



Roj: **SAP A 1504/2015 - ECLI: ES:APA:2015:1504**

Id Cendoj: **03014370062015100123**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Alicante/Alacant**

Sección: **6**

Fecha: **17/06/2015**

Nº de Recurso: **148/2015**

Nº de Resolución: **127/2015**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **JOSE MARIA RIVES SEVA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Rollo de apelación nº **148/2015**.-

Juzgado de Primera Instancia nº Tres de Villena.

Procedimiento Juicio Ordinario nº 342/2014.-

Retracto de comuneros.

SENTENCIA nº **127/2015**

Ilmos Srs.

Don José María Rives Seva.

Doña María Dolores López Garre.

Doña Encarnación Caturla Juan.

En la Ciudad de Alicante a diecisiete de junio del año dos mil quince.

La Sección Sexta de la Audiencia Provincial de esta Ciudad de Alicante, integrada por los Ilmos. Srs. expresados al margen ha visto, en grado de apelación, Rollo de la Sala nº 148/15 los autos de Juicio Ordinario nº 342/14, sobre Retracto de Comuneros, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia nº Tres de la ciudad de Villena en virtud del recurso de apelación entablado por la parte demandada entidad AGROPECUARIA LLUXENT 2010 S.L. que ha intervenido en esta alzada en su condición de recurrente, representado/a por el/la Procurador/ra Don/ña María Fuensanta Martínez López y defendido/a por el/la Letrado Don/ña Vicent París López y siendo apelada la parte demandante DON Pelayo representado/a por el/la Procurador/ra Don/ña Vicente Francés Silvestre y defendido/a por el/la Letrado Don/ña José Ramón García Parra.

ANTECEDENTES DE HECHOS.

Primero.- Por el Juzgado de Primera Instancia nº Tres de la Ciudad de Villena y en los autos de Juicio Ordinario sobre Retracto de Comuneros nº 342/14 en fecha 18 de diciembre de 2014 se dictó la sentencia nº 113/14 cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO.- Que estimando la demanda interpuesta por D. Pelayo contra Agropecuaria Llutxent 2010, S.L. Debo declarar y declaro su derecho a retraer la cuota dominical de la finca referida en el cuerpo de la demanda, condenando a la demandada a estar y pasar por la anterior declaración, y a que otorgue a favor del actor en el plazo máximo de dos meses escritura de venta, con el apercibimiento de su otorgamiento de oficio en caso de no verificarlo, con expresa imposición de las costas a la parte demandada."

Segundo.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación en tiempo y forma por la representación de la parte demandada siendo tramitado conforme a lo dispuesto en los artículos 457 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con traslado del mismo a la parte demandante por término de diez días, remitiéndose las actuaciones seguidamente a esta Ilتما. Audiencia Provincial, Sección Sexta, donde se formó el correspondiente rollo de apelación nº 148/15.



Tercero.- En la sustanciación de esta causa se han observado todas las prescripciones legales, señalándose para votación y fallo el día 9 de junio de 2015 y siendo ponente el lltmo. Sr. Don José María Rives Seva.

FUNDAMENTOS JURIDICOS.

Primero.- Don Pelayo interpuso demanda de juicio ordinario frente a la mercantil Agropecuaria Lluxent 2010 S.L. en ejercicio de la acción de retracto de comuneros amparada en el artículo 249.1 nº 7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que prevé el citado juicio declarativo para las demandas en las que se ejercite una acción de retracto de cualquier clase, alegando como hechos ser propietario con el 35,58% de una finca rústica sita en la DIRECCION000 de la localidad de Villena, tratándose de la finca registral NUM000, habiendo sido vendida por la mercantil Llopis Urbana S.L., copropietaria de otro 35,58%, en escritura pública de fecha 11 de abril de 2014 a la sociedad demandada, constando inscrita dicha transmisión en el Registro de la Propiedad con fecha 16 de junio de 2014 y habiéndose interpuesto la demanda en fecha 24 de junio de 2014. Su pretensión fue estimada con la sentencia dictada en la instancia y que es objeto del recurso de apelación articulado por la citada entidad demandada.

Y como se indica en la misma resolución, el objeto del recurso, siendo el único hecho controvertido, fue el día inicial para el cómputo del ejercicio de la acción y por consiguiente si se ha producido la caducidad de la acción, por cuanto que el artículo 1.524 del Código Civil indica: No podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días contados desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiere tenido conocimiento de la venta.

Responde el plazo fijado, y esa es su finalidad, a la idea de dar estabilidad a los negocios evitando que el adquirente permanezca demasiado tiempo en una situación de indefensión o incertidumbre sobre el destino de las cosas que hayan llegado a su poder por cualquier título de los que dan derecho a retracto. Como indica la sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca de 18 de marzo de 1996, únicamente dentro de tal plazo puede ejercitarse el derecho de retracto con eficacia, de manera que transcurrido el mismo sin que se interponga la oportuna demanda, se produce la decadencia fatal y automática del derecho en razón meramente objetiva de su no utilización, caducidad que, según reiterada jurisprudencia, es apreciable de oficio (sentencias del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1979, 28 de noviembre y 29 de diciembre de 1994).

Segundo.- Sentado que el plazo establecido es un plazo de caducidad, que no admite interrupción, y sin descontarse los días inhábiles, la mayor parte de la problemática en torno al ejercicio del retracto legal recae sobre la concreción exacta de cuál es el día inicial en el cómputo de los nueve días. La sentencia del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 1967 expone que en nuestro ordenamiento jurídico existen teóricamente tres sistemas para determinar el momento del arranque del plazo: El objetivo: que lo hace empezar el día siguiente del otorgamiento de la escritura de venta, prescindiendo de que el retrayente tenga o no conocimiento de la misma. El subjetivo: que estima esencial aquél conocimiento para que el plazo comience a contarse, y por ello se impone que la venta se notifique al eventual retrayente. El mixto: que distingue según exista o no inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad, pues en el primer caso el comienzo es un dato objetivo mientras que en el segundo se requiere que el retrayente hubiere tenido conocimiento de la venta.

No obstante estos criterios, lo cierto es que el artículo 1.524 del Código Civil sitúa el plazo, por el día inicial, desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiere tenido conocimiento de la venta, colocándose en un criterio mixto; y teniendo en cuenta que la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 añadía otro elemento de cómputo cuando en el artículo 1.618.1º se decía que para dar curso a las demandas de retracto se requiere que se interponga dentro de nueve días, contados desde el otorgamiento de la escritura de venta. De todas formas, aceptándose este sistema mixto, no debe darse al artículo 1.524 una interpretación literal, entendiéndose que habiendo inscripción registral el plazo comenzará a contarse desde ella, pues ello no excluye un conocimiento anterior como punto inicial de partida.

Por todo ello: Tratándose de enajenaciones inscritas el plazo comienza a contar no desde la fecha del asiento de presentación en el Registro sino desde la misma inscripción, concretamente desde el día siguiente en que se practicó el asiento sin incluir en su cómputo aquél en que tuvo lugar. Y debe tenerse en cuenta que cuando se tiene conocimiento de la venta con anterioridad a practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad, a aquella fecha debe contraerse el cómputo del plazo y sin que con la posterior inscripción se vea convalidada o revalidada la posibilidad de ejercitar el derecho de retracto (sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 1986); ello siempre y cuando el demandado demuestre que el retrayente tuvo conocimiento completo de la enajenación y de todas sus condiciones con anterioridad al acceso registral.

Tratándose de enajenaciones no inscritas el plazo comienza a contar desde que el retrayente tuvo conocimiento de la venta, el cuál ha de ser completo, cumplido y cabal, abarcando una noticia exacta de todos los extremos de la transmisión, no bastando ciertas referencias a la misma o datos incompletos de sus



condiciones (sentencias del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1973 , 15 de febrero de 1974 , 20 de febrero de 1975 , 30 de octubre de 1978 , 9 de febrero de 1984 y 12 de diciembre de 1986), pues sólo en este caso el titular del retracto puede tener elementos de juicio suficientes para decidir sobre la conveniencia o no de ejercitar la acción (sentencia de 28 de abril de 1988). A estos efectos, sobre la fecha de conocimiento de la venta ha de estarse a lo alegado por el actor en su demanda, correspondiéndole al demandado la carga de la prueba de un conocimiento en fecha anterior (sentencia de 8 de junio de 1977) y la apreciación del momento en que el retrayente conoció la venta y sus condiciones principales es cuestión de hecho reservada a la apreciación del tribunal de instancia.

Tercero.- Pues bien, dicho lo anterior, el demandante Don Pelayo indicó con su demanda de 24 de junio de 2014 que tuvo conocimiento de la venta con la inscripción en el Registro de la Propiedad que lo fue en 16 de junio de 2014, por lo que su pretensión estaba dentro del plazo de los nueve días. La parte demandada se opuso a ello manifestando que el conocimiento de la venta se tuvo en momento anterior.

La mercantil Llopis Urbana S.L. estaba sometida a un procedimiento concursal (427/09) tramitado ante el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Valencia, en el que en fecha 1 de septiembre de 2009 se declara la situación de concurso voluntario, nombrándose administradores concursales a Don Cipriano , Don Esteban y Don Gines .

La fase de liquidación fue abierta por auto de 1 de marzo de 2011. Y se presenta un plan de liquidación con fecha 23 de marzo de 2011, en el que aparece la finca objeto de autos, y su posibilidad de venta, abriendo un plazo de dos meses para la recepción de ofertas. Este plan es aprobado por auto de 19 de mayo de 2011.

La entidad demandada ofertó la compra de la finca y mediante providencia de 21 de marzo de 2014 se hace saber a los administradores concursales que no se ha presentado ninguna oferta que la mejorara.

En la escritura pública de venta de 11 de abril de 2014, los administradores concursales, como liquidadores, proceden a la venta, la que tiene lugar en forma directa.

La entidad demandada viene a indicar que el actor era perfecto conocedor de la situación concursal de la vendedora y que en ningún momento hizo oferta alguna para adquirir la cuota que le correspondía en la propiedad de la finca. Sin embargo estas manifestaciones no están debidamente acreditadas. Como se indica en la sentencia de instancia, de las declaraciones de los testigos Sr. Ovidio y el propio Administrador Sr. Cipriano , se quiere dar a entender que estos comunicaron a los comuneros la posibilidad de la adquisición, aunque no se especificaban los términos en que se llevaría a cabo la misma. Nos hallamos entonces con las limitaciones antes expresadas, esto es, que se debe tener un conocimiento de la venta, pero el mismo ha de ser completo, cumplido y cabal, abarcando una noticia exacta de todos los extremos de la transmisión, no bastando ciertas referencias a la misma o datos incompletos de sus condiciones. Lo que lógicamente se produce en este caso, y de lo que se debe extraer la consecuencia de que el actor únicamente tuvo conocimiento de todo ello tras la inscripción en el Registro de la Propiedad. Por todo lo cuál, estando la sentencia de instancia ajustada a derecho, procede su íntegra confirmación, con la desestimación del recurso.

Cuarto.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , son de imponer las costas de esta alzada a la parte recurrente al ser preceptivas.

Vistos los preceptos legales citados, sus concordantes y demás de general y pertinente aplicación al caso; y en nombre del REY y por la autoridad conferida por el pueblo español,

FALLAMOS

Desestimar el recurso de apelación interpuesto por el/la Procurador/ra Don/ña María Fuensanta Martínez López en representación de la entidad Agropecuaria Lluxent 2010 S.L. contra la sentencia nº 113/14 dictada por el Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia nº Tres de la ciudad de Villena en fecha 18 de diciembre de 2014 y en los autos de los que dimana el presente rollo, y en su consecuencia CONFIRMAR COMO CONFIRMAMOS íntegramente la misma al estar ajustada a derecho, con imposición de las costas de esta alzada a la parte recurrente al ser preceptivas.

Notifíquese esta sentencia conforme a lo establecido en el artículo 248 nº 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial , y artículo 208 nº 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , advirtiéndose a las partes que contra la misma caben los recursos extraordinarios, que deberán ser interpuestos, en su caso, ante este Tribunal en el plazo de veinte días, y para su posterior remisión al Tribunal Supremo.

De conformidad con la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 6/1985, de 1 de julio , introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, 13/2009, de 3 de noviembre, para



interponer los citados recursos deberá consignarse en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Tribunal la cantidad de 50 euros por cada recurso, bajo apercibimiento de inadmisión a trámite.

Ello sin perjuicio del pago de la tasa judicial por actos procesales, cuando proceda, de conformidad con la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses.

Por otra parte, firme la presente resolución, conforme a lo dispuesto en el nº 9 de la misma Disposición Adicional Decimoquinta antes citada, al haber sido confirmada la resolución recurrida, el recurrente perderá el depósito efectuado para la apelación, al que se dará el destino previsto en esta disposición.

Y en su momento, devuélvase los autos originales al Juzgado de su procedencia, de los que se servirá acusar recibo, acompañados del pertinente testimonio de esta resolución para ejecución y cumplimiento de lo acordado y resuelto, uniendo otro testimonio al rollo de apelación y el original al legajo de sentencias.

Así por esta nuestra sentencia definitiva, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- En el mismo día ha sido leída y publicada la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Ponente que la suscribe hallándose la Sala celebrando Audiencia Pública. Doy fe.