y los del arrendador, así en el Real Decreto Ley 2/85 o en nuestra vigente Ley arrendaticia de 1994 . Esta última Ley, cuidadosa en la salvaguarda de legítimos y proporcionados intereses de propietarios de viviendas dadas en alquiler, sacrificando la desmesurada protección que al inquilino otorgaba la legislación que derogaba, asume también la labor de limitar el alcance del derecho que, conforme a la normativa anterior, podía corresponder a los arrendatarios a virtud de relación arrendaticia anterior al 9 de mayo de 1985. Mas, pese a ello, en la regulación del correspondiente régimen transitorio no excluye la aplicabilidad del artículo 53 de la Ley de 1964 -aun no dejando de contemplar las peculiaridades del tanteo y retracto en el número tres, párrafo segundo, del apartado A de su Transitoria Segunda-

»Pues bien, aunque el espíritu y finalidad del artículo 53 de la Ley de 1964 sea impedir que por la conducta fraudulenta del arrendador se haga ineficaz el derecho de prorroga forzosa que la ley de 1964 reconocía al inquilino, no puede desconocerse que el propio legislador, entre las modificaciones que introduce en la Disposición Transitoria Segunda de la vigente LAU, nada dice ni suprime la facultad del arrendador de impugnar la transmisión en los supuestos y requisitos que establece el artículo 53 de la Ley anterior, como ya se ha dicho, por lo que no cabe entender inaplicable dicha facultad de impugnación cuando el precio pagado por el adquirente y comunicado al arrendatario sea igual o inferior al del mercado, puesto que el derecho de tanteo y retracto que se reconoce al inquilino en la LAU es un derecho y no una obligación, por lo que privarle del derecho a impugnar la transmisión a los únicos efectos de que el adquirente de la vivienda no pueda denegar la prorroga forzosa por causa de necesidad, por el hecho de no haber ejercitado los derechos de tanteo o retracto, vendría a hacer ineficaz la aplicación del precepto, que el propio legislador ha mantenido en vigor, sin que pueda entenderse que la conducta del arrendatario que impugna la transmisión pueda calificarse de abuso de derecho, toda vez que en el ejercicio de la acción impugnación se limita a ejercitar un derecho

recocado en la ley, máxime cuando el arrendador ha adquirido la vivienda por un precio inferior al normal del mercado, precisamente por la existencia del arrendamiento. Es criterio de la Sección Novena de esta Audiencia Provincial de Madrid (sentencia de 7 de enero de 2000), que compartimos.

»Así, se dice en la sentencia de 15 de octubre de 1999 de la Audiencia Provincial de Baleares :

»No puede hablarse de abuso de derecho cuando un arrendatario ejercita una acción específicamente prevista en la normativa vigente. La interpretación de la norma no plantea especiales dudas, y so pretexto de una interpretación acorde a la realidad social no puede el juzgador vulnerar una norma vigente y clara en su interpretación. Ciertamente la finalidad del legislador al autorizar una importante limitación en el derecho de todo propietario a ejercitar una acción de resolución de un contrato de arrendamiento urbano regido por la LAU de 1964 por necesidad posiblemente radique en evitar que ante un precio excesivo queden inoperantes los derechos de tanteo y retracto, o quizás evitar ventas a personas que pueden ejercitar la acción de resolución en tales circunstancias, pero no puede olvidarse que dicha norma con rango legal expresa la cantidad a partir de la cual el arrendatario puede ejercitar dicha facultad, y la Sala no puede alterarlo por razones de equidad, de justicia material, o por estimar que en el caso concreto conforme a la realidad social no existen motivos para ello, con lo cual indirectamente se alude a la necesidad de que "de lege ferenda" se derogue dicho precepto por llegar a situaciones excesivamente onerosas para el arrendador, de escasa justificación en la situación económica actual; y todo ello más cuando en la promulgación de la nueva LAU de 1994, en sus extensas disposiciones transitorias dicha acción no se derogó para arriendos a concertados conforme a la LAU de 1964 , resaltando que el sistema de fuentes del derecho actualmente vigente conforme al art. 1 del CC no permite al Juzgador derogar una norma jurídica aunque su aplicación produzca una situación con claro desequilibrio en una relación contractual en favor del arrendatario y en claro perjuicio del propietario.

»Este Tribunal, por lo expuesto, aceptando y haciendo suyos los anteriores argumentos, sin necesidad de más citas judiciales, y acogiendo las razones de la sentencia recurrida, estima que la acción de impugnación de la transmisión pudo ser en este caso legalmente ejercitada por la demandante y que fue por ello correctamente en derecho realizada la pretensión deducida por la sentencia de la primera instancia.

»Séptimo. Y que debe, pues, desestimarse el recurso en cuanto al fondo.

»Octavo. Por lo demás, al ser evidente la existencia de dudas de derecho, al estar dividido en casos como este el criterio de los Tribunales, deberá estimarse el recurso en cuanto al pronunciamiento sobre las costas de la primera instancia, no haciéndose pronunciamiento, al amparo de lo dispuesto en el artículo 394 abreviatura LEC .

»Noveno. Lo que impone que tampoco se haga expreso pronunciamiento sobre las costas de esta instancia (artículo 398, apartado dos, de la Ley procesal citada)».

QUINTO. - En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la representación procesal de D.^a Regina se formula el siguiente motivo de casación:

Motivo primero y único. «Se interpone el presente recurso al amparo, como ya se indicó, del art. 477. 2. 3.º LEC , siendo el concreto interés casacional esgrimido el que se recoge en el n.º 3 el citado precepto, párrafo primero , por cuanto existe jurisprudencia claramente contradictoria de distintas Audiencias Provinciales, en asuntos que resultan sustancialmente idénticos, a la hora de aplicar el artículo 53 del texto refundido de la LAU, Decreto 4104/1964, de 14 de diciembre , en relación con su artículo 9 y los artículos 3 y 7 CC .»

El motivo se funda, en resumen, en lo siguiente:

El supuesto que nos ocupa, sobre el que se han dictado resoluciones contradictorias y que resulta sustancialmente idéntico en todos los casos, versa sobre el ejercicio de la acción de impugnación de la transmisión por el arrendatario, a los únicos efectos de que el adquirente no pueda negar la prórroga del contrato al inquilino por necesitar para sí o sus ascendientes o descendientes, la vivienda el arrendador; todo ello en casos en que se había producido la venta a precio superior al valor de capitalización pero inferior o acorde con el de mercado.

En este caso, la demandante ejercitó la acción de impugnación en calidad de arrendataria del inmueble objeto de compraventa frente a la adquirente, pues la transmisión se había realizado por 25 200 000 pts., valor superior al estipulado en el art. 53 LAU 1964 (apenas 5 000 000 pts.).

La demandada, admitió el hecho objetivo de que el precio superaba dicho límite pero, no obstante, el valor de mercado (no puesto en duda durante el proceso) estaba cercano a las 40 000 000 pts., y la arrendataria

(que en 2001 pagaba una renta mensual ya actualizada de 19 073 pts.), tuvo oportunidad de ejercer su derecho de tanteo y de retracto.

No existió ánimo fraudulento por parte del vendedor y el comprador que hubiera alterado maquinalmente el precio real de la transmisión como quedó de manifiesto durante el procedimiento y se argumentó que la aplicación directa del art. 53 LAU 1964 vulneraba el propio espíritu de la norma, tendente a proteger al inquilino frente a esa eventual actuación fraudulenta, al tiempo que, habida cuenta de los años transcurridos desde su implantación con la enorme evolución producida (desde el punto de vista socioeconómico) en el mercado de la vivienda, podía implicar un ejercicio abusivo o antisocial del derecho y un atentado al principio de equidad, al no adecuar la norma a la realidad social del momento en que deba aplicarse.

Tales argumentos expuestos de manera sintética pero ampliamente recogidos tanto en el escrito de contestación a la demanda como en el de apelación, han sido favorablemente acogidos para denegar la acción de impugnación del art. 53 LAU 1964 por diversas resoluciones de Audiencias Provinciales que en apoyo de la tesis defendida la parte recurrente adjunta a su escrito.

La sentencia dictada en primera instancia, que admite que la finalidad de la norma era impedir que la conducta fraudulenta del arrendador hiciera ineficaz el derecho de prórroga forzosa del inquilino, aplica el art. 53 LAU 1964 (vigente en virtud de la disposición transitoria 2.^a de la LAU/1994) una vez constatada la presencia de los requisitos exigidos en él, sin considerar la acción un abuso de derecho.

La sentencia objeto del recurso corrobora el razonamiento seguido en la de primera instancia y la confirma.

La contradicción es patente entre los dos grupos de sentencias que la parte recurrente adjunta a su escrito y mientras las dos resoluciones de la Audiencia Provincial de Madrid (cuya línea es seguida por la recurrida) consideran aplicable el precepto en cuestión por el simple hecho de que se cumplan las condiciones objetivas establecidas para ello; las otras dos sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona, además de la de Salamanca, rechazan su aplicación cuando no se aprecia la existencia de fraude (produciéndose la venta a precio inferior o igual al de mercado), pese a darse los requisitos del repetido art. 53 LAU 1964 .

Cita como sentencias firmes contrarias al fallo de la resolución recurrida la SAP de Barcelona, Sección 13.^a, de 7 de abril de 1999, recurso n.º 1751/1997, fundamentos de derecho 3.º y 4.º y la SAP de Barcelona, Sección 13.^a, de 23 de junio de 1998, recurso n.º 728/1997 , fundamentos de derecho 1.º, 2.º y 3.º.

A mayor abundamiento, la parte recurrente adjunta las siguientes resoluciones que siguen los mismos criterios que las anteriores, en supuestos iguales: SAP Barcelona, Sección 13.^a, de 8 de noviembre de 1999, recurso n.º 454/1998 , fundamentos de derecho 1.º y 2.º y SAP de Salamanca, de 13 de enero de 1994, recurso n.º 750/1993 , fundamentos de derecho 1.º, 2.º y 3.º.

Todas ellas fallan en el sentido de declarar la no-aplicación del art. 53 LAU 1964 y basan su «ratio decidendi», en síntesis, en la necesidad de interpretar la norma (a la luz del art. 3 CC), según el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada, atendiendo a su espíritu y finalidad, y teniendo en cuenta, asimismo, la necesidad de evitar quebrantar las reglas de la buena fe (art. 9 LAU 1964), e impedir el abuso de derecho (art. 7 CC). En supuestos, en que el inmueble arrendado se vendió a precios de mercado o inferiores, sin que existiera fraude o maquinación en la operación, aun superando el precio correspondiente según la capitalización de la renta aplicable, estas resoluciones rechazaron el ejercicio por el inquilino de la acción de impugnación al considerarla abusiva.

Como sentencias firmes favorables al fallo de la resolución recurrida cita la SAP de Madrid, Sección 9.^a, de 7 de enero de 2000, recurso n.º 149/1998, fundamentos de derecho 3.º y 4.º y la SAP de Madrid, Sección 13.^a, de 19 de octubre de 1992, recurso n.º 489/1991 , fundamentos de derecho 2.º y 3.º «in fine».

En la misma línea, la SAP de Baleares, de 15 de octubre de 1999, recurso n.º 197/1999 , fundamento de derecho 2.º, a la que alude la sentencia recurrida en su fundamento de derecho 6.º.

En ellas, al igual que ocurre en la sentencia objeto de recurso (fundamento de derecho 6.º), y ante acciones de impugnación sustancialmente idénticas, se falla en el sentido de aplicar estrictamente el art. 53 LAU 1964 una vez constatada la existencia de los requisitos exigidos en él.

En su «ratio decidendi» se acude al hecho objetivo de que la LAU de 1994, en su disposición transitoria segunda , dejó subsistente la norma discutida, que aplica, de manera rígida, en toda su literalidad. Y ello se antepone a cualquier interpretación del precepto que a la vista del art. 3 CC llevara a su inaplicación.

Aunque se admite que el espíritu y finalidad de la norma era impedir que la conducta fraudulenta del arrendador hiciera ineficaz el derecho de prórroga forzosa del inquilino, no considera que el ejercicio, por parte de éste, de la acción del art. 53 LAU 1964 sea abusiva, a pesar de que no concurra dicha conducta fraudulenta por limitarse al ejercicio de un derecho que la ley le reconoce.

Sobre la necesaria interpretación de la norma de acuerdo con las circunstancias históricas y sociales del momento de aplicación, la SAP de Salamanca, de 13 de enero de 1994, en su fundamento de derecho 2.º, señala: «... cuando se dictó la norma, la capitalización de la renta era o podía ser similar al precio de venta, mas teniendo en cuenta la congelación de aquella y la notoria elevación de ésta, hasta cincuenta veces el valor de entonces, falta el equilibrio necesario que existía al tiempo en que se promulgó la misma, que no es siquiera la fecha de la ley vigente de 24 de diciembre de 1964, al proceder el precepto del art. 67 de la Ley de 31-12-1946 y ser reproducción de la precedente de 22-12-1955 ; una vigencia pues de casi medio siglo en un momento histórico de acelerada evolución social y económica, con movimientos migratorios y circulación de capitales sin parigal en la historia de la humanidad.»

En el mismo sentido, el fundamento de derecho 3.º de la SAP de Barcelona, de 7 de abril de 1999 expone: «... los artículos 9 LAU de 1964 y 3 y 7 del CC, permiten al juzgador desligarse de la literalidad del artículo 53 adaptándolo a las circunstancias actuales para así cumplir con el espíritu del mismo y con la que fue finalidad perseguida por el legislador: evitar transmisiones simuladas o por precios excesivos que hicieran inoperante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto con las inevitables consecuencias que ello conllevaría».

Y la sentencia de la misma Sala, de 23 de junio 1998, fundamento de derecho 3.º dice: «... quedaría por resolver si la aplicación estricta de esta normativa produciría abuso de derecho o ejercicio anómalo del mismo, con quebranto de las reglas de la buena fe que, de conformidad con el art. 9 LAU 64 , han de presidir el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones, y que de ser así vincularía a Jueces y Tribunales a rechazar las pretensiones, aunque respondan debidamente a las normas en cuestión y sin que ello suponga vulneración o quebranto de éstas, al tener que interpretarse de conformidad con el art. 3 , según el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas, y a la vez, el art. 7 CC arbitra medidas judiciales para impedir el abuso de derecho, respecto de todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice, sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho».

Respecto a esta última consideración, los profesores Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, en su obra Sistema de Derecho Civil, V, 1, señalan: «En tal sentido posiblemente han de tenerse presentes, para calificar de extralimitado un ejercicio, los límites del propio derecho subjetivo que nazcan de su verdadero espíritu y finalidad, o de las exigencias de orden moral y social (SSTS de 14 de febrero de 1944, 24 de febrero y 21 de septiembre de 1959).»

Termina solicitando de la Sala de situación del recurso de casación.

SEXTO. - Por ATS de 27 de marzo de 2007 se admitió el recurso de casación.

SÉPTIMO. - En el escrito de oposición presentado por la representación procesal de D.ª Flora se formulan, en resumen, la sientes alegaciones:

Primera.

El único motivo de casación es la existencia de jurisprudencia contradictoria de distintas Audiencias Provinciales a la hora de aplicar el art. 53 del Texto Refundido de la LAU aprobado por Decreto 4104/1964, a los contratos de arrendamiento celebrados antes del 9 de mayo de 1985 .

La parte recurrente mantiene que el art. 53 de la LAU 1964 no es aplicable debido a las variaciones socioeconómicas que se han producido en los últimos años, y a la aplicación del art. 9 de la LAU 1964 , arts. 7 CC sobre la buena fe y el abuso de derecho y 3 CC sobre la interpretación de las normas e invoca, en ese sentido, las escasas sentencias que siguen ese criterio: las SAP de Barcelona, Sección 13.ª, de 7 de abril de 1999, de 23 de junio de 1998 , y de 8 de noviembre de 1999 y la SAP de Salamanca, de 13 de enero de 1994 .

Frente al criterio que mantienen dichas sentencias, existe una mayoritaria corriente de la llamada pequeña jurisprudencia que considera perfectamente aplicable el art. 53 de la LAU 1964 , pues el legislador al redactar la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, no derogó, pudiendo hacerlo, tal art. 53 y, sin embargo, en

la disposición transitoria 2.ª deja sin aplicación determinados preceptos de la LAU 1964 para los contratos vigentes anteriores al Decreto Boyer.

De las sentencias invocadas por el recurrente que consideran inaplicable dicho art. 53 LAU 1964, tres son de la misma Sección de la Audiencia Provincial de Barcelona, y la cuarta, de Salamanca, es anterior a la nueva LAU de 1994, por lo que sus consideraciones nada aportan.

La sentencia recurrida ha seguido un criterio mayoritario, pues son múltiples las sentencias de las Audiencias que avalan esta postura y, sobre todo, son sentencias recientes posteriores a la LAU 1994.

Se invocan y se acompañan copia de las sentencias que avalan la línea seguida por la Sección 13.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en la sentencia de apelación, así:

SAP de Málaga, Sección 4.ª, de 5 de julio de 2005, recurso n.º 324/2005 .

SAP de Madrid, Sección 9.ª, de 1 de abril de 2005, recurso n.º 889/2003 .

SAP de Sevilla, Sección 2.ª, de 15 de diciembre de 2004, recurso n.º 5955/2004 .

SAP de Málaga, Sección 5.ª, de 29 de octubre de 2003, recurso n.º 808/2001 .

SAP de Santa Cruz de Tenerife, Sección 1.ª, de 5 de febrero de 2001 , recurso n.º 1045/2000.

SAP de Burgos, Sección 2.ª, de 6 de junio de 2001 .

SAP de Asturias, Sección 7.ª, de 20 de noviembre de 2001, recurso n.º 478/2001 .

SAP de Madrid, Sección 9.ª, de 7 de enero de 2000, recurso n.º 149/1998 .

SAP de Cádiz, Sección 5.ª, de 18 de diciembre de 2000, recurso n.º 248/2000 .

SAP de Huesca, de 31 de marzo de 2000, recurso n.º 201/1999 .

SAP de Baleares, de 15 de octubre de 1999, recurso n.º 197/1999 .

Todas estas sentencias rebaten los argumentos de la corriente jurisprudencial representada por la Sección 13.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona sobre la necesidad de dejar sin aplicación el art. 53 de la LAU 1964 al amparo del art. 3 CC sobre la interpretación de las normas, la equidad y el abuso del derecho.

Segunda.

Las citadas sentencias consideran plenamente aplicable el art. 53 LAU 1964 , pues de acuerdo con la disposición transitoria 2.ª, apartado 1, de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos , tal precepto sigue vigente para los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985 .

El legislador de 1994 no ha derogado, pudiendo hacerlo, tal precepto, que establece la cantidad concreta a partir de la cual puede el inquilino ejercitar la acción de impugnación sin que se haya modificado por el legislador tal cantidad (la capitalización de la renta al 3% y 4,5 %).

Según dichas sentencias no cabe al amparo del art. 3 CC sobre la interpretación de las normas o al amparo del principio de equidad derogar dicho artículo que el legislador ha dejado vigente. El legislador tuvo presente ese capítulo VI del texto refundido (arts. 47 a 55), la acción impugnatoria tan imbricada en el tanteo y retracto, y no la hace objeto de modificación, salvedad o inaplicación alguna, como por ejemplo hace con el párrafo 1.º del apartado 3.º sobre lo dispuesto en el apartado 1.º del art. 24 del texto refundido de 1964 (cesión inter vivos).

Al resultar tan clara la voluntad de la Ley según las sentencias invocadas no es posible desvirtuarla con una interpretación sociológica de la misma, porque ésta no es más que eso, una herramienta hermenéutica que atempera y flexibiliza una norma jurídica, pero que en ningún caso puede utilizarse para dejarla vacía de contenido y aplicación porque ese resultado está fuera del alcance que le es propio.

Cita la STS de 28 de febrero de 1989 , según la cual la realidad social que contempla el art. 3 CC no autoriza para modificar o no aplicar la Ley y si sólo para suavizarla y ha de ser aplicada con mucho tino y prudencia.

Así, declara la SAP Madrid, Sección 9.ª, de 1 de abril de 2005 , que «no cabe privar de efectos a dicho art. 53 LAU con apoyo en el art. 3 CC , sin atentar contra el principio de la seguridad jurídica que recoge el art. 9.3 de la Constitución, entendida como la certeza sobre el ordenamiento jurídico aplicable y los intereses jurídicamente tutelados, que no autoriza a dejar de aplicar, sin más, una norma vigente, como expresa la

sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos de 6 de junio de 2001 , cuando con ello se lesionan derechos de los ciudadanos, quienes deben tener la confianza de que las disposiciones legales publicadas, especialmente las más importantes de ellas, cuales son las leyes, son aplicadas por los Tribunales de Justicia, ya que como continúa diciendo, con cita de una más que sólida doctrina constitucional, la tutela judicial efectiva, a la que todos tienen derecho, entraña, como presupuesto implícito e inexcusable, la necesidad de que los Juzgadores resuelvan secundum legem y ateniéndose al sistema de fuentes establecido (art. 1.7 CC), exigencia que permitirá reconocer una indebida denegación de la tutela judicial en la hipótesis de que el órgano judicial, desconociendo la ordenación justiciable a que su pretensión se resuelva según aquel sistema, y no aplicando la regla en que la pretensión se basa, sin tener en cuenta la ordenación de los controles normativos (artículos 106.1 y 163 de la Constitución)».

Según la SAP de Sevilla de 15 de diciembre de 2004 «en aplicación del art. 53 de la LAU 64 y al margen de razonables consideraciones de lege ferenda, el adquirente no puede denegar la proroga del contrato al inquilino que no ejercitó el derecho de tanteo y retracto, con fundamento en la necesidad, causa 1.ª del art. 62 de la LAU 64 , salvo que el juzgador, con apoyo exclusivo en la equidad, violente la voluntad de la Ley y se aparte del claro tenor literal de un precepto no derogado por el titular del poder legislativo».

En el mismo sentido, la SAP de Málaga de 29 de octubre de 2003 declara que «hay que partir de la premisa de que el art. 53 LAU 64 se halla plenamente vigente, puesto que la Disposición Transitoria 2.ª de la nueva Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre , así lo establece expresamente, y ello de acuerdo con el criterio general que al respecto fija el art. 2.2 Código Civil ("Las leyes sólo se derogan por otras posteriores. La derogación tendrá el alcance que expresamente se disponga y se extenderá siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Por la simple derogación de una ley no recobran vigencia las que ésta hubiere derogado"). Por lo tanto, su aplicación al supuesto de autos aparece como evidente, ya que de aceptarse otra conclusión supondría una vulneración del principio de seguridad jurídica plasmado en el art. 9.3 de la CE y que debe ser entendido en los términos expuestos por la STC 104/2000, de 13 de abril »... «dentro del concepto de tutela judicial efectiva debe encuadrarse la obligación ineludible de que las resoluciones judiciales se diriman a tenor del contenido concreto de la norma y según el sistema de fuentes predeterminado (art. 1.7 CC), con el objeto de que el ciudadano conozca en todo momento y con la debida certeza cuál va a ser el contenido de los preceptos aplicables. De lo anterior se desprende que cualquiera que sea el criterio hermenéutico que se utilice en el marco de lo dispuesto por el art. 3.1 CC , la intención del legislador es clara al haber mantenido incólume la citada regla, por lo que cualquier solución contraria a la misma o que suponga un vaciamiento de su contenido, significaría un exceso interpretativo que acarrearía la indeseada consecuencia de diluir los nítidos límites existentes entre la labor legislativa y la propiamente judicial. De ahí que la posible discrepancia con el criterio protector del inquilino que caracterizaba la anterior regulación arrendaticia, podrá ser o no discutida desde un punto de vista estrictamente jurídico, mas no puede amparar la inaplicación de las normas previstas por el ordenamiento legal. Sin que tampoco se pueda alegar la regla de la equidad fijada en el art. 3.2 código civil , puesto que la misma, como bien señala la sentencia discutida, no puede fundamentar por sí sola una resolución de falta de observancia de una norma, salvo que la propia ley así lo autorice expresamente».

Y la SAP de Burgos de 6 de junio de 2001 declara que «En lo que se refiere a la eficacia del art. 53 de la LAU de 1964 , no cabe duda de que ni la Ley 2/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos , ni ningún otro texto legal la ha derogado, ni expresa, ni tácitamente. Por dicha razón, de acuerdo con la regla general del art. 2.2 CC -"Las Leyes sólo se derogan por otras posteriores"- no cabe duda de que se trata de un precepto perfectamente vigente y aplicable al caso, desde el momento en que la nueva LAU de 1994 , en su Disposición Transitoria 2 .ª para arrendamientos de viviendas concertados como en el caso de autos la declara en vigor para los mismos.

» Esta derogación y correlativa vigencia del precepto determina que debe ser considerado aplicable con carácter general a todos los contratos de arrendamientos a que se refiere la aludida Disposición Transitoria de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos , pues otra sería tanto como atentar contra el principio de seguridad jurídica, recogido en el Art. 9.3 de la CE y que ha sido interpretada por el Tribunal de Amparo»... «Es decir, la seguridad jurídica entendida como la certeza sobre el ordenamiento jurídico aplicable y los intereses jurídicamente tutelados (STC 15/1986, de 31 de enero, FJ 1), como la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en la aplicación del Derecho (STC 36/1991, de 14 de febrero, FJ 5 .)...; la tutela judicial efectiva, a la que todos tienen derecho, entraña, como presupuesto implícito e inexcusable, la necesidad de que los Juzgadores resuelvan secundum legem y ateniéndose al sistema de fuentes establecido (art. 1.7 CC) exigencia que permitirá reconocer una indebida denegación de la tutela judicial en la hipótesis de que el órgano judicial, desconociendo la ordenación

constitucional y legal sobre el control de las normas, quiebre el derecho del justiciable a que su pretensión se resuelva según aquel sistema, y no aplicando la regla en que la pretensión se basa, sin tener en cuenta la ordenación de los controles normativos (arts. 106.1 y 163 de la CE). De cuanto se deja dicho se sigue que no se estima adecuado no aplicar sin causa justificada una norma legal con carácter general. Ciertamente el precepto que se comenta supone un supuesto de defensa de la posición jurídica de los arrendatarios en un contrato de inquilinato y que ese criterio tuitivo, ampliamente recogido en la LAU de 1964 puede ser o no compartido desde el punto de vista intelectual por quien opera en el mundo del Derecho, pero ello, y en el supuesto de no compartirse, no es suficiente para dejar de aplicar normas legales, las cuales están por encima de los órganos encargados de aplicarlas.

»En nada se opone a ello acudir a la regla de la equidad, recogida en el Art. 3.2 del CC . La equidad, a la que se refiere dicha norma, no puede fundamentar una resolución de inaplicación del precepto a no ser que la propia ley se remita expresamente a ella: así, SSTs de 12 junio 1990, 22 enero 1991, 8 octubre 1992, 5 y 14 mayo 1993, 3 febrero, 15 marzo y 7 julio 1995 y 29 diciembre 1998 .»

Así también, la SAP de Madrid, Sección 9.^a de 7 de enero de 2000 en la que sobre la inaplicación por el Juzgado a quo del art. 53 LAU 1964 por no haberse ejercitado por el inquilino el derecho de tanteo y retracto, declara: «no puede desconocerse que el propio legislador entre las modificaciones que introduce en la disposición transitoria segunda de la vigente LAU, nada dice ni suprime la facultad del arrendador de impugnar la transmisión en los supuestos y requisitos que establece el art. 53 de la ley , por lo que no cabe entender como se hace en la sentencia apelada la inaplicación al presente caso de dicha facultad de impugnación, puesto que el derecho de tanteo y retracto que se reconoce al inquilino en la LAU es eso, un derecho y no una obligación, por lo que privarle del derecho a impugnar la transmisión a los únicos efectos de que el adquirente de la vivienda no pueda denegar la prórroga forzosa por causa de necesidad, por el hecho de no haber ejercitado los derechos de tanteo o retracto, vendría a hacer ineficaz la aplicación del precepto, que el propio legislador ha mantenido en vigor.»

En la misma línea la SAP de Cádiz, Sección 3.^a, de 18 de diciembre de 2000 que establece que, ante la acción impugnatoria del art. 53 «no puede hacerse otra cosa que aplicar el literal y explícito contenido del artículo 53 de la LAU de 1964 , aplicable al caso, y la jurisprudencia del Tribunal Supremo al respecto que se recoge en sentencias como la de fecha 6 de febrero de 1991 , que señala que la LAU no propone que los inquilinos lleguen a ser propietarios sino que defiende a ultranza su condición de arrendatarios, y cuando los propietarios enajenan los pisos les dota del derecho real de adquisición preferente, así como del derecho a impugnar la transmisión (art. 53), además de la acción de simulación o nulidad cuando proceda, todo ello para evitar que los propietarios quebranten el derecho de los inquilinos a la prórroga forzosa... Frente a ello no puede estimarse la tesis sustentada por algunas Audiencias Provinciales relativas a lo anacrónico del precepto y su interpretación contraria al artículo 3.1 del CC , ya que dicha interpretación al suponer una auténtica negación del precepto legal comentado, va más allá de lo que es una pura cuestión hermenéutica la cual no ofrece duda alguna, dada la literalidad en que se expresa el precepto, y es avalada por el Tribunal Supremo en sentencias como la citada que se oponen a la interpretación de las Audiencias Provinciales que se citan en la sentencia apelada y que es diferente, e incluso contradictoria, con la posición jurídica mantenida por otras Audiencias Provinciales, como son las recientes Sentencias de la Audiencia Provincial de Huesca de 31 de marzo de 2000, de la Audiencia Provincial de Zamora de 30 de noviembre de 1999, de la Audiencia Provincial de Baleares de 15 de octubre de 1999, de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa de 5 de julio de 1999 o de la Audiencia Provincial de Asturias de 10 de octubre de 1998 . Ciertamente la finalidad del legislador al autorizar una importante limitación en el derecho de todo propietario a ejercitar una acción de resolución de un contrato de arrendamiento urbano regido por la LAU de 1964 por necesidad posiblemente radique en evitar que ante un precio excesivo queden inoperantes los derechos de tanteo y retracto, o quizás evitar ventas a personas que pueden ejercitar la acción de resolución en tales circunstancias, pero no puede olvidarse que dicha norma con rango legal expresa de manera rotunda y contundente la cantidad a partir de la cual el arrendatario puede ejercitar dicha facultad, y la Sala no puede alterarlo por razones de equidad, de justicia material o por estimar que en el caso concreto conforme a la realidad social no existen motivos para ello, con lo cual indirectamente se alude a la necesidad de que «de lege ferenda» se derogue dicho precepto por llegar a situaciones excesivamente onerosas para el arrendador, de escasa justificación en la situación económica actual; y a mayor abundamiento de lo anterior, todo ello más cuando en la promulgación de la nueva LAU de 1994, en sus extensas Disposiciones Transitorias dicha acción no se derogó para arriendos anteriores concertados conforme a la LAU de 1964 , resaltando que el sistema de fuentes del Derecho actualmente vigente conforme al artículo 1 del CC no permite al Juzgador derogar una norma jurídica aunque su aplicación

produzca una situación con claro desequilibrio en una relación contractual en favor del arrendatario y en claro perjuicio del propietario».

Tercera.

Las citadas sentencias consideran inaplicable la doctrina del abuso de derecho que invoca el recurrente.

Así la SAP de Málaga de 5 de julio de 2005 estima que «no existe abuso de derecho en el ejercicio de la acción de impugnación del art. 53 pues dicha acción comporta no sólo la validez de la transmisión objeto de la acción impugnatoria, sino que el adquirente puede resolver el contrato en base a cualquiera de las causas de resolución del art. 114 e incluso denegar la prórroga forzosa fundándola en cualquiera de las causas establecidas en los números 2 a 5 del art. 62 de la LAU ».

En el mismo sentido la SAP Madrid de 1 de abril de 2005 considera que no cabe hablar de abuso de derecho por ejercitarse la acción del art. 53 de la LAU , «al no poderse tachar de abusiva o contraria a la buena fe la pretensión encaminada a obtener la aplicación de lo establecido en un mandato legal».

También la SAP de Málaga de 29 de octubre de 2003 considera que «el TS en distintas sentencias (SSTS 7 julio 89, 3 noviembre 92, 26 enero 93, 6 mayo 94), ha determinado que no puede hacerse mención de un supuesto abuso de derecho cuando la conducta desplegada se encuentre protegida por una norma jurídica, debiendo ser estimado, en cualquier caso de manera restrictiva a la vista de su carácter excepcional. Y lo cierto es que el demandante hace uso de forma legítima de las posibilidades que le ofrece la legislación arrendaticia vigente, denunciando por excesivo el precio de venta en punto a que no se corresponde con el de la capitalización de la renta, movido por la finalidad expresamente contemplada en la ley de que no pueda serle denegada la prórroga con arreglo a lo prevenido en el artículo 62.1 de la LAU de 1964. Es evidente que tal proceder puede significar un perjuicio para el nuevo propietario, pero tal circunstancia no puede conducir a considerarlo como ilícito o abusivo. Además, no puede dejar de valorarse el dato de que al consumarse el contrato de compraventa, la parte compradora era plenamente consciente de que el inmueble adquirido soportaba el gravamen de la preexistencia de un inquilino, por lo que carece de sentido basar ahora en una situación aceptada libre y voluntariamente un presunto abuso de derecho. Resultando evidente que tal ocupación actual de la vivienda implica una disminución del valor en el mercado de la finca, circunstancia negativa que junto con las beneficiosas, deben ser soportadas por la parte compradora».

En el mismo sentido la SAP de Burgos de 6 de junio de 2001 declara que «el TS ha venido estableciendo que no hay tal abuso del derecho cuando la actuación está cubierta por un precepto legal, en aplicación del apotegma jurídico "qui iure suo utitur, neminem laedit", recogido por el derecho romano y nuestra legislación histórica y en todo caso la jurisprudencia es constante en establecer que la doctrina del abuso del derecho debe ser aplicada con carácter restrictivo dada su índole excepcional (STS 7 de julio de 1980 y 6 abril 1987)... No hay ninguna razón para entender que el demandante (inquilino que ejercita la acción de impugnación) esté usando torticeramente de su derecho. Ciertamente su actuación puede suponer un perjuicio para el nuevo propietario, pero que haya un perjuicio para alguien no supone, sin más, que ese perjuicio sea ilícito y que lo buscado sea abusivo. Cuando se adquiere una vivienda con un inquilino dentro, se adquiere con esa carga y no es de recibo que quien se halla en esa situación, se queje de ella. Es un hecho notorio -en los términos del artículo 281.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil que, precisamente ese hecho de la ocupación actual de la vivienda por un inquilino, supone una disminución del valor en el mercado del inmueble; de ahí que cuando se adquiere ese bien arrendado, el adquirente lo hace con el perjuicio y con el beneficio; lo que no es de recibo es que quien se beneficia del menor valor del inmueble, luego no quiera pechar con las consecuencias del propio beneficio. El régimen tuitivo de los arrendatarios e inquilinos podrá ser discutible, pero ello lo será desde el punto de vista de la política legislativa y social; lo que no puede hacerse es dejar sin efecto la mera aplicación del derecho positivo por causas ajenas al mismo».

Así también la SAP de Madrid de 7 de enero de 2000 declara aplicable el art. 53 LAU «sin que pueda entenderse que la conducta del arrendatario que impugna la transmisión pueda calificarse de abuso de derecho, toda vez que en el ejercicio de la acción de impugnación se limita a ejercitar un derecho reconocido en la ley, sin que la parte apelada pueda ahora calificar de abuso de derecho la conducta del ahora apelante cuando la misma adquirió una vivienda por un precio muy inferior al de mercado, de lo que se deduce que compró teniendo conocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento, de lo que se deduce que no puede ahora pretender que se califique la conducta del inquilino como abusiva cuando se limita al ejercicio de un derecho que le reconoce la ley», sentencia que se refiere a un supuesto similar al de autos en el que, como tiene reconocido la hoy recurrente, esta adquirió el piso arrendado por un precio muy inferior al de mercado.

Por último se refiere a la inexistencia de abuso de derecho en el ejercicio de la acción de impugnación la SAP de Cádiz de 18 de diciembre de 2000 según la cual «dándose todos los requisitos para la prosperabilidad de la acción de impugnación, dados el precio de venta y la capitalización de las rentas, no puede apreciarse que la aplicación del cuestionado precepto de la LAU pueda constituir un abuso de derecho o el ejercicio antisocial del mismo, sino que tan solo se producen unos efectos previstos legalmente y que los demandados, debidamente asesorados pudieron conocer con anterioridad a la transmisión, de forma que la imposibilidad de alegación como causa de denegación de la prórroga forzosa de la primera de las causas del artículo 62 de la LAU en absoluto puede calificarse como ejercicio antisocial del derecho o abuso del mismo.»

Cuarta.

El art. 53 LAU 1964 protege la prórroga forzosa del inquilino, quien, sea cual sea el precio, puede no estar en condiciones de comprar y esa situación de estabilidad en el arrendamiento es lo que el Texto Refundido de 1964 ampara, dado su carácter tuitivo del locatario, carácter que, contrariamente, a lo que mantiene el recurrente, también conserva la Ley de 24 de noviembre de 1994, (preámbulo apartado 1 , penúltimo párrafo).

No es determinante el precio por el que adquiere, sino el resultado de la fórmula legal para la capitalización de la renta, que el legislador con toda prudencia calculó de modo que resultase siempre una capitalización que facilitase que el inquilino comprase a un precio más económico y, en todo caso, de no optar por la compra, pudiese mantener la prórroga forzosa de un contrato si el arrendador se la denegase por la causa 1.ª del art 62 LAU .

Si partimos de la vigencia del art. 53 LAU 1964 resulta incuestionable a la vista de la disposición transitoria 2.ª de la Ley Arrendaticia de 23 de noviembre de 1994 , el criterio que mantienen de forma mayoritaria las Audiencias, acorde con los principios de legalidad, seguridad jurídica y tutela judicial efectiva, básicos de nuestro ordenamiento jurídico, argumento por sí sólo suficiente para que prevalezca frente al criterio sociológico interpretativo del art. 53 cuya aplicación supone violentar la realidad jurídica e invadir los tribunales competencias propias del poder legislativo que tuvo ocasión de derogar el precepto si no se ajustaba a la realidad social del momento en que se promulgó la LAU de 1994 y no lo hizo, lo que no puede tener otra interpretación que la voluntad del legislador de mantener el derecho que el citado art. 53 reconoce al inquilino.

Termina solicitando de la Sala «[q]ue habiendo por presentado este escrito y su copia, y copia del texto de las sentencias que se invocan, se sirva admitirlo y en virtud de lo expuesto tenga por formulada oposición al recurso de casación interpuesto contra la sentencia indicada, en su día dicte sentencia desestimando íntegramente el recurso interpuesto con imposición de las costas de esta casación a la parte recurrente.»

OCTAVO. - Para la deliberación y fallo del recurso de fijó el día 11 de diciembre de 2008, en que tuvo lugar.

NOVENO. - En los fundamentos de esta resolución se han utilizado las siguientes siglas:

CC, Código Civil.

CE, Constitución Española.

DA, disposición adicional.

DT, disposición transitoria.

LAU, Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

LAU 1964, Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre .

LEC, Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil .

RA, recurso de apelación.

RC, recurso de casación.

SSAP, sentencias de las Audiencias Provinciales.

STS, sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

TC, Tribunal Constitucional.

TR, Texto Refundido.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JUAN ANTONIO XIOL RÍOS

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Resumen de antecedentes.

1. La actora era arrendataria de una vivienda, en virtud de arrendamiento concertado en 1968. La renta pagada por la actora en enero de 2001 era de 19 073 pesetas. La vivienda fue enajenada en 2001 a la demandada, D.^a Regina , por 25 200 000 pesetas.

2. El precio pagado por la vivienda se halla por debajo del precio corriente en el mercado de una vivienda de las características y de la situación de la que fue enajenada. La capitalización de la renta al cuatro y medio por ciento no alcanzaría la suma por la que la vivienda fue adquirida por la demandada, aunque se incluyesen los gastos de calefacción, portería y suministros a cargo de la arrendataria. La arrendataria fue debidamente notificada de la transmisión y no ejercitó el derecho de retracto.

3. La actora ejercitó la acción de impugnación de la transmisión prevista en el artículo 53 LAU 1964, aplicable de conformidad con lo dispuesto en la DT Segunda LAU para los arrendamientos de vivienda anteriores al 9 de mayo de 1985.

El Juzgado estimó la demanda y declaró que la demandada no podrá negar la prórroga del contrato de arrendamiento a la inquilina con fundamento en la causa primera del artículo 62 de la LAU 1964 .

4. La Audiencia confirmó esta sentencia fundándose, en síntesis, en que la facultad de denegación de la prórroga forzosa establecida en el artículo 53 LAU 1964 no ha sido suprimida ni comprendida entre las modificaciones que introduce en la DT Segunda LAU, y no cabe entender inaplicable dicha facultad de impugnación cuando el precio pagado por el adquirente y comunicado al arrendatario sea igual o inferior al del mercado; el derecho de tanteo y retracto que se reconoce al inquilino en la LAU es un derecho, y no una obligación, y privar al arrendatario del derecho a impugnar la transmisión (a los únicos efectos de que el adquirente de la vivienda no pueda denegar la prórroga forzosa por causa de necesidad) por el hecho de no haber ejercitado los derechos de tanteo o retracto, vendría a hacer ineficaz la aplicación del precepto; la impugnación de la transmisión no puede calificarse de abuso del derecho, pues se trata de un derecho recocado en la ley y el arrendador ha adquirido la vivienda por un precio inferior al normal del mercado, precisamente por la existencia del arrendamiento; la interpretación acorde a la realidad social no puede determinar la inobservancia de una norma vigente y clara en su interpretación.

5. Contra la anterior sentencia la demandada interpuso recurso de casación al amparo del artículo 427.2.3.º LEC .

SEGUNDO. - Enunciación del motivo primero de casación.

El motivo primero y único de casación se introduce con la siguiente fórmula:

«Se interpone el presente recurso al amparo [...] del art. 477.2.3.º LEC , siendo el concreto interés casacional esgrimido el que se recoge en el n.º 3 el citado precepto, párrafo primero , por cuanto existe jurisprudencia claramente contradictoria de distintas Audiencias Provinciales, en asuntos que resultan sustancialmente idénticos, a la hora de aplicar el artículo 53 del texto refundido de la LAU, Decreto 4104/1964, de 14 de diciembre , en relación con su artículo 9 y los artículos 3 y 7 CC .»

El motivo se funda, en síntesis, en que, no existiendo ánimo fraudulento por parte del vendedor y del comprador para alterar el precio real de la transmisión, la aplicación directa del art. 53 LAU 1964 vulnera el espíritu de la norma, tendente a proteger al inquilino frente a esa eventual actuación fraudulenta, y podría implicar un ejercicio abusivo o antisocial del derecho y un atentado al principio de equidad al no adecuar la norma a la realidad social del momento en que debe aplicarse, habida cuenta de la enorme evolución producida desde la entrada en vigor del precepto, y en que estos argumentos han sido favorablemente acogidos para denegar la acción de impugnación del art. 53 LAU 1964 por diversas resoluciones de Audiencias Provinciales..

El motivo debe ser desestimado.

TERCERO. - La contradicción en la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales sobre la aplicación del artículo 53 LAU 1964 .

El recurso de casación, al igual que otro que se resuelve también por el Pleno de la Sala por sentencia de esta misma fecha, se interponen por la existencia de interés casacional justificado por existir jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales en relación con el ámbito de aplicación del artículo 53 LAU 1964 .

El artículo 53 LAU 1964 permite al arrendatario impugnar la compraventa realizada por el arrendador como vendedor, siempre que éste no haya ejercitado los derechos de tanteo y retracto, cuando el precio de la transmisión excede de la capitalización de la renta anual pagada por el inquilino a los tipos fijados por el artículo. Esta impugnación, si prospera, impide al comprador denegar la prórroga forzosa bajo la causa de necesitar la vivienda para sí o sus ascendientes o descendientes conforme al artículo 62 LAU 1964 .

Las Audiencias Provinciales han adoptado dos posiciones en la aplicación del artículo 53 LAU 1964 :

A) La primera posición entiende que, conforme a la DT Segunda a) LAU, el artículo 53 LAU 1964 es aplicable a los arrendamientos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 y su ejercicio no supone un abuso de derecho, al ser el ejercicio de un derecho que la ley reconoce. En esta línea se encuentra la sentencia recurrida. Esta posición es la mayoritariamente adoptada por las Audiencias Provinciales. Los argumentos utilizados para defender esta posición se apoyan en el artículo 2.2 CC , que establece el principio de la derogación expresa o tácita de las normas (pues el artículo 53 LAU 1964 no está derogado por la DT Segunda LAU 1994), en relación con el principio de seguridad jurídica consagrado por el artículo 9.3 CE , tal como lo interpreta el TC, y el principio de tutela judicial efectiva que impone constitucionalmente la resolución de los pleitos conforme al sistema de fuentes establecido (art. 1.7 CC). Se añade que la interpretación sociológica de la norma no permite la derogación de una norma en vigor que pretende proteger al arrendatario, finalidad a la que responde el ejercicio del artículo 53 LAU 1964. Se argumenta, finalmente, la imposibilidad de considerar la actuación del arrendatario como abusiva, pues la doctrina del abuso del derecho, que tiene carácter excepcional según la jurisprudencia, no es aplicable en supuestos en los que la actuación controvertida está cubierta por un precepto legal conforme al apotegma jurídico *qui iure suo utitur, neminem laedit* [quien ejercita su derecho no daña a nadie], recogido en el Derecho Romano (Leyes 55 y 155, párrafo 1.º, del Título XVII, Libro L, del Digesto) y por las Partidas (regla 14, Título XXXIV, Partida VII).

El recurrente cita como representativas de esta postura las SSAP Madrid, Sección 9.ª, 7 enero 2000, RA n.º 149/1998, Madrid, Sección 13ª 19, octubre 1992, RA n.º 489/1991, Illes Balears, 15 octubre 1999, RA n.º 617/1999 (estas dos últimas no han sido localizadas por esta Sala en las bases de datos).

Asimismo, cabe citar, en el mismo sentido de las SSAP Madrid, Sección 18.ª, 30 noviembre 2005, RA n.º 496/2005, Asturias, Sección 7.ª, 25 enero 2005, RA n.º 495/2004, A Coruña, Sección 6.º, 19 marzo 2003, RA n.º 124/2002, Madrid, Sección 18ª, 24 septiembre 2001, RA n.º 229/1999, Ourense, Sección 2.ª, 1 diciembre 2000, RAn.º 618/1999, Zamora, 3 noviembre 1999, RA n.º 323/1999 .

El recurrido cita también en apoyo de esta postura las SSAP Málaga, Sección 4.ª, 5 julio 2005, RA n.º 324/2005, Madrid Sección 9.ª, 1 abril 2005, RA n.º 889/2003, Sevilla, Sección 2.ª, 15 diciembre 2004, RA n.º 5955/2004, Málaga, Sección 5.ª, 29 octubre 2003, RA n.º 808/2001, Santa Cruz Tenerife, Sección 1.ª, 5 febrero 2001, RA n.º 1045/2000, Burgos, Sección 2.ª, 6 junio 2001, RA n.º 252/2001, Asturias, Sección 7.ª, 20 noviembre 2001, RA n.º 478/2001, Cadiz, Sección 5.ª, 18 diciembre 2000, RA n.º 248/2000, Huesca, 31 marzo 2000 .

Asimismo, cabe citar en este mismo sentido las SSAP Barcelona, Sección 13ª, 28 junio 2006 RA n.º 573/2005, Barcelona, Sección 13ª, 9 marzo 2000, RA n.º 1349/1998, Valencia, Sección 8.ª, 30 junio 2005, RA n.º 501/2005, Burgos, Sección 3.ª, 9 octubre 2000, RA n.º 479/2000 .

B) La segunda posición considera que, pese a que el artículo 53 LAU 1964 es aplicable conforme a la DT Segunda de la LAU 1994, ha de ser interpretado conforme al artículo 3.1 CC con arreglo a un criterio sociológico, atendiendo no sólo a la evolución socio-económica del mercado de la vivienda, sino también al espíritu y finalidad de la norma, que consiste en evitar las conductas fraudulentas del arrendador. Se considera que la finalidad perseguida por el legislador fue la de evitar transmisiones simuladas o por precios excesivos que hicieran inoperante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el arrendatario, de tal manera que, en aquellos casos en los que se acredita en el pleito que no ha existido fraude o maquinación en la compraventa, aun cuando el precio de la venta supere el de capitalización de la renta, el ejercicio de la acción de impugnación por el inquilino ha de considerarse abusivo. Se argumenta, finalmente, que el artículo 53 LAU 1964 tuvo su origen en artículo 67 de la Ley de 31 de diciembre de 1946 ; se reprodujo en la Ley de 22 de diciembre de 1955 , pasó a la LAU 1964 , y se enfrenta, con una vigencia de medio siglo, con un periodo histórico de acelerada evolución social y económica, con movimientos migratorios y circulación de capitales sin parangón; que fue mal recibido por la doctrina, la cual llegó al punto de calificar el precepto como monstruoso; y que primero en la Ley de 1955 y después en la DA Quinta TR LAU 1964 se autorizó al Gobierno a que dejase «sin efecto la acción impugnatoria regulada en el artículo 53 [...] cuando considere que las circunstancias así lo aconsejan».

La parte recurrente cita como representativas de esta postura las SSAP Barcelona, Sección 13.^a, 7 abril 1999, RA n.º 1751/1997, Barcelona, Sección 13.^a, 23 junio 1998, RA n.º 728/1997, Barcelona, Sección 13.^a, 8 noviembre 1999, RA n.º 454/1998, y Salamanca, 13 enero 1994, RA N.º 750/1993 .

Además de las SSAP citadas por la parte recurrente, puede también citarse en el mismo sentido las SSAP, Barcelona, Sección 13.^a, 28 de junio 2006, RA n.º 473/2005, Barcelona Sección 13.^a, 9 marzo 2000, RA n.º 1349/1998, Valencia, Sección 8.^a, 30 junio 2005, RA n.º 501/2005 y Burgos, Sección 3.^a, 9 octubre 2000, RA n.º 479/2000.

CUARTO. - La aplicación del artículo 53 LAU 1964 a los arrendamientos anteriores a 9 mayo de 1985 .

Esta Sala considera que el artículo 53 LAU 1964 debe ser aplicado, cuando se trata de arrendamientos anteriores al 9 de mayo de 1985 , sometidos a las excepciones contempladas en la DT Segunda LAU, siempre que, concurriendo los requisitos expresados en el citado artículo, el precio de la transmisión exceda de la capitalización de la renta anual pagada por el inquilino a los tipos fijados por el artículo, aun cuando se acredite que no ha existido fraude o maquinación en la compraventa y el precio fijado sea el correspondiente al mercado o inferior a él.

Las razones en las que se funda la anterior conclusión son las siguientes:

a) El artículo 53 LAU 1964 se halla en vigor y no puede entenderse derogado por las disposiciones posteriores, especialmente si se tiene en cuenta que la DT Segunda LAU, establece que los preceptos de la Ley de 1964 son aplicables a los arrendamientos concertados antes del día 9 de mayo de 1985 , con excepciones entre las cuales no figura la acción contemplada en el citado artículo.

b) Las posiciones que se han inclinado por no aplicar el artículo 53 LAU 1964 a aquellos supuestos en los cuales no ha existido maquinación en la fijación del precio se fundan, en primer lugar, en una interpretación teleológica del precepto que no parece aceptable, puesto que: a) se opone a su tenor literal, y b) se funda en que su única finalidad es la de garantizar el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del inquilino, cuando no puede asegurarse que su finalidad no sea también la de evitar que mediante una transmisión sujeta a un valor de mercado especulativo o correspondiente a un incremento notable de valor de los inmuebles a lo largo del tiempo se transmita el inmueble a un nuevo propietario dispuesto -por hallarse en condiciones de denegar el derecho de prórroga por necesidad- a sufragar en todo o en parte la plusvalía de la que resulta privado el propietario durante la vigencia del arrendamiento sometido a prórroga forzosa (cfr. STS 25 de octubre de 2006, RC n.º 5036/1999 , sobre los efectos de la venta de una vivienda «libre de ocupantes»).

c) La interpretación de las normas conforme a la realidad social del tiempo en que deben ser aplicadas, como ha reiterado la jurisprudencia, no puede conducir a su inaplicación, pues es al legislador a quien incumbe innovar el ordenamiento jurídico introduciendo las políticas de vivienda que estime oportunas dentro de su libertad de configuración, en la que caben estrategias de oportunidad vedadas a los tribunales. En este caso, la postura seguida por las Audiencias Provinciales que han considerado que el artículo 53 de la LAU 1964 no es aplicable a los casos en los cuales la transmisión se realiza por un valor igual o ligeramente inferior al de mercado deja sin contenido práctico alguno el expresado artículo, no obstante reconocer que está vigente, cosa que equivale a propugnar su inaplicación. La inaplicación de una norma legislativa no es admisible por la vía de la interpretación, salvo el caso en que se demuestre que el precepto contradice principios o valores constitucionales.

En efecto, el principio de imperio de la ley obliga a los tribunales a la aplicación de las normas legislativas vigentes si éstas no pueden estimarse contrarias a la CE, pues en este caso, si no es posible una interpretación conforme a la CE, y se trata de normas anteriores a la CE, deben considerarse derogadas por esta. Esta derogación puede ser declarada por los tribunales ordinarios o dar lugar a una declaración de inconstitucionalidad sobrevenida mediante el planteamiento de la cuestión de inconstitucionalidad ante el TC.

d) Finalmente, no puede aceptarse que en estos casos sean aplicables argumentos relacionados con el fraude de ley, el abuso del derecho o la buena fe, puesto que no se da el caso de que -con vulneración del artículo 6.4 CC - se persiga un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico; ni que -con vulneración del artículo 7.2 CC - se ejercite el derecho de impugnación de manera antisocial o fuera de los límites, en este caso económicos, que resultan del establecimiento por el legislador de un derecho en favor del arrendatario encaminado a imponer el mantenimiento del statu quo económico del contrato; ni que -con vulneración del artículo 7.2 CC - se actúe al margen de la probidad que se exige en el tráfico patrimonial. Ninguna de estas tres circunstancias puede ser apreciada cuando se ejercita un derecho en los términos previstos por el legislador con la finalidad de mantener una ventaja económica que éste reconoce directamente.

Habiéndolo apreciado así la sentencia recurrida, no se advierte que haya incurrido en la infracción que se denuncia.

QUINTO. - Desestimación del recurso.

La desestimación del recurso de casación comporta la procedencia de confirmar la sentencia impugnada de acuerdo con el art. 487 LEC y de imponer las costas a la parte recurrente, en virtud de lo dispuesto en el art. 394.4 LEC, en relación con el 398 LEC.

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

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

FALLAMOS

1. Se desestima el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.^a Regina contra la sentencia de 20 de junio de 2003 dictada por la Sección 13.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, en el rollo de apelación n.º 520/2002, cuyo fallo dice:

«Fallamos. Que debemos estimar y estimamos parcialmente el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de 26 de abril de 2002 del Juzgado de Primera Instancia número Cincuenta y Ocho de los de Madrid, dictada en el procedimiento del que dimana este rollo sólo en lo que se refiere al pronunciamiento sobre costas, confirmando dicha resolución en todo lo demás, sin hacer expresa condena sobre las costas de la primera instancia.

»Tampoco hacemos expreso pronunciamiento sobre las costas de la apelación.».

2. No ha lugar a casar por el motivo formulado la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.

3. Se imponen las costas del recurso de casación a la parte recurrente

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos D. Juan Antonio Xiol Ríos, D. Román García Varela, D. Xavier O'Callaghan Muñoz, D. Jesús Corbal Fernández, D. Francisco Marín Castán, D. José Ramón Ferrándiz Gabriel, D. José Antonio Seijas Quintana, D. Antonio Salas Carceller, D.^a Encarnación Roca Trías.- FIRMADO Y RUBRICADO PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Juan Antonio Xiol Ríos, 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.