

## JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 60 DE MADRID

Calle Rosario Pino 5 , Planta 6 - 28020

Tfno: 914930872

Fax: 914930871

juzpriminstancia060madrid@madrid.org

42020310

NIG:

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 1222/2022**

Materia: Contratos en general

**Demandante:** D./Dña.

PROCURADOR D./Dña. MYRIAM ALVAREZ DEL VALLE LAVESQUE

**Demandado:** TICATANA SERVICIOS EMPRESARIALES

PROCURADOR D./Dña. JAVIER GARCIA GUILLEN

### SENTENCIA Nº 623/2023

**JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ:** D./Dña. JESÚS ANTONIO BROTO CARTAGENA

**Lugar:** Madrid

**Fecha:** dieciocho de diciembre de dos mil veintitrés

### ANTECEDENTES DE HECHO

1. El/la procurador/a que consta en el encabezamiento en representación de la parte actora, formuló demanda de juicio ordinario y después de invocar, los hechos y los fundamentos legales que estimó de aplicación, terminó suplicando que previos los trámites procesales oportunos se dictara sentencia por la que se estimara íntegramente la demanda.
2. Admitida la demanda mediante decreto, se le dio traslado de la misma a la parte demandada, quien compareció y contestó a la demanda oponiéndose a la misma.
3. Una vez contestada la demanda, mediante providencia se citó a las partes a la audiencia previa al juicio, que se celebró el día que consta en autos, con la presencia de todas las partes personadas, en la que se cumplieron con la totalidad de las finalidades de la misma, con el resultado que consta en la grabación de la vista. Dado que la única prueba que se ha propuesto y admitido es la documental, es por lo que a petición de las partes se fijó un periodo para la práctica de la prueba y una vez finalizado se dio traslado para conclusiones y evacuado el trámite se han declarado los autos vistos para sentencia, mediante diligencia de fecha 15 de diciembre del 2023.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO



1. **Hechos no controvertidos.** De la demanda y de la contestación y de la audiencia previa se desprende que ambas partes están de acuerdo en los siguientes hechos:

- a. Tal y como se dice en la demanda: *“El día 3 de diciembre de 2013, el hoy demandante celebró contrato de arrendamiento que se acompaña como DOCUMENTO N°1, con la mercantil Tenedora de Inversiones y Participaciones SL (entidad perteneciente al grupo Banco Sabadell), estableciéndose una renta de 150 euros, una duración inicial de tres años y una cláusula undécima del siguiente tenor literal: “El arrendatario renuncia expresamente al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre la Finca arrendada previstos en la LAU”. El objeto fue la vivienda sita en la Avenida Cerro Milano, 139, de Madrid, que constituye desde aquel momento la residencia habitual del arrendatario.”*
- b. La entidad Ticatana Servicios Empresariales SL adquirió la vivienda arrendada mediante escritura de compraventa del 15 de junio de 2021
- c. Se ha formulado una demanda de desahucio contra la parte actora, que fue admitida a trámite, con el nº de autos 0799/2022 y que recayó en el Juzgado de 1ª Instancia nº 73 de Madrid,
- d. Tal y como se dice en la demanda: *“hasta el día 8 de junio de 2022, en que por conducto notarial le fue notificado mediante acta del 3 de junio de 2022 bajo protocolo 909 del Notario Don Antonio Morenés Giles, en que se producía la comunicación a efectos del artículo 25 LAU. En dicha comunicación, que se acompaña como DOCUMENTO N°2, se le hacía saber que su anterior arrendador había transmitido la vivienda a la hoy demandada y le ofrecía a mi patrocinado la posibilidad de adquirir el inmueble a un precio de 60.619,71 euros, recordándole el plazo para ello establecido en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (30 días).”*
- e. Tal y como se dice en la contestación: Ticatana Servicios Empresariales, S.L, ya no es la propietaria del inmueble, desde el pasado 11 de octubre de 2022.
- f. Entre las partes se han intercambiado las comunicaciones que obran en autos.

2. No se ha impugnado la autenticidad de ninguno de los documentos aportados
3. Todo lo anterior se debe considerar acreditado por aplicación de los artículos 281.3 y 427 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. **Hechos controvertidos** Respecto a los hechos controvertidos son los siguientes:

- a. La inadecuación de procedimiento, excepción desestimada en la audiencia previa



- b. La falta de legitimación, ya que se alega que el contrato de arrendamiento está resuelto y que ya no es la propietaria del inmueble.
  - c. La caducidad de la acción.
  - d. La nulidad de la cláusula contractual en la que se renuncia a la acción de retracto.
  - e. Se discute si cabe el retracto en este caso. Si es de aplicación la doctrina de los actos propios. La parte demandada alega que la parte actora no ha cumplido con el requisito de consignar el precio de retracto
5. **Hecho controvertido b).** Respecto a la posible nulidad de cláusulas contractuales, se puede estimar la falta de legitimación pasiva alegada por la parte demandada por el hecho, que no sé discute, de que el contrato está resuelto. Ya que la nulidad se refiere a la renuncia del derecho de retracto, y por tanto es una cuestión que se debe analizar con independencia de que con posterioridad se haya resuelto el contrato de arrendamiento.
6. **Caducidad.** Como dice la SAP, Civil sección 5 del 12 de septiembre de 2023 ( ROJ: SAP MA 2913/2023 - ECLI:ES:APMA:2023:2913 ): *Como hemos dicho el artículo 25 de LAU fija el plazo de 30 días naturales como plazo de caducidad para el ejercicio de la acción de retracto arrendaticio urbano desde la notificación fehaciente realizada por el adquirente al inquilino, como dies a quo. La jurisprudencia ha fijado, cuando no ha existido esta notificación fehaciente, como dies a quo para el ejercicio de la acción de retracto, el día en que el retrayente haya tenido conocimiento pleno de la venta y de sus condiciones.* En este caso la comunicación de la existencia de la venta se hace el día 8 de junio del 2022 y se acepta la adquisición preferente mediante burofax de 23 de junio del 2023 (doc nº 2 y 3 de la demanda). Por tanto, no existe la caducidad alegada.
7. **Hecho controvertido d).** Se discute si la cláusula contractual en la que se estableció la renuncia al derecho de adquisición preferente es nula por abusiva. Sobre este particular la SAP, Civil sección 11 del 30 de octubre de 2023 ( ROJ: SAP V 2668/2023 - ECLI:ES:APV:2023:2668) señala que: *La mera cualidad de cláusula predispuesta y no negociada, no determina su nulidad, sino que para tal efecto debe concluirse con resultar abusiva conforme al artículo 82 del TR-LGDCU, juicio que exige alegar y explicitar los requisitos del mentado artículo, es decir, el tratamiento al consumidor lejos de los parámetros de la buena fe y, además, el desequilibrio obligacional. Pero tal juicio de abusividad no puede estimarse cuando nos encontramos ante cláusulas ( artículo 1.2 Directiva 13/93) que recogen literalmente una disposición legal imperativa o dispositiva, como resulta en el presente caso en que la renuncia de los derechos de tanteo y retracto por el arrendatario está facultada por el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que excluye su abusividad; más cuando la dicción literal de la cláusula decimotercera resulta clara, diáfana y comprensible, la arrendataria renuncia a los derechos de tanteo y retracto recogidos en el Capítulo V de la LAU”* Si bien que dicha cláusula no sea nula, no significa que la parte demandada pueda y de hecho lo ha hecho, ofrecer el derecho de adquisición preferente a la parte actora.



8. **Hecho controvertido e).** Sobre la falta de consignación del precio se debe indicar que como dice la SAP, Civil sección 2 del 29 de septiembre de 2023 ( ROJ: SAP BU 698/2023: *derogado el artículo 1618.2 de la ley de enjuiciamiento civil de 1881, de conformidad con la doctrina del Tribunal Constitucional, STC de 27 de octubre de 2008 y STC 115/2015, de 8 de junio, que precisó que la carga procesal de consignar no puede deducirse del artículo 1518 del Código Civil , pues el reembolso al comprador del precio de la venta y de los gastos derivados que impone el art.1518 del Código Civil " no es "un requisito para la admisión a trámite de la demanda", sino un " requisito sustantivo para el ejercicio del derecho de retracto, esto es, una vez obtenida sentencia estimatoria del mismo" .*
9. **Actos propios.** la AP Madrid, sec. 9ª, de 25-10-2018, nº 441/2018, rec. 515/2018 : *En el mismo sentido, tiene declarado el Tribunal Supremo que "El principio del derecho que prohíbe ir contra los actos propios encuentra apoyo legal en el artículo 7.1 del Código Civil. La jurisprudencia sobre este principio es muy abundante. Como resumen, se deben citar los requisitos que se han venido exigiendo para que pueda aplicarse este principio general, que son: a) que el acto que se pretenda combatir haya sido adoptado y realizado libremente; b) que exista un nexo causal entre el acto realizado y la incompatibilidad posterior; c) que el acto sea concluyente e indubitado, por ser "expresión de un consentimiento dirigido a crear, modificar y extinguir algún derecho generando una situación desacorde con la posterior conducta del sujeto" ( sentencias de 21 de febrero de 1997 [ RJ 1997\1906]; 16 febrero 1998 [ RJ 1998\868]; 9 mayo 2000 [ RJ 2000\3194]; 21 mayo 2001 [ RJ 2001\3870]; 22 octubre 2002 [RJ 2002\8777] y 13 marzo 2003 [RJ 2003\2582], entre muchas otras" (Sentencia Tribunal Supremo núm. 291/2006 (Sala de lo Civil, Sección 1), de 21 abril, RJ 2006\4604 (EDJ 2006/98665))." Lo anterior es de aplicación al caso de autos, a la vista de la claridad de la oferta realizada (doc nº 2 de la demanda) y del hecho que la misma fuera aceptada.*
10. **Decisión.** Se debe indicar que la consecuencia de todo lo anterior es que se debe estimar parcialmente la demanda y por tanto se debe declarar haber lugar a la entrega del precio y a la elevación a escritura pública de la oferta aceptada por la parte actora, con el fin de que la parte actora pueda adquirir el 100% de la propiedad de la vivienda objeto de litigio.
11. **Costas.** Respecto a las costas se debe indicar que dado que estamos ante una estimación parcial de la demanda no se debe imponer la condena en costas a la parte demandada y todo ello aplicación de los artículos 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

## FALLO

Que DEBO ESTIMAR Y ESTIMO PARCIALMENTE la demanda, y en consecuencia de todo lo anterior es que se debe estimar parcialmente la demanda y por tanto se debe declarar haber lugar a la entrega del precio y a la elevación a escritura pública de la oferta aceptada por la parte actora, con el fin de que la parte



actora pueda adquirir el 100% de la propiedad de la vivienda objeto de litigio y lo anterior sin imposición de la condena de las costas causadas.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

El/la Juez/Magistrado/a Juez

**PUBLICACIÓN:** Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión a autos. Doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

