

Jurisprudencia

Fecha: 15/01/2009

Marginal: 28079110012009100025

Jurisdicción: Civil

Ponente: ROMAN GARCIA VARELA

Origen: Tribunal Supremo

Tipo Resolución: Sentencia

Sala: Primera

Cabecera: Recurso de casación por interés casacional. Acción de impugnación recogida en el artículo 53 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, vigente en la actualidad. Discordancia en las posiciones de varias Audiencias Provinciales sobre la vigencia, eficacia y aplicabilidad del citado precepto. Declaración de doctrina jurisprudencial.

Texto

Encabezamiento

Número de Resolución: 1227/2009

Número de Recurso: 1555/2002

Procedimiento: Casación

SENTENCIA

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

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen, el recurso de casación interpuesto por don Felix , representado por el Procurador don Argimiro Vázquez Guillén, contra la sentencia dictada en grado de apelación -rollo nº 174/2000-, en fecha 23 de marzo de 2001, por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona, dimanante de autos de juicio de cognición en ejercicio de la acción impugnatoria del artículo 53 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964 , seguidos con el número 484/99 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 34 de Barcelona.

Ha sido parte recurrida doña Ariadna , representada por el Procurador don Alberto Pérez Ambite.

Antecedentes de Hecho

PRIMERO.- 1º.- Don Felix promovió demanda de juicio de cognición, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 34, autos nº 484/99 , en ejercicio de la acción impugnatoria del artículo 53 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , contra doña Esperanza y doña Ariadna , en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: " (...) Se dicte sentencia en la que teniendo por impugnada la transmisión efectuada en fecha 8 de abril de 1999 de la

finca descrita en los hechos de esta demanda, se declare a tenor de lo preceptuado en el artículo 53 de la L.A.U., texto refundido de 24-12-1964 que por exceder el precio de dicha transmisión de la capitalización legal no puede el adquirente demandado negar la prórroga del contrato al inquilino Sr. Felix , al amparo de la causa 1ª del artículo 62 de la misma disposición, condenándole a pasar por dicha declaración y al pago de las costas del pleito".

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, el Procurador don José Blanchar García, en nombre y representación de doña Esperanza y doña Ariadna , se opuso a la misma, y, suplicó al Juzgado: " (...) Tenga por contestada la demanda formulada por Felix , declarando la no admisibilidad de la misma por haber caducado la acción al haber transcurrido con creces el plazo de 60 días establecido legalmente, y subsidiariamente para el caso de considerar admisible la misma, dicte sentencia decretando no haber lugar a lo solicitado con expresa imposición de costas a la adversa".

3º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 34 dictó sentencia, en fecha 20 de diciembre de 1999 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "Que debo desestimar y desestimo la demanda interpuesta por don Felix , contra doña Esperanza y doña Ariadna , representadas por la Procuradora de los Tribunales Sra. Blanchar García, absolviendo a las referidas demandadas de los pedimentos contenidos en la misma y con expresa imposición de las costas del presente proceso a la parte actora".

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona dictó sentencia, en fecha 23 de marzo de 2001 , cuyo fallo se transcribe textualmente: "Que desestimant el recurs formulat per Felix contra la sentència de la qual porta causa aquest rotlo d'apel·lació, hem de confirmar i confirmem l'esmentada resolució, amb imposició expressa a l'apel·lant de les costes processals causades en aquesta alçada. Un cop ferma aquesta resolució, retorneu les actuacions originals al Jutjat d'on procedeixen, amb un testimoniatge perquè es compleixi. Aquesta és la nostra sentència, de la qual s'ha d'unir un certificat al rotllo, i així la pronunciem, la manem i la firmem".

SEGUNDO.- 1º.- Por la representación procesal de don Felix se ha interpuesto recurso de casación, previamente preparado, contra la sentencia dictada, en fecha 23 de marzo de 2001, por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª), en el rollo de apelación nº 174/2000, dimanante de los autos de juicio de cognición nº 484/1999 del Juzgado de Primera Instancia nº 34 de Barcelona, por los siguientes motivos: 1º) Se funda en primer lugar en el apartado 2 punto 3º del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7-1-2000 , por interés casacional por oponerse la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en relación con la aplicación del artículo 53 de la L.A.U., texto refundido de 24 de diciembre de 1964 , puesta de manifiesto en las SSTS de 18 de diciembre de 1970, 6 de marzo de 1964 y 29 de diciembre de 1973; 2º) fundado en el apartado 2, punto 3º del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7-1-2000 , por interés casacional por oponerse la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, en relación con la aplicabilidad del artículo 7 del Código Civil y el artículo 9 de la L.A.U., texto refundido de 24-12-1964 , y, en particular, a las SSTS de 1 de febrero de 1972 y 6 de abril de 1987, y, terminó suplicando a la Sala : " (...) Se dicte sentencia por la Sala Primera del Tribunal Supremo que, declarando haber lugar al recurso de casación, case y anule la sentencia recurrida y resuelva sobre el caso, declarando la procedencia de la acción impugnatoria ejercitada y estimando la demanda en su día formulada".

2º.- Habiéndose tenido por interpuesto el recurso, se acordó la remisión de las

actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo, lo que fue notificado a los Procuradores de las partes.

3º.- Mediante escrito presentado en fecha 4 de junio de 2002, el Procurador don Argimiro Vázquez Guillén se ha personado, en nombre y representación de don Felix , en concepto de parte recurrente. De igual modo, el Procurador don Alberto Pérez Ambite ha presentado escrito en fecha 12 de junio de 2002, personándose, en nombre y representación de doña Ariadna , en concepto de parte recurrida; no habiéndolo hecho, sin embargo, la también recurrida doña Esperanza .

4º.- Tras la oportuna tramitación, la Sala por auto de fecha 27 de junio de 2006 , admitió el recurso de casación y ordenó el traslado prevenido en el artículo 485 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

TERCERO.- Evacuando el traslado conferido, el Procurador don Alberto Pérez Ambite, en nombre y representación de doña Ariadna , mediante escrito de fecha 7 de septiembre de 2006, formuló escrito de oposición, suplicando a la Sala, que desestime el recurso, con imposición de costas a la parte recurrente.

CUARTO.- Por providencias de fecha 25 de septiembre de 2008 y 5 de noviembre de 2008, se acordó suspender el señalamiento que se había efectuado para votación y fallo, y, someter nuevamente el contenido del recurso al conocimiento del Pleno de la Sala, el día once de diciembre de 2008 , en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ROMÁN GARCÍA VARELA

Fundamentos de Derecho

PRIMERO.- Don Felix demandó por los trámites del juicio de cognición a doña Esperanza y doña Ariadna , e interesó las peticiones que se detallan en el antecedente de hecho primero de esta sentencia.

La cuestión litigiosa se refiere a que el demandante ejercitaba la acción de impugnación recogida en el artículo 53 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido aprobado por Decreto de 20 de diciembre de 1964 , respecto de la transmisión efectuada de la vivienda por él ocupada a título de inquilino, sita en la CALLE000 número NUM002 , NUM000 , NUM001 , de Barcelona, y solicitaba la declaración de que, por exceder el precio de la misma de la capitalización legal, no pueden las adquirentes demandadas denegar la prórroga del contrato con base en la causa de necesidad determinada en el artículo 62.1ª de dicha Ley .

El Juzgado rechazó la demanda y su sentencia fue confirmada en grado de apelación por la de la Audiencia.

Don Felix ha interpuesto recurso de casación por interés casacional contra la sentencia de segunda instancia, que fue admitido a trámite al haberse acreditado el presupuesto de recurribilidad previsto en el artículo 477.2 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concurrir los requisitos legalmente exigidos en los artículos 479.1 y 3 y 481 de la

misma Ley , sin advertirse causa legal de inadmisión.

SEGUNDO.- Los dos motivos del recurso -uno, acusa la infracción de la doctrina jurisprudencial, respecto al artículo 53 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964 , puesta de manifiesto en las sentencias de 18 de diciembre de 1970, 6 de marzo de 1964 y 29 de diciembre de 1973 , por cuanto que la sentencia impugnada, pese a reconocer que el precio de venta de la vivienda arrendada era superior al valor de capitalización de la renta, ha confirmado la de primera instancia; y otro, denuncia la transgresión de la doctrina jurisprudencial concerniente a la aplicabilidad del artículo 7 del Código Civil y el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido de 1964 , y, en particular, de la jurisprudencia contenida en las sentencias de 1 de febrero de 1972 y 6 de abril de 1987 , ya que, según denuncia, la resolución de instancia hace uso del artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y el artículo 7 del Código Civil , tras admitir que concurren los presupuestos del artículo 53 de aquella Ley en orden al ejercicio de la acción impugnatoria, para declarar que se da abuso de derecho por la necesidad de adaptar la literalidad de la norma a las "circunstancias actuales" y lo que fue la finalidad perseguida por el Legislador de evitar transmisiones simuladas o por precios excesivos, que hicieran inoperantes los derechos de tanteo o retracto- se examinan conjuntamente y se estiman.

La sentencia recurrida contiene la siguiente argumentación:

En su fundamento de derecho segundo, dice que "También en sentencia de 27 de febrero del mismo año y de esta misma Sala , sobre la misma cuestión, se decía que si una vez se cumpliesen todos los requisitos formales para ejercer la acción impugnatoria (...), la cuestión se reduciría a determinar si (...) tal normativa ha de aplicarse sin más automáticamente y por el solo hecho de su actual vigencia (...), en definitiva, se trata de resolver acerca de si, de patentizarse el concurso de cuantos requisitos condicionan la viabilidad de la acción impugnatoria del artículo 53 , 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 artículo 9 de la citada LAU , han de presidir el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones, lo que de ser así obligaría 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 artículo 3 del Código Civil , 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 las mismas, arbitrando expresamente el artículo 7 del mismo Cuerpo legal medidas judiciales para impedir el abuso de derecho, respecto a 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 del ejercicio de un derecho, todo lo cual, permite al Juzgador despegarse de la literalidad de la norma, adaptándola a las circunstancias actuales, para así cumplir con el espíritu de la misma y con la que fue finalidad perseguida por el Legislador, en este caso, la de evitar transmisiones simuladas o por precios excesivos, que hicieran inoperantes los derechos de tanteo o retracto, con las inevitables consecuencias que ello llevaría consigo (...). Si tal ocurría hace más de cuarenta años, no puede interpretarse la norma al momento presente de otro modo que como se dice, cuando el precio de venta del inmueble arrendado, no aparece como anormal en el actual mercado inmobiliario, atendida su ubicación y extensión. Por cuanto antecede y atendidos los términos en que se centra el debate en la presente litis, debe concluirse que existen razones suficientes para entender abusiva la pretensión del demandado-actor reconvencional, aún cuando, según el tenor literal del precepto

invocado, el precio de la transmisión sea superior al resultante de capitalizar la renta anual que en el momento de tal transmisión estaba pagando el inquilino al tipo señalado en la Ley (...). En definitiva, la exclusiva finalidad que persiguió el Legislador con este precepto fue el de facilitar el ejercicio del derecho de adquisición preferente por parte del locatario, para lo cual intentó evitar, sancionándolo, el señalamiento de un precio figurado en el negocio transmisivo (...).

Y en su fundamento de derecho cuarto, argumenta que "No podemos olvidar que la norma del artículo 53 LAU de 1964 responde a unas circunstancias específicas de muy restrictiva interpretación actualmente, antes que nada y sobre todo si hay la patente aproximación entre el precio de mercado, el precio de venta y el precio de la impugnación, como se ha acreditado. Eso implica la desestimación del recurso, sin necesidad de valorar la cuestión, meramente secundaria, de la caducidad de la acción e implica, también, la confirmación de la sentencia".

Esta Sala no acepta la argumentación de la sentencia de instancia.

Procede exponer que Texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1956, en sus artículos 52 y 53, había regulado el derecho de impugnación con fundamento en los siguientes presupuestos: a) que se haya efectuado la transmisión de la vivienda por alguno de los títulos que conceden al inquilino las acciones de tanteo o retracto; b) que por el inquilino no fueran esgrimidas las acciones de tanteo o retracto; c) que en el momento del ejercicio de la acción -acción de caducidad a entablar dentro de los sesenta días naturales desde la notificación prevenida en el artículo 48, párrafo segundo, mediante la copia de la escritura de transmisión-, el inquilino ostente tal condición y sea ocupante de la vivienda transmitida; d) que el precio de enajenación de la vivienda, incluido, en su caso, el importe de las cargas, exceda de la capitalización de la renta anual que abonare el inquilino -capitalización al 3% o al 4,5% en función de la primera ocupación de la vivienda antes o después de enero de 1942-; e) que, según el artículo 52, el adquirente por actos "inter vivos" de un inmueble urbano, no enajene como fincas independientes, mediante la previa constitución del régimen de la Propiedad Horizontal, las que al tiempo de la adquisición estuviesen arrendadas, hasta transcurridos cuatro años de la misma, salvo si hubiere venido a peor fortuna; y f) que, en definitiva, se concretan las consecuencias de la impugnación a prohibir al adquirente que pueda denegarla prórroga forzosa al inquilino en virtud de la causa de necesidad del artículo 62 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 se ha limitado a reproducir los citados artículos 52 y 53, así como la Disposición Adicional 5ª, integrada en la Ley de 1956, de la manera siguiente: "El Gobierno podrá disponer que quede sin efecto la acción impugnatoria regulada en el párrafo último del artículo 53 y la facultad (...) cuando considere que las circunstancias así lo aconsejan".

El referido artículo 53 no ha sido derogado y persiste según lo dispuesto en la Disposición Transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, en aplicación de la Disposición Derogatoria Única de la referida Ley, reguladora de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Aparecen dos criterios contradictorios en el espacio jurisdiccional de las Audiencias Provinciales, detractoras o defensoras de la acción impugnatoria que nos ocupa.

La primera tendencia, recogida primordialmente en numerosas sentencias de dos Secciones de la Audiencia Provincial de Barcelona, rechaza las demandas promovidas con base en la presencia de un precio superior al de la capitalización, y aunque admite

la vigencia del artículo 53 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , sostiene que el ejercicio de dicha acción vulnera el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , según el cual "el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley se acomodará a las reglas de la buena fe. Los Jueces y Tribunales rechazarán las pretensiones que impliquen manifiesto abuso o ejercicio anormal de un derecho o constituyen medio para eludir la aplicación de una norma imperativa, que deberá prevalecer en todos los casos frente al fraude de la Ley"; asimismo, entiende que, al tiempo de publicarse el precepto antes aludido, las condiciones del mercado exentas de la actual inflación y sometidas a las condiciones depresivas de la situación económica-social de la época, daban un valor de venta de las viviendas muy parejo o similar al que resultaba de la capitalización prevista al 3% o 4,5% en función de que el piso se hubiera ocupado por primera vez antes o después del 1 de enero de 1942, sin embargo esos valores quedan hoy anacrónicos, desfasados y antieconómicos, y deben admitirse los relativos al mercado actual, salvo que se demuestre la existencia de simulación o incremento para perjudicar al inquilino; y también, manifiesta que esta doctrina se encuentra avalada por los artículos 3 y 7 del Código Civil , aunque no se haya derogado expresamente la norma, pueda ésta considerarse reñida con la actualidad (entre otras, SSAP de Barcelona -Sección 13ª- de 16 de septiembre de 2002, 24 de marzo y 28 de junio de 2006; y de la misma Audiencia -Sección 4ª- de 10 de mayo de 2001 y 6 de marzo de 2003).

Contra la posición recién reseñada se encuentra la que mantiene la vigencia y correcta aplicación del artículo 53 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 para los contratos sometidos a dicha Ley, sostenida, entre otras, por sentencias de varias Secciones de las Audiencias Provinciales de Málaga, Madrid y Cádiz, con la argumentación de que no cabe aquí el abuso de derecho si un inquilino ejercita una acción prevista en la normativa vigente, habida cuenta de lo establecido en el artículo 2.2 del Código Civil y, por consiguiente, la aceptación de un criterio distinto constituiría una conculcación del principio de seguridad jurídica determinado en el artículo 9.3 de la Constitución; aparte de que 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 (artículo 1.7 del Código Civil), con la finalidad de que el ciudadano conozca en todo momento y con la debida certeza cual va a ser el contenido de los preceptos aplicables; amén de que cualquiera que sea el sistema interpretativo utilizado en el marco de lo mandado por el artículo 3.1 del Código Civil , 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 hermenéutico que acarrearía la indeseada consecuencia de diluir los nítidos límites existentes entre la labor legislativa y la propiamente judicial (aparte de otras, SSAP de Málaga -Sección 5ª- de 29 de octubre de 2003 y -Sección 4ª- de 5 de julio de 2005; de Madrid -Sección 9ª- de 20 de enero de 2003 y -Sección 18ª- de 24 de septiembre de 2001; de Cádiz de 18 de diciembre de 2000).

Esta Sala muestra su conformidad con la doctrina expuesta en el párrafo precedente.

En este caso, desde los hechos declarados probados en la instancia, para la capitalización de la renta, ha de estarse a la pactada más los incrementos de la misma, al tratarse de un contrato posterior al 1 de julio de 1964 y, asimismo, al Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril , sin inclusión de ningún otro concepto, salvo el de obras, de lo que resulta una renta anual de 743.376 pesetas, que capitalizada al 4.5% constituye la cantidad de 16.519.466 pesetas, mientras que el precio declarado en la compraventa celebrada el 8 de abril de 1999 es de 23.000.000 de pesetas, de manera

que excede de la capitalización de la renta anual que paga el inquilino.

TERCERO.- Como consecuencia de lo razonado, al estimarse fundado el recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 487.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , debe casarse la resolución recurrida en el tema concreto relativo a la cuestión de interés casacional, resolviendo sobre el caso y declarando lo que corresponda según los términos en que se hubiese producido la contradicción jurisprudencial, todo ello sin hacer pronunciamiento en costas por aplicación del artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Condenamos a la parte recurrida al abono de las costas causadas en primera instancia, sin hacer especial pronunciamiento sobre las relativas al recurso de apelación (artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

CUARTO.- Planteada en este recurso de casación la infracción de la doctrina jurisprudencial relativa a la interpretación del artículo 53 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , ha surgido, además, en la panorámica judicial, una evidente discordancia en los respectivas posiciones seguidas por varias Audiencias Provinciales con mención a dicha hermenéutica, y, ante la disparidad de criterios, esta Sala debe pronunciarse para solventar la cuestión, lo que hace con la manifestación de que, conforme con la Disposición Transitoria segunda a) de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos , el precepto está vigente y es plenamente aplicable a los arrendamientos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 , y su ejercicio no supone un abuso de derecho, al ejercitarse la acción impugnatoria con fundamento en una facultad reconocida legalmente, toda vez de la virtualidad del artículo 2.2 del Código Civil en cuanto al principio de derogación de las normas, el fundamento de seguridad jurídica del artículo 9.3 de la Constitución y la doctrina del Tribunal Constitucional en este particular, así como la regla de la tutela judicial efectiva para la resolución de los pleitos "secundum legem", y de acuerdo con el sistema de fuentes establecido (artículo 1.7 del Código Civil), sin que la interpretación sociológica permita la derogación de una norma que pretende proteger al inquilino, objetivo al que responde el repetido artículo 53 .

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

Fallo

Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por don Felix contra la sentencia dictada por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona en fecha de veintitrés de marzo de dos mil uno , sin hacer condena en costas por las causadas en el presente recurso, y acordamos:

1º.- La casación de la sentencia recurrida.

2º.- La revocación de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 34 de Barcelona en fecha de veinte de diciembre de mil novecientos noventa y nueve .

3º.- La declaración como doctrina jurisprudencial de que el artículo 53 del Texto

Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 es un precepto vigente en la actualidad, de conformidad con la Disposición Transitoria segunda de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos , y es plenamente aplicable a los arrendamientos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, y su ejercicio no supone un abuso de derecho al ejercitarse la acción impugnatoria con base en una facultad reconocida legalmente, debido a la virtualidad del artículo 2.2 del Código Civil en cuanto al principio de derogación de las normas, al fundamento de seguridad jurídica del artículo 9.3 de la Constitución y la doctrina del Tribunal Constitucional sobre este particular, así como a la regla de la tutela judicial efectiva para la resolución de los pleitos "secundum legem", y de acuerdo con el sistema de fuentes establecido (artículo 1.7 del Código Civil), sin que la interpretación sociológica permita la derogación de una norma que pretende proteger al inquilino, objetivo al que responde dicho artículo 53 .

4º.- La estimación de la demanda formulada por don Felix contra doña Esperanza y doña Ariadna , y en su consecuencia, se tiene por impugnada la transmisión efectuada en fecha de 8 de abril de 1999 del piso NUM000 , NUM001 , sito en la CALLE000 número NUM002 de Barcelona, con la declaración de que, a tenor de lo preceptuado en el artículo 53 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Decreto número 4.104/1964, de 24 de diciembre), por exceder el precio de la transmisión de la capitalización legal, no pueden las adquirentes demandadas negar la prórroga del contrato al inquilino don Felix , al amparo de la causa 1ª del artículo 62 de la mencionada disposición, condenándoles a pasar por dicha declaración.

5º.- Condenamos a la parte demandada al abono de las costas ocasionadas ante el Juzgado, sin hacer especial pronunciamiento de las causadas en la apelación y en este recurso de casación.

Comuníquese esta sentencia a la referida Audiencia con devolución de los autos y rollo en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos . JUAN ANTONIO XIOL RÍOS; ROMÁN GARCÍA VARELA; XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ JESÚS CORBAL FERNÁNDEZ; FRANCISCO MARÍN CASTÁN; JOSÉ RAMÓN FERRÁNDIZ GABRIEL; JOSÉ ANTONIO SEIJAS QUINTANA; ANTONIO SALAS CARCELLER; ENCARNACIÓN ROCA TRÍAS. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Román García Varela, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.