



Roj: **SAP LE 620/2017 - ECLI: ES:APLE:2017:620**

Id Cendoj: **24089370022017100142**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **León**

Sección: **2**

Fecha: **08/06/2017**

Nº de Recurso: **117/2017**

Nº de Resolución: **152/2017**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **ALBERTO FRANCISCO ALVAREZ RODRIGUEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 2

LEON

SENTENCIA: 00152/2017

N10250

C., EL CID, 20

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Tfno.: 987/233159 Fax: 987/232657

MAM

N.I.G. 24139 41 1 2015 0000188

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000117 /2017

Juzgado de procedencia: JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.1 de SAHAGUN

Procedimiento de origen: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000273 /2015

Recurrente: Apolonio , Candido , Azucena , Eladio

Procurador: CRISTINA DE PRADO SARABIA, CRISTINA DE PRADO SARABIA , CRISTINA DE PRADO SARABIA , CRISTINA DE PRADO SARABIA

Abogado: JESUS ANGEL QUINTANO ESCAPA, JESUS ANGEL QUINTANO ESCAPA , JESUS ANGEL QUINTANO ESCAPA , JESUS ANGEL QUINTANO ESCAPA

Recurrido: Gabino

Procurador: MIGUEL ANGEL DIEZ CANO

Abogado: VÍCTOR ANTÓN CASADO

SENTENCIA N.º. 152/17

ILMOS /A SRES/A:

D. ALBERTO FRANCISCO ALVAREZ RODRIGUEZ.- Presidente

D. ANTONIO MUÑIZ DIEZ.- Magistrado

D.ª. M.ª DEL PILAR ROBLES GARCÍA.- Magistrada .

En León, a ocho de Junio de dos mil diecisiete.

VISTOS en grado de apelación ante esta Sección 2ª, de la Audiencia Provincial de León, los autos de Procedimiento Ordinario nº 273/2016, procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Sahagún, a los



que ha correspondido el Rollo Recurso de Apelación (LECN) nº **117/2017**, en los que aparece como parte apelante D. Apolonio , D. Candido , Dña. Azucena y D. Eladio , representados por la Procuradora Dña. Cristina de Prado Sarabia y asistidos por el Abogado D. Jesús Angel Quintano Escapa y como parte apelada D. Gabino , representado por el Procurador D. Miguel Angel Díez Cano y asistido por el Abogado D. Víctor Antón Casado; sobre acción de retracto de colindantes, siendo Magistrado Ponente el Ilmo. D. ALBERTO FRANCISCO ALVAREZ RODRIGUEZ.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado expresado al margen, se dictó sentencia en los referidos autos, con fecha 28/07/16 , cuya parte dispositiva, literalmente copiada, dice así: "**FALLO:** Que ESTIMO la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Díez Cano en nombre y representación de Don Gabino contra Don Eladio , Don Candido , Don Apolonio , y Doña Azucena y DECLARO el derecho de retracto de Don Gabino respecto de la finca rústica PARCELA NUM000 DEL POLÍGONO NUM001 del Municipio de Grajal de Campos, DEBIENDO la parte condenada otorgar en el plazo de un mes Escritura Pública de venta a favor del actor en las mismas condiciones en las que fue adquirida, recibiendo en el acto de la venta, el precio consignado más el importe de los gastos legítimos a que tiene derecho a ser reembolsado, otorgándose la citada Escritura Pública de oficio, si el demandado no se aviene a otorgarla voluntariamente, con expresa condena en costas a la parte demandada."

SEGUNDO.- Contra la relacionada sentencia, se interpuso por la parte demandada recurso de apelación ante el Juzgado, y dado traslado a la contraparte, por ésta se presentó escrito de oposición, remitiéndose las actuaciones a esta Sala y señalándose para la deliberación el pasado día 30/05/17.

TERCERO.- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En fecha 17 de noviembre de 2015, por D. Gabino se presentó demanda de juicio ordinario contra D. Eladio , D. Candido y D. Apolonio y contra la esposa de éste Dña. Azucena , ejercitando acción de retracto de colindantes sobre la finca rústica descrita como "Parcela NUM000 del Polígono NUM001 del Ayuntamiento de Grajal de Campos; terreno seco, al sitio de DIRECCION000 , que linda Norte con la parcela NUM002 ; Sur, con la Parcela NUM003 de Gabino ; Este, con reguero o desagüe; y Oeste, camino de servicio. Tiene una superficie de 18 áreas y 40 ca.", inscrita en el Registro de la Propiedad de Sahagún a favor de D. Jesús Carlos , al tomo NUM004 , libro NUM005 , folio NUM006 , finca nº NUM007 .

Se fundamentaba la demanda en que el citado Sr. Jesús Carlos , que estaba soltero, falleció sin descendencia hace algunos años, siendo sus herederos sobrinos con residencia fuera del término de Grajal de Campos (León) donde se ubica la finca; en que la misma, que llevaba años sin ser cultivada, apareció arada en el año de la presentación de la demanda; y en que, tras comprobar en el Registro de la Propiedad que seguía inscrita a nombre del primitivo propietario, hizo lo propio en la Oficina del Catastro, donde en fecha 11 de noviembre de 2015 vino en conocimiento que aparecía como propietario el codemandado D. Eladio , recibiendo no obstante información de que también figuraban como titulares los demás codemandados.

Los demandados se opusieron a la demanda alegando que había datos que demostraban que había tenido conocimiento de la transmisión con anterioridad a la fecha que dice en su demanda, esgrimiendo como consecuencia la caducidad de la acción (9 días según el art. 1524 CC), así como la falta de consignación del importe de la venta.

La sentencia de primera instancia estimó la demanda, interponiéndose contra la misma recurso de apelación por la común representación de los demandados, que insiste en que la acción se ejercitó fuera de tan corto y fatal plazo.

SEGUNDO.- De la prueba documental aportada a los autos resulta que los demandados adquirieron la finca litigiosa en escritura pública de compraventa otorgada en fecha 14 de noviembre de 2014, que no tuvo acceso al Registro de la Propiedad y que, tras obtener esta información, solicitó el actor certificación catastral de la suya en fecha 10 de noviembre de 2017, a efectos comprobar los titulares de las parcelas colindantes, entre los que constató aparecía D. Eladio como titular de la retraída.

Siendo así que dicha certificación (documentos núms. 4 y 5 de la demanda) se emitió el 10 de noviembre y la demanda de retracto se presentó en el Juzgado el día 17 del mismo mes, es evidente que la acción se ejercitó dentro del plazo de 9 días que establece el art. 1524 del Código Civil y que, tratándose de enajenaciones inscritas en el Registro de la Propiedad, comienza a contar desde el día siguiente a aquél en que se practicó el asiento, salvo que el demandado demuestre que el retrayente tuvo conocimiento completo de la enajenación



y de todas sus condiciones con anterioridad al acceso registral; y tratándose de enajenaciones no inscritas, cual ocurre en el caso que nos ocupa, el plazo comienza a contar desde que el trayente tuvo conocimiento de la misma, conocimiento que 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 pues solo en este caso el titular del retracto puede tener elementos de juicio suficientes para decidir sobre la conveniencia o no de ejercitar la acción.

Alegado en la demanda por el actor que sospechó de la venta al comprobar que la finca, que llevaba años de baldío, había sido arada y que no tuvo conocimiento de la realidad de la transmisión operada hasta que conoció los cambios operados en el Catastro, siendo así que los demandados no han conseguido demostrar un conocimiento anterior, que, por supuesto, no puede deducirse del simple hecho de su reexplotación agrícola, es claro, insistiendo con ello en la conclusión ya adelantada, que la acción no estaba caducada al día de su ejercicio.

TERCERO.- Por cuanto antecede, el recurso de apelación debe ser desestimado, debiendo imponerse a la parte recurrente las costas procesales del mismo derivadas (art. 398 en relación con el art. 394 de la LEC).

VISTOS los preceptos legales citados, y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Que, **desestimando** el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Dña. Cristina de Prado Sarabia, en nombre y representación de D. Eladio , D. Candido , D. Apolonio y Dña. Azucena , contra la Sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia de Sahagún , en fecha de 28 de julio 2016 , en los autos de Juicio Ordinario nº 273/2015 de dicho Juzgado, que fueron elevados a esta Audiencia Provincial el 13 de marzo de 2017, la **confirmamos** en todos sus pronunciamientos, con imposición expresa a los recurrentes de las costas procesales de la presente alzada.

Se acuerda la pérdida del depósito constituido para recurrir.

Contr a esta resolución cabe interponer recurso de casación ante este tribunal, únicamente por la vía del interés casacional, y, en su caso y en el mismo escrito, recurso extraordinario por infracción procesal, a presentar en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a su notificación.

Notifíquese esta resolución a las partes y llévase el original al libro correspondiente y testimonio al presente rollo de apelación y remítase todo ello al Servicio Común de Ordenación del Procedimiento para su ulterior sustanciación.

Así, por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.