



Roj: **STS 2106/2026 - ECLI:ES:TS:2026:2106**

Id Cendoj: **28079110012026100718**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **06/05/2026**

Nº de Recurso: **2021/2024**

Nº de Resolución: **684/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MANUEL ALMENAR BELENGUER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Huelva, núm. 6, 28-07-2022 (proc. 1682/2021),
SAP H 957/2023,
ATS 10816/2025,
STS 2106/2026**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 684/2026

Fecha de sentencia: 06/05/2026

Tipo de procedimiento: RECURSO DE CASACIÓN

Número del procedimiento: 2021/2024

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 22/04/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Procedencia: Audiencia Provincial de Huelva, Sección 2.ª

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

Transcrito por: ACV

Nota:

RECURSO DE CASACIÓN núm.: 2021/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 684/2026

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez



D. Manuel Almenar Belenguer

D.^a Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 6 de mayo de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia núm. 713/2023, de 8 de noviembre, dictada por la Sección 2.^a de la Audiencia Provincial de Huelva, en el rollo de apelación núm. 1282/2022, derivado de los autos de juicio ordinario núm. 1682/2021 del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Huelva, sobre retracto de arrendamiento urbano. Es parte recurrente el demandante D. Constantino, representado por la procuradora D.^a Gloria Espina Navarro y bajo la dirección letrada de D. Manuel Jesús Gómez Díaz, y parte recurrida la demandada Goya Reo Finished Products, S.L.U., representada por la procuradora D.^a María Jesús Gómez Molins y bajo la dirección letrada de D.^a María Gil Puerto.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia.*

1.-La procuradora D.^a María Eugenia Castizo Reyes, en nombre y representación de D. Constantino, interpuso demanda de juicio ordinario, contra la mercantil Goya Reo Finished Products, S.L.U., en la que solicitaba se dictara sentencia, por la que:

«1º) Se declare y reconozca el derecho de D. Constantino a retraer la finca DIRECCION000, Aljaraque, Huelva, DIRECCION001 en lugar de GOYA REO FINISHED PRODUCTS SLU, en las mismas condiciones y precio que ésta ha adquirido la finca en escritura de compraventa otorgada el 24 de febrero de 2021, ante el Notario, D. CARLOS TOLESO ROMERO, con el número 1045 de su Orden Protocolar, condenando a la demandada a estar y pasar por esa declaración.-

»2º) Se declare ejercido en tiempo y forma el derecho de retracto por mi representado.

»3º) Se condene a GOYA REO FINISHED PRODUCTS SLU, a otorgar a favor de D. Constantino, escritura pública de retroventa de la finca en inscrita en el Registro de la Propiedad de Punta Umbría al Tomo NUM000, Libro NUM001, Folio 13, Finca 13295, por igual precio que el valor de venta del inmueble así como, impuestos liquidados, y honorarios registrales devengados hasta la inscripción de escritura de compraventa citada y con cancelación de la inscripciones y anotaciones posteriores practicadas.

»4º) Se impongan a la demanda las costas ocasionadas a mi mandante en caso de no allanarse la demandada por la acción ejercitada.»

2.-La demanda fue presentada el 10 de enero de 2021 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Huelva, se registró como procedimiento ordinario núm. 1682/2021. Admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-La procuradora D.^a María Jesús Gómez Molins, en representación de Goya Reo Finished Products, S.L.U., se personó y contestó a la demanda, solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Huelva dictó sentencia núm. 230/2022, de 28 de julio, cuya parte dispositiva es como sigue:

«[...] Se desestima la demanda formulada por don Constantino contra la mercantil GOYA REO FINISHED PRODUCTS SLU y absuelvo a la demandada de todos los pedimentos de la demanda, con imposición de costas a la actora.»

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia.*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Constantino. La representación de Goya Reo Finished Products, S.L.U., se opuso al recurso.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la Sección 2.^a de la Audiencia Provincial de Huelva, que incoó el recurso de apelación núm. 1282/2022 en el que, previos los oportunos trámites, recayó sentencia núm. 713/2023, de 8 de noviembre, cuya parte dispositiva, literalmente copiada, dice:

«DESESTIMAR el recurso interpuesto por la demandada contra la sentencia dictada en el asunto a que se refiere el Rollo de Sala por la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia num. 6 de Huelva,

que se CONFIRMA con imposición a la recurrente de las costas devengadas como consecuencia del recurso y con pérdida por su parte del depósito efectuado para recurrir.»

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso de casación.*

1.-La procuradora D^a. María Eugenia Castizo Reyes, en representación de D. Constantino , interpuso recurso de casación, que se fundamenta en el siguiente motivo:

«UNICO.- Se interpone y se alega interés casacional, al amparo del art. 477. 1. 2 y 3 de la LEC (en la redacción dada por el RDL 5/2023, de 28 de junio) por infracción del art. Artículo 25.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la interpretación jurisprudencial dada por las i) STS de 24 de febrero de 2010, núm. 93/2010 RJ 2010\1403, ii) STS de 10 de noviembre de 2010 núm. 681/2010 RJ\2010\8035, iii) STS de 24 marzo de 2010 número 125/2010 RJ\2010\3923, iv) la STS de 11 de julio de 2012 v) STS de 8 de abril de 2000 núm. 338/2000. RJ 2000\2474 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.»

2.-La Sección 2.^a de la Audiencia Provincial de Huelva tuvo por interpuesto el recurso de casación y acordó remitir las actuaciones a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, con emplazamiento de las partes por término de treinta días.

3.-Recibidas las actuaciones y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, esta Sala dictó auto de 26 de noviembre de 2025, por el que se admitió el recurso y se acordó dar traslado a la parte recurrida personada, que se opuso al formulado de contrario.

4.-Por providencia de 3 de marzo de 2026 se designó nuevo ponente al que lo es en este acto y al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 22 de abril de 2026, en que ha tenido lugar con el resultado que seguidamente se expresa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes relevantes.*

1.-Son antecedentes fácticos de interés para la resolución del recurso, no cuestionados por las partes o acreditados por la prueba practicada, los siguientes:

i) La mercantil Larsom Grupo Inmobiliario S.A. (en adelante Larsom) era titular de 65 fincas sitas en la DIRECCION000 , Aljaraque (Huelva), entre las que se encontraba la urbana destinada a vivienda unifamiliar, sita en la DIRECCION001 , e inscrita en el Registro de la Propiedad de Punta Umbría al tomo NUM000 , libro NUM001 , folio NUM002 , finca NUM003 .

ii) Con fecha 5 de julio de 2011 la entidad Metrosol Renta S.L.U. (sociedad participada al 100% por la mercantil Larsom y cuya administradora única era a su vez la esposa del administrador único de esta última sociedad), en su afirmada condición de «titular del derecho de cesión del arrendamiento», arrendó la referida vivienda a D. Constantino .

iii) En virtud de escritura pública de fecha 11 de noviembre de 2015, la entidad propietaria Larsom arrendó la referida finca a Metrosol, junto con al menos otras 53 más.

iv) En fecha no precisada, la sociedad Goya Debtco Dac adquirió el crédito hipotecario que gravaba, entre otras, la citada finca titularidad de Larsom y ubicada en la DIRECCION001 de la DIRECCION000 , y, al resultar impagado, instó el concurso de la deudora. Dicha solicitud dio lugar a la incoación por el Tribunal de Instancia Mercantil (Sección 2.^a) de Sevilla del procedimiento 431/2018, en el que, por auto de fecha 3 de enero de 2019, se declaró el concurso necesario de Larsom y, posteriormente, se acordó la apertura de la fase de liquidación, en la que se aprobó el plan de liquidación presentado por la administración concursal.

v) En ejecución del plan de liquidación de Larsom se procedió, entre el 18 de diciembre de 2020 y el 18 de enero de 2021, a la subasta notarial de las 65 fincas propiedad de la concursada y pertenecientes al conjunto urbanístico denominado Residencial Hoyo Tres Aljaraque, en la manzana B.3. del proyecto de reparcelación del Plan Parcial número once de Aljaraque. Mediante escritura de compraventa de inmueble en virtud de adjudicación en subasta extrajudicial y cancelación de hipoteca, de fecha 25 de febrero de 2021, se adjudicaron 54 de las mencionadas fincas, entre las que se hallaba la finca registral NUM003 , a la sociedad Goya Reo Finished Productos S.L.U. (en lo sucesivo, Goya Reo), por un precio «conjunto y único» de 7.749.538,86 €.

vi) En la misma escritura de adjudicación y cancelación de hipoteca se hizo constar que «las fincas se encuentran arrendadas a METROSOL en virtud de contrato de arrendamiento elevado a público mediante escritura otorgada [...] el día 11 de noviembre de 2015», se requería al Notario interviniente «para que notifique a la entidad arrendataria la presente transmisión, mediante remisión de copia de la presente escritura por correo

certificado con acuse de recibo, dejando constancia mediante diligencia del hecho de la remisión y de, en su caso, la recepción, a los efectos previstos en el artículo 25 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos», lo que así se hizo.

vii) Por burofax de fecha 8 de julio de 2021, entregado el 18 de agosto siguiente, la adjudicataria Goya Reo y Metrosol comunicaron a D. Constantino la subrogación de la primera en la posición de la segunda, sin indicar en virtud de qué título, y la cuenta en que debía ingresar la renta mensual. Poco después, por burofax de fecha 25 de agosto de 2021, recibido el 2 de septiembre siguiente, Goya Reo comunicó al arrendatario la operación de compraventa de la vivienda arrendada.

viii) Con fecha 17 de septiembre de 2021, D. Constantino remitió a Larsom y a Goya Reo sendos burofaxes en los que informaba de su intención de ejercitar el derecho de adquisición preferente del inmueble, en su condición de arrendatario y al amparo en el art. 25 LAU, así como la acción de retracto para el supuesto de no ver atendida su solicitud, y, a tal fin, les requería información sobre las condiciones de la venta.

ix) Las sociedades Larsom y Goya Reo respondieron a la solicitud mediante sendos burofaxes de fecha 23 de septiembre de 2021, entregados el 30 de septiembre, en los que se negaba que el requirente tuviera la condición de arrendatario, y, por tanto, la titularidad del derecho de retracto, sobre la base de que la verdadera arrendataria era Metropol, en virtud del contrato de arrendamiento de 11 de noviembre de 2015, siendo D. Constantino mero subarrendatario. Asimismo, se le informaba de que el precio de venta del inmueble ascendía a 245.000€ y se le requería para que abandonase el inmueble con fecha 30 de septiembre de 2021.

2.-En el procedimiento que nos ocupa, D. Constantino, en su calidad de arrendatario de la vivienda sita en la DIRECCION001 de la DIRECCION000 y con base en el art. 25 LAU, ejercita una acción de retracto frente a la mercantil Goya Reo, interesando que (i) se declare y reconozca su derecho a retraer la mencionada finca en lugar de la demandada y en las mismas condiciones y precio que ésta la adquirió por escritura pública de 24 de febrero de 2021, y (ii) se condene a la demandada a otorgar en favor del actor escritura pública de retroventa de la referida finca, por igual precio que el valor de venta del inmueble.

3.-La demandada Goya Reo se opone a la demanda y solicita su integra desestimación, con imposición de costas.

La demandada alega que el derecho de adquisición preferente que invoca el demandante no existe puesto que, primero, el art. 25.7 LAU, al que se remite el art. 31 del mismo texto legal, prevé que no habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador, que es lo que sucedió en este caso, ya que la finca en cuestión fue adquirida por la demandada con otras 53 fincas pertenecientes al mismo conjunto residencial denominado Residencial Hoyo Tres Aljaraque; y, segundo, D. Constantino no tiene la condición de arrendatario, toda vez que concertó el contrato de arrendamiento de la referida vivienda con la entidad Metrosol que, a su vez, tenía suscrito un contrato de arrendamiento con Larsom.

Subsidiariamente, para el caso en que se considerase que sí que existía un derecho de adquisición preferente en favor del Sr. Constantino, la demandada invoca la caducidad del plazo para el ejercicio del derecho, ya que «no sólo se produjo la enajenación del activo mediante subasta pública a la que se le dio la publicidad requerida legalmente sino que, además, Metrosol les remitió una comunicación informándoles de la existencia de la subasta pero que su contrato seguiría en vigor».

4.-La sentencia de primera instancia desestima la demanda, con imposición de costas al demandante.

La sentencia rechaza la excepción de caducidad por entender que el actor no tuvo conocimiento de la venta del bien arrendado en las condiciones previstas en el art. 25.3 LAU sino a través del burofax entregado en fecha 2 de septiembre de 2021, en el que se le comunica que la ahora demandada había adquirido el derecho de propiedad sobre la finca arrendada y la vía de adquisición (escritura de compraventa por adjudicación judicial y cancelación de hipoteca), subrogándose por ello en el contrato de arrendamiento suscrito con el actor, por lo que, al interponerse la demanda el 1 de octubre de 2021, la acción no había caducado.

Acto seguido, la sentencia llega a la conclusión de que el demandante no era titular del derecho de retracto por cuanto, primero, aunque inicialmente habría ostentado la condición de arrendatario, lo cierto es que, al haber adquirido dicha condición su arrendadora (Metrosol) en virtud del contrato suscrito con la propietaria el 11 de noviembre de 2015, el actor pasó a ser subarrendatario, por lo que carecía de derecho alguno para ejercer el retracto arrendaticio conforme al art. 25 LAU. Y, segundo, además, aunque el actor hubiera tenido la condición de arrendatario, tampoco habría lugar al derecho de retracto, en aplicación de lo dispuesto en el art. 25.7 LAU, ya que la venta de la finca en cuestión no se llevó a cabo de forma individual, sino junto con el resto de fincas que integran el conjunto urbanístico denominado Residencial Hoyo Tres Aljaraque.

5.-La parte demandante formula recurso de apelación contra la mencionada sentencia, que es desestimado por la Audiencia Provincial.

La Audiencia rechaza el primero de los argumentos de la sentencia de instancia al considerar que, según se deduce del contrato de arrendamiento suscrito en su día entre el actor y la referida entidad Metrosol, ésta era cesionaria del derecho de arrendar con que contaba la entidad propietaria Larsom, de manera que, al suscribir dicho contrato de arrendamiento, el demandante adquirió la condición de arrendatario, condición que no se podía ver afectada por un contrato de arrendamiento posterior suscrito entre la propietaria y la cesionaria del derecho de arrendar, pues este último contrato -al que era ajeno el actor- no podía condicionar ni limitar los derechos ya adquiridos como arrendatario conforme al referido contrato de 5 de julio de 2011.

Por el contrario, la Audiencia comparte el segundo argumento, sobre la inexistencia del derecho de retracto, al haber sido adquirida la finca de la que es arrendatario el demandante junto con otras 53 de la misma Urbanización por la demandada, mediante escritura pública de compraventa en virtud de adjudicación en subasta extrajudicial y cancelación de hipoteca de 25 de febrero de 2021, otorgada en cumplimiento del plan de liquidación aprobado judicialmente respecto de la entidad propietaria de las fincas (Larsom). Concretamente, razona:

«En el presente supuesto, de las setenta y una (71) viviendas que componían el conjunto residencial al que pertenece la vivienda de la que es arrendatario el actor, cincuenta y cuatro (54) fueron adquiridas en la escritura pública referida por la parte demandada y debe entenderse que tal adquisición es equiparable al supuesto contemplado en el referido artículo 25.7 de la LAU, teniendo en cuenta, además, que tal y como se desprende de la mencionada escritura de compraventa el precio fue configurado por las partes *"como un precio conjunto y único"* que ascendió a 7.749.538,86 €, con lo que se puede concluir que se trató de una adquisición global y unitaria, por un precio también global y unitario, sin perjuicio de que, como es lógico, las distintas viviendas objeto de compraventa fueron descritas en la referida escritura pública.

»En este supuesto, haciendo uso de la terminología utilizada por el propio Tribunal Supremo, aunque en sede de retracto de crédito litigioso (entre otras ATS de 31 de mayo de 2023), la compra por parte de la demandada hay que entender que se efectuó de forma alzada, cuyo objeto fue la totalidad de un número elevado de fincas que no se contemplaron individualmente, sino en conjunto, en función del cual se fijó un precio único y alzado. En definitiva, las partes contemplaron un único contrato en el que no se tenía en cuenta, aisladamente, la individualidad de las diferentes fincas que fueron objeto de compraventa, sin perjuicio de que las mismas fueran objeto de descripción en la escritura de compraventa.»

6.-La parte demandante interpone recurso de casación, que se fundamenta en un único motivo.

SEGUNDO.- Motivo único. Planteamiento. Doctrina jurisprudencial aplicable. Decisión de la sala.

1.- Planteamiento del motivo.

En el motivo único del recurso se denuncia la infracción del art. 25.7 LAU, en la interpretación jurisprudencial dada por las sentencias 93/2010, de 24 de febrero, 681/2010, de 10 de noviembre, 125/2010, de 24 marzo, 11 de julio de 2012, y 338/2000, de 8 de abril, que han venido a reconocer «el derecho de tanteo y adquisición preferente para el supuesto de venta de la finca arrendada en determinadas condiciones que se cumplen en el supuesto de los presentes autos, concretamente, en cuanto a la venta conjunta, -no siendo la totalidad de las fincas vendidas las restantes propiedad del arrendador [sic]- por un precio global por la adquisición de un número determinado de fincas, apareciendo todos y cada uno de estos inmuebles perfectamente individualizados, lo que supone dejar en manos del propietario-arrendador y del nuevo adquirente la facultad de decidir si el arrendatario puede ejercitar o no un derecho que tiene legalmente reconocido».

En el desarrollo del motivo se argumenta que el número total de viviendas de la promoción conjunto urbanístico Residencial Hoyo 3 Aljaraque, de la que forma parte la finca arrendada, ascendía a 71, de las que, en la subasta extrajudicial celebrada según el plan de liquidación, salieron a subasta un total de 65 como titularidad de Larsom, propietaria concursada. En la subasta, la demandada Goya Reo adquirió, mediante cesión del remate de la adjudicataria inicial Goya Debtco Dac, un total de 54 fincas, en tanto que otros propietarios adquirieron 11 fincas, perteneciendo las 6 fincas restantes a terceras personas. Por tanto, ni las fincas adquiridas por la demandada eran todas las que pertenecían a Larsom en la urbanización, ni Larson era propietario de la totalidad de las fincas que integraban la misma.

La sentencia impugnada argumenta, como razón para desestimar el recurso, que la adquisición de 54 de las 71 fincas que componían el conjunto residencial al que pertenece la vivienda de la que es arrendatario el actor, es equiparable al supuesto contemplado en el art. 25.7 LAU, teniendo en cuenta, además, que tal y como se desprende de la mencionada escritura de compraventa el precio fue configurado por las partes «como un

precio conjunto y único» que ascendió a 7.749.538,86 €, con lo que se puede concluir que se trató de una adquisición global y unitaria, por un precio también global y unitario,

Sin embargo, este razonamiento se opone a la doctrina jurisprudencial fijada en las citadas sentencias, conforme a la cual, por un lado, el derecho de retracto no desaparece por producirse una enajenación, en bloque, de varios pisos o locales de un edificio, máxime cuando en la escritura de venta cada uno de los inmuebles aparece perfectamente individualizado; y, por otro lado, no concurren las excepciones previstas en el art. 25.7 LAU, por cuanto que las viviendas no forman parte del mismo inmueble (edificio o casa), sino de una urbanización, y, fundamentalmente, tampoco se vendieron al mismo comprador, sino que varios inmuebles fueron adquiridos en la subasta por otros propietarios de forma individual, habiendo comprado la demandada 54 de los 65 inmuebles todavía propiedad del arrendador.

2.- Doctrina jurisprudencial aplicable sobre las excepciones al derecho de retracto ex art. art. 25.7 LAU.

De entrada, cumple resaltar que, aunque la justificación del interés casacional no es muy acertada, pues el recurrente cita y reproduce parcialmente varias sentencias de la sala que se refieren a retractos ejercitados bajo el amparo del art. 47 de la antigua LAU (1964), que no era tan explícito a la hora de excluir la «venta en globo» del derecho de retracto, lo cierto es que, con posterioridad a la interposición del recurso de casación, la sala se ha pronunciado en similares términos al interpretar las excepciones del derecho de retracto que contempla el actual art. 25 LAU.

En efecto, el art. 25.1 LAU reconoce al arrendatario, en caso de la venta de la vivienda arrendada, el derecho de adquisición preferente sobre la misma, susceptible de renuncia.

Tras la modificación operada por el RDL 7/2019, de 1 de marzo, el apartado 7 del mismo precepto excepciona el derecho de tanteo y retracto en los siguientes términos:

«No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos.»

Sobre esta cuestión, y más concretamente, en torno a la interpretación de las excepciones que recoge la norma, en particular, la «venta en globo», se han dictado las siguientes sentencias:

- La *sentencia 1597/2024, de 28 de noviembre*. Versa sobre el ejercicio por diversos arrendatarios de viviendas del derecho de retracto con ocasión de su venta por EMVS a la empresa Fidere de un total de 1860 viviendas, pertenecientes a 18 promociones y construidas bajo distintos regímenes de protección pública. Entre esas promociones se encontraban las viviendas reseñadas. El juzgado desestimó la demanda, por considerar que, al tratarse de la venta conjunta de las viviendas y locales propiedad del arrendador, no cabía el retracto arrendaticio urbano. La Audiencia estimó el recurso, y por consiguiente la demanda, al entender que era posible la individualización de la propiedad de cada piso, así como su independencia física y jurídica y la individualización del precio; por lo que resultaba procedente el retracto.

La Sala desestima el recurso de casación interpuesto por Fidere al considerar que el art. 25.7 LAU no es aplicable, ya que la expresión «venta conjunta» implica la transmisión de todas las fincas que formen parte del edificio, lo que aquí no sucede:

«3.- Aunque este precepto contiene una norma explícitamente más reductora de los derechos de adquisición preferente de los arrendatarios que su antecedente (el art. 47 LAU 1964), el problema de fondo, como ha resaltado la doctrina, sigue siendo el mismo, en tanto que la «venta conjunta» no puede suponer una simulación para la elusión de tales derechos, por lo que debe constatar que el objeto de la venta comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias que forman parte del edificio, único supuesto en el que procedería la exclusión de los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto).

»4.- En este caso, la parte demandada no ha acreditado que la compraventa comprendiera todas las unidades del edificio de la DIRECCION002 de Madrid, pues aparte de que en la escritura no consta que se transmitieran todas las viviendas, se dice expresamente que no fueron objeto de la transmisión cuarenta y cuatro plazas de garaje del inmueble. De tal manera que no concurre el presupuesto fáctico para la denegación del retracto, porque cuando no se transmiten todas las fincas del mismo edificio no puede pretenderse la aplicación de las restricciones o limitaciones del art. 25.7 LAU.

»Por el contrario, al no operar la excepción prevista en el art. 25.7 LAU, resultan de aplicación los párrafos anteriores del mismo precepto y se dan las condiciones para el ejercicio del retracto, puesto que los pisos de los demandantes sí que constituyen unidades físicas y habitacionales independientes, que cumplen los requisitos establecidos por las sentencias 441/1988, de 26 de mayo, 112/2010, de 15 de marzo, cuando declaran:

"[l]a individualidad e independencia de la cosa arrendada, hay que deducirla de sus condiciones físicas, de su naturaleza, límites y destino y del contrato de arrendamiento".».

- La *sentencia del Pleno 592/2025, de 21 de abril*. La Audiencia afirmó la procedencia del retracto en el entendimiento de que la compraventa examinada no respondía al supuesto previsto en el art. 25.7 LAU, porque constituía una venta agrupada de una serie de promociones de viviendas de protección pública para arrendamiento, que no estaban referidas al mismo edificio o inmueble, sino a una transmisión global de 1.208 viviendas situadas en diversos edificios.

La Sala estima al recurso por entender que el art. 25.7 LAU exceptúa el derecho de retracto en aquellos casos en que, pese a que la venta no comprende todas las fincas que integran el edificio, sí que se extiende a todas las que son propiedad del vendedor, sin que sea óbice que también se transmitan las existentes en otros edificios:

«1.- La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (LAU) reconoce unos derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto) al arrendatario de finca urbana, tanto de vivienda (art. 25 LAU), como de uso distinto (art. 31 LAU). En particular, el retracto, que es la institución a la que se refiere el recurso de casación, supone un límite legal al dominio, concretamente a la libre transmisibilidad del bien y una excepción a la fe pública registral conforme al art. 37.3º de la Ley Hipotecaria (LH), según el cual, si bien las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito su título adquisitivo con los requisitos de los arts. 32 y 34 LH, se exceptúan las acciones de retracto legal que sí podrán ser hechas efectivas en perjuicio de tercero hipotecario en los casos y términos que las leyes establecen.

»2.-En la redacción aplicable cronológicamente al caso, el art. 25.7 LAU establecía: [...]

»3.-La LAU de 1994 introdujo un cambio sustancial en la configuración de los derechos de adquisición preferente, al reducir significativamente los supuestos en que proceden. En concreto, el transcrito art. 25.7 LAU contiene una norma explícitamente más reductora de los derechos de adquisición preferente de los arrendatarios que su antecedente (el art. 47 LAU 1964) y para su aplicación debe constatarse que concurren los supuestos de «venta conjunta» previstos en él, es decir, que: (i) el objeto de la venta comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias de las que el transmitente es propietario en el edificio; o (ii) se vendan conjuntamente todos los pisos y locales del inmueble aunque se trate de distintos propietarios. Puesto que estos son los únicos supuestos en los que procedería la exclusión de los derechos de adquisición preferente (tanteo y retracto).

»4.-En este caso, la compraventa objeto de litigio, aunque es posible que no incluyera todos los elementos (viviendas y locales) del edificio donde se encuentran los pisos arrendados a los demandantes (porque, al parecer, no todos pertenecían a la vendedora), sí comprendía todas las unidades de las que la Empresa Municipal de Viviendas era titular en cada edificio al tiempo de la transmisión y que formaban parte de las distintas promociones objeto de la compraventa. Y en lo que afecta al caso, comprendía todas las viviendas de las que la vendedora era propietaria en ese concreto edificio.

»A su vez, que esa venta se hiciera junto contra otras pertenecientes a otros edificios no empece la aplicabilidad del art. 27.5 LAU, dado que uno de los supuestos de hecho de aplicación de ese artículo es que el objeto de la venta comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias de las que el arrendador era propietario en el edificio donde se ubican los pisos o locales arrendados. Que esa venta forme parte de otra operación más amplia (múltiples promociones inmobiliarias o edificios) es indiferente a estos efectos, al no impedirlo la Ley. En estos casos, la imposibilidad de ejercitar el derecho de retracto por el arrendatario se justifica en que la venta se realiza sobre un objeto distinto -una de las unidades mayores previstas en la Ley (la totalidad del edificio o la totalidad de los elementos de los que es propietario el arrendador)- que aquel sobre el que recae el arrendamiento, puesto que la ley solo permite readquirir al retrayente el objeto propio del arrendamiento objeto de la venta que sea una unidad independiente, y eso es lo que aquí sucede.».

- La *sentencia 953/2025, de 17 de junio*. La propietaria y arrendadora de un local comercial transmite el mismo y otra finca de la que era titular en el mismo inmueble a un tercero. La arrendataria ejercita una acción de retracto. Las sentencias de instancia consideran que en el caso no cabe el retracto en virtud de lo establecido en el art. 25.7 LAU, que también resulta aplicable a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda conforme a lo dispuesto en el art. 31 del mismo texto legal. Recurre en casación la arrendataria, que alega que para que los supuestos de exclusión ex art. 25.7 LAU sean operativos debe exigirse que la venta sea de la totalidad del

inmueble o la adquisición de su totalidad se realice en un solo acto o en múltiples actos siempre que sean simultáneos en el tiempo. La Sala reitera la doctrina antes expuesta y desestima el recurso:

«Esta Sala ha declarado que la «venta conjunta» no puede constituir una simulación dirigida a eludir los derechos de adquisición preferente (sentencia 1597/2024, de 28 de noviembre), pero no ha sostenido que, «Para que los supuestos de exclusión descritos [por el art. 25.7 de la LAU en la redacción aplicable cronológicamente] sean operativos debe exigirse que la venta sea de la totalidad del inmueble o la adquisición de su totalidad se realice en un solo acto o en múltiples actos siempre que sean simultáneos en el tiempo.».

»En la sentencia 592/2025, de 21 de abril, afirmamos que «[u]no de los supuestos de hecho de aplicación de ese artículo es que el objeto de la venta comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias de las que el arrendador era propietario en el edificio donde se ubican los pisos o locales arrendados».

»La sentencia recurrida -al igual que la dictada en primera instancia- no desestima la demanda porque, aun siendo fincas registrales independientes, la arrendadora hubiera vendido conjuntamente los dos locales de su propiedad en el edificio -uno de ellos, el arrendado-, sino porque ha vendido todos los que tenía en él, que son, además, los únicos que existen en dicho edificio. Es claro, por tanto, que la sentencia no infringe la norma ni vulnera nuestra doctrina.».

- La *sentencia 1834/2025, de 12 de diciembre*. La entidad V arrienda una vivienda a una persona física. Mediante escritura pública de compraventa de fincas subastadas, el BBVA adquiere, entre otras, la referida finca, y, posteriormente, las transmite a AVN. La arrendataria ejerce el derecho de retracto. La Audiencia confirma la procedencia del retracto, si bien fija un plazo para la consignación del importe correspondiente; entre otros motivos, rechaza que la admisión a trámite de la demanda de retracto exigiera la consignación del precio de la compraventa más los gastos o el ofrecimiento de caución, y que sea de aplicación lo dispuesto en el art. 25.7 LAU.

La sala desestima los recursos extraordinarios por infracción procesal y casación. En lo que ahora interesa, declara:

«2.1. Motivo primero. La sentencia 115/2015, de 8 de junio, del Tribunal Constitucional, tras recordar la doctrina sentada en la STC 144/2004, de 13 de septiembre, declaró que el art. 266.3.º LEC, actual 266.2.º, -a diferencia de la normativa anterior- supedita la exigencia de consignación o caución, como requisito de admisión de la demanda de retracto, a que así lo imponga la ley o el contrato. Y reiteró que tal exigencia no puede derivarse del art. 1518 CC, precepto que contempla un «simple reembolso del precio de la transmisión como presupuesto material o sustantivo para el ejercicio del derecho de retracto, sin el cual no puede consumarse la adquisición del derecho objeto del retracto por parte del retrayente».

»Esta doctrina ya había sido afirmada por la STC 127/2008, de 27 de octubre, en la que se subrayó que «el reembolso al comprador del precio de la venta y de los gastos derivados que impone el art. 1518 CC» no constituye «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».

[...]

»2.2. Motivo segundo. Ni el art. 25.7 LAU -en la redacción cronológicamente aplicable- ni la doctrina de esta Sala excluyen el ejercicio del derecho de retracto por el arrendatario en los supuestos de venta en globo o transmisión de carteras inmobiliarias.

»La recurrente sostiene lo contrario, pero esta tesis no puede acogerse. Como hemos afirmado, la «venta conjunta» no puede operar como una simulación dirigida a eludir los derechos de adquisición preferente (por todas, sentencia 953/2025, de 17 de junio).

»Para apreciar la excepción del art. 25.7 LAU es necesario verificar que concurren los supuestos de «venta conjunta» que el precepto contempla: (i) que el objeto de la transmisión comprenda todas las fincas o unidades inmobiliarias del transmitente en el edificio; o (ii) que se enajenen conjuntamente todos los pisos y locales del inmueble, aunque pertenezcan a distintos propietarios. Solo en estos casos procede excluir el tanteo y el retracto (sentencia 592/2025, de 21 de abril).

»Al no concurrir esta excepción, rigen los párrafos anteriores del precepto y, por tanto, son aplicables las reglas generales del retracto. En este sentido, los pisos arrendados constituyen unidades físicas y habitacionales independientes, que, como los garajes, cumplen las exigencias fijadas por las sentencias 441/1988, de 26 de mayo, y 112/2010, de 15 de marzo, cuando señalan que «[l]a individualidad e independencia de la cosa arrendada hay que deducirla de sus condiciones físicas, de su naturaleza, límites y destino y del contrato de arrendamiento» (sentencia 1597/2024, de 28 de noviembre).»

3.- Decisión de la sala.

A la luz de la doctrina jurisprudencial que se relaciona, el motivo de recurso ha de ser acogido.

Según se acaba de indicar, para apreciar la concurrencia de la excepción prevista en el art. 25.7 LAU es necesario verificar que concurre alguno de los supuestos de «venta conjunta o venta en globo» que el precepto contempla, a saber, (i) que la vivienda se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte del mismo inmueble o, en su caso, de la misma urbanización; o (ii) que se enajenen conjuntamente todos los pisos y locales del inmueble, aunque pertenezcan a distintos propietarios. Como dijimos en la sentencia 592/2025, de 21 de abril, solo en estos casos procede excluir el tanteo y el retracto.

En el presente caso no solo no se acredita que nos hallemos ante alguno de los supuestos en los que el legislador exceptúa el derecho de retracto, sino que la prueba practicada acredita, primero, que no se vendieron el conjunto de viviendas propiedad de Larsom en la urbanización, sino que Goya Rea solo adquirió 54 de las 65 que pertenecían a la propietaria concursada; y, segundo, que tampoco se enajenaron todas las viviendas existentes en la urbanización, toda vez que 6 de ellas ya pertenecían a terceros.

Al no concurrir las excepciones previstas en el art. 25.7 LAU, son aplicables las reglas generales del retracto.

Adviértase que la vivienda unifamiliar arrendada constituye una unidad física y habitacional independiente, que cumple las exigencias fijadas por las sentencias 441/1988, de 26 de mayo, y 112/2010, de 15 de marzo, cuando precisan que «[l]a individualidad e independencia de la cosa arrendada hay que deducirla de sus condiciones físicas, de su naturaleza, límites y destino y del contrato de arrendamiento» (sentencia 1597/2024, de 28 de noviembre).»

En este sentido, la circunstancia de que se trate de una vivienda unifamiliar integrada en una urbanización no supone obstáculo alguno para la aplicación del precepto. Como dijimos en la sentencia 450/2012, de 11 de julio, en relación con el concepto de finca independiente como subexcepción respecto de la venta conjunta del inmueble:

«QUINTO.- 1. En el marco del desarrollo lógico-jurídico, que se ha señalado respecto del sentido y alcance del denominado requisito de identidad, también debe valorarse la aplicación del concepto de finca independiente, pues como destaca la sentencia de esta Sala, de 22 de septiembre de 2003, nº 861, 2003, dicho concepto no refiere una mera cuestión de hecho, sino una cuestión o calificación jurídica relativa al posible ejercicio de la acción de retracto sobre la finca objeto de venta.

»En efecto, si la peculiaridad del objeto de venta, configurado por la venta conjunta o de la totalidad del inmueble, representa una excepción a la regla general en favor del ejercicio del derecho de retracto arrendaticio, la estimación de que la cosa arrendada pueda valorarse como finca independiente opera o juega como una excepción de la excepción establecida, es decir, como una propia subexcepción en la dinámica de aplicación del ejercicio del derecho de retracto. Su fundamento no es otro que el neutralizar la justificación que sustentaba a la previa excepción, de lo cual toma su causa o razón; de esta forma la consideración de la realidad e idoneidad de la cosa arrendada, como "finca independiente", toma sentido y oportunidad en la medida en que jurídicamente enerva la peculiaridad del objeto de la venta al no perturbar y obstaculizar la finalidad que lo justificaba, es decir, que el nuevo o nuevos adquirentes, por el contrato de compraventa, puedan desarrollar plenamente el destino económico y la explotación del inmueble acorde con la funcionalidad o naturaleza que resulte.

»2. Por estas razones, en el presente caso debe estimarse que concurre el concepto de finca independiente en relación al local de negocio que como arrendatario ostenta la parte recurrente. En este sentido, y pese a la información registral de la finca, a su reflejo en el contrato de compraventa y algunos elementos constructivos que con carácter accesorio se encuentren anexos, lo cierto es que el derecho arrendaticio tuvo expresa configuración jurídica, que su realidad fáctica se materializó en una construcción sobre una parte de dicha parcela, que dicha construcción, según el propio informe pericial, se presenta arquitectónicamente como independiente del edificio principal, que contiene referencia catastral diferenciada, así como tratamiento urbanístico distinto pero, sobre todo, conforme a lo analizado por su interés casacional, porque el ejercicio del retracto arrendaticio sobre esta unidad física, claramente diferenciable y de utilización independientemente, para nada obstaculiza el destino económico y la explotación que el nuevo adquirente quiera dar al edificio principal conexo al local de negocio objeto del presente recurso. Por lo demás, y de cara a clarificar el alcance de las sentencias, invocadas hay que señalar que si bien la sentencia de esta Sala, de 8 de abril de 2000, nº 338, 2000, declara que "no puede aceptarse que por haberse realizado una venta en globo, por un único precio se burlen los derechos del arrendatario", dicha afirmación se hace en relación a un supuesto en que los locales arrendados fueron objeto de venta agrupados a otros, pero sin suponer dicha venta la totalidad del inmueble,

por lo que no cabe extraer consecuencias respecto a este supuesto la excepción del ejercicio del derecho del retracto arrendaticio.»

4.- Consecuencias de la estimación del recurso.

La estimación del recurso de casación comporta la estimación del recurso de apelación y, en consecuencia, la estimación de la demanda presentada por D. Constantino . Procede, pues, declarar el derecho del demandante a retraer la mencionada finca en lugar de la demandada y en las mismas condiciones y precio que ésta la adquirió por escritura pública de 24 de febrero de 2021, y condenar a la demandada a otorgar en favor del actor escritura pública de retroventa de la referida finca, por igual precio que el valor de venta del inmueble.

TERCERO.- Costas y depósitos.

1.-Al estimarse el recurso de casación y, consecuentemente, el recurso de apelación y la demanda presentada por D. Constantino , de conformidad con los arts. 394 y 398 LEC, procede imponer a la demandada las costas procesales de primera instancia, debiendo cada parte asumir las devengadas por su intervención en el recurso de casación y el recurso de apelación.

2.-Asimismo, la estimación del recurso de casación y del recurso de apelación, determina la devolución de los depósitos constituidos para su respectiva interposición (disposición adicional 15.ª, apartado 8, LOPJ).

FALLO

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

1.º-Estimar el recurso de casación interpuesto por D. Constantino , representado por la procuradora D.ª Gloria Espina Navarro, contra la sentencia núm. 713/2023, de 8 de noviembre, dictada por la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Huelva, en el rollo de apelación núm. 1282/2022, derivado de los autos de juicio ordinario núm. 1682/2021 del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Huelva.

2.º-Casar la mencionada sentencia y, en su lugar, estimando el recurso de apelación presentado por D. Constantino , contra la sentencia núm. 230/2022, de 28 de julio, del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Huelva, revocar dicha resolución y estimar la demanda formulada por D. Constantino , contra la entidad Goya Reo Finished Products, S.L.U., representada por la procuradora D.ª María Jesús Gómez Molins, en el sentido de:

(i) declarar el derecho de D. Constantino a retraer la finca que se describe como vivienda sita en la DIRECCION001 de la DIRECCION000 , en lugar de la demandada y en las mismas condiciones y precio que ésta la adquirió por escritura pública de 24 de febrero de 2021;

(ii) condenar a la demandada a otorgar en favor del actor escritura pública de retroventa de la referida finca, por igual precio que el valor de venta del inmueble;

(iii) imponer a la demandada las costas de primera instancia.

3.º-Cada parte deberá asumir las costas procesales derivadas de su intervención en los recursos de casación y de apelación.

4.º-Ordenar la devolución de los depósitos constituidos para la interposición de los recursos de casación y de apelación.

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.