



Roj: **SAP CU 403/2017 - ECLI: ES:APCU:2017:403**

Id Cendoj: **16078370012017100403**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Cuenca**

Sección: **1**

Fecha: **31/10/2017**

Nº de Recurso: **233/2017**

Nº de Resolución: **204/2017**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **JAVIER MARTIN MESONERO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

CUENCA

SENTENCIA: 00204/2017

Modelo: N10250

CALLE PALAFOX S/N

Tfno.: 969224118 Fax: 969228975

Equipo/usuario: NNL

N.I.G. 16190 41 1 2016 0000228

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000233 /2017

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

Procedimiento de origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000112 /2016

Recurrente: Leonardo

Procurador: FRANCISCO SANCHEZ CHACON

Abogado: JUAN CARLOS MARTIN DEL MONTE

Recurrido: Mariana , Santiago

Procurador: ANA BELEN MOLERO ORTIZ, ANA BELEN MOLERO ORTIZ

Abogado: EVA RUS MARTINEZ JAREÑO, EVA RUS MARTINEZ JAREÑO

Sentencia.

AUDIENCIA PROVINCIAL DE CUENCA.

Apelación Civil nº **233/2017**.

Juicio Ordinario nº 112/2016.

Juzgado de Primera Instancia nº 1 de San Clemente.

Ilmo. Sr. Presidente:

D. José Eduardo Martínez Mediavilla.

Magistrados:

D. Ernesto Casado Delgado.

D. Javier Martín Mesonero



Ponente: Sr. Javier Martín Mesonero

SENTENCIA num. 204/2017

En Cuenca, a treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete.

Vistos ante esta Audiencia Provincial, en trámite de recurso de apelación nº **233/2017**, los autos de Juicio Ordinario nº 112/2016 procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de San Clemente, en virtud de recurso de apelación interpuesto por D. Leonardo, representado por el Procurador Sr. Sánchez Chacón y asistido del Letrado Sr. Martín Del Monte, contra la Sentencia dictada en primera instancia, por el ya referido Juzgado, en fecha 30/4/17, figurando como parte apelada D^a Mariana y D. Santiago, representados por la Procuradora Sra. Molero Ortiz y asistidos de la Letrada Sra. Martínez Jareño.

Antecedentes de hecho

Primero.- Que por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de San Clemente se dictó Sentencia, en fecha 30 de abril de dos mil diecisiete, cuyo fallo presenta el siguiente tenor literal:

"Que estimo íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Molero Ortiz, en representación de Santiago y Mariana y en consecuencia debo declarar y declaro haber lugar al retracto de colindantes que sobre la finca que fue nº NUM000 del Registro de la Propiedad de San Clemente, pretende el actor colindante, condenando al demandado a otorgar a favor del actor escritura de venta de la citada finca en las mismas condiciones en que la adquirió, recibiendo en dicho momento el precio real de la venta, así como los gastos del contrato y pagos legítimos que hubiere hecho para la venta, bajo apercibimiento de otorgarse de oficio en caso de incumplimiento. Todo ello con expresa imposición de las costas a la parte demandada".

Segundo.- Que, notificada la anterior Resolución a las partes, por la representación procesal de D. Leonardo se interpuso contra ella recurso de apelación, en el que interesaba que se revocara la sentencia de instancia y se desestimara íntegramente la demanda, con imposición de las costas a la parte actora. La representación procesal de D^a Mariana y D. Santiago se opuso al citado recurso, interesando su desestimación.

Tercero.- Que, recibidas las actuaciones en esta Audiencia Provincial, por la Sala se procedió a formar el correspondiente Rollo de apelación, (asignándole el número **233/2017**). Finalmente se señaló para deliberación, votación y fallo el 31.10.2017.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Con base en un pretendido error en la valoración de la prueba por la juzgadora a quo, la parte demandada apelante reproduce en esta alzada la oposición a la acción de retracto entre colindantes ejercitada de contrario que fue formulada y acogida en la instancia, alegando distintas objeciones e impedimentos al éxito de la acción. La parte apelada solicita la confirmación de la sentencia por sus propios fundamentos.

SEGUNDO.- La parte apelante, tras efectuar en las dos primeras alegaciones del recurso, distintas consideraciones sobre su particular visión de los hechos litigiosos y el resultado de la prueba, reproduce en su alegación tercera la cuestión relativa a la caducidad de la acción, la cual aparece minuciosamente analizada en el fundamento jurídico tercero de la sentencia y cuyas conclusiones, en orden a desestimar la misma, son compartidas por esta Sala.

En relación con el conocimiento por parte del retrayente de la venta como raíz de inicio del plazo de caducidad de nueve días que el art. 1524 del Código Civil establece, el TS, con reiteración (entre otras muchas SS de 6/6/88 y 21/3/90), tiene dicho que el conocimiento ha de ser cabal y completo, referido a todos los pactos y condiciones de la venta, en el momento de su consumación, no en el de su perfección, de tal manera que el retrayente pueda decidir si le conviene o no retraer, incluso aunque conozca un precio que le haya parecido caro.

En el presente caso, la juzgadora a quo sitúa el conocimiento por parte de los actores el 21 de marzo de 2016, fecha de la obtención de la copia parcial de la escritura pública de compraventa, fecha que necesariamente ha de ser convalidada por esta Sala, pues más allá de suposiciones o conjeturas, no es posible fijarla en un momento anterior en atención al resultado de la prueba practicada. Así, el hecho de que la finca pudiera haber sido ofrecida previamente a los actores, y como con acierto se indica en la sentencia, no prueba en modo alguno que las condiciones sopesadas en esas negociaciones coincidieran con las de la operación posterior finalmente concluida entre el vendedor y el demandado. Tampoco puede acogerse la pretensión de la parte apelante de fijar el conocimiento el 15 de marzo de 2016, fecha de obtención de la nota simple informativa de la finca NUM000 pues en ella no se contienen las condiciones particularizadas de la venta como es de ver en el documento 4 de la demanda.



TERCERO.- Descartada la caducidad, la cuestión que se plantea en el presente recurso es si cabe o no el retracto entre colindantes cuando el comprador demandado adquirió dos fincas registrales que sin embargo constituían una sola parcela catastral, procediéndose a su agrupación, y pretendiendo el actor retractor el retracto parcial sobre una sola de tales fincas.

No podemos olvidar que el retracto de colindantes tiene su fundamento esencial en la circunstancia geográfica de la contigüidad de las fincas de carácter rústico exclusivamente y que según la Exposición de Motivos del Código Civil persigue como finalidad el «facilitar con el transcurso del tiempo algún remedio a la división excesiva de la propiedad territorial, allí donde este exceso ofrece obstáculos insuperables al desarrollo de la riqueza». Es por ello que la *sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 1977* ha declarado que este retracto "tiende a combatir el minifundio...". Es precisamente el fundamento del retracto de colindantes el que vendría a impedir este retracto parcial, cuando las parcelas se hallen contiguas o, en general, cuando exista unidad de explotación, porque el retracto, como sería el caso ahora enjuiciado, estaría en realidad fomentando lo que el propio retracto pretende evitar (el minifundio), al menos respecto del comprador demandado. La *Sentencia Audiencia Provincial de Huesca 27 de mayo de 1991* parte de que cabe el retracto parcial de una finca en el caso de venta conjunta de varias por precio único, siempre que pueda determinarse el valor de la que se pretende retraer, cuando respecto a ésta se cumplan las condiciones generales necesarias para la prosperabilidad del retracto de colindantes; de otra forma se podría burlar con facilidad el fin social y público de evitar el antieconómico minifundismo con sólo vender por un solo precio la finca contigua en unión de alguna otra del vendedor (en este sentido la *sentencia del Tribunal Supremo de 9 de julio de 1958* y la de 25 de mayo de 1973 que admiten la procedencia del retracto cuando el valor de la parcela retraída puede determinarse pericialmente; ya las *sentencias de 12 de enero de 1904* y *25 de abril de 1916* establecían que cuando se venden distintas fincas que no son entre sí colindantes en un solo acto y por un único precio procede el retracto sobre alguna de ellas, porque ello equivale a la venta de cuantas fincas se enajenaron). Ahora bien, por lo expuesto, la misma sentencia de la *Audiencia Provincial de Huesca matiza que "niega la doctrina jurisprudencial el retracto parcial cuando las fincas vendidas globalmente constituyan una unidad de explotación agrícola (sentencia 23 de febrero de 1982)*.

A los efectos de determinar cuando concurre esta unidad de explotación, la jurisprudencia (SAP de Valencia de 19 de octubre de 2000) alude habitualmente a que este supuesto se produce cuando las parcelas se hallan contiguas. Pero incluso aunque tal circunstancia no se produzca puede darse tal unidad.

En el presente caso, tal y como ha quedado acreditado en autos (véase folio 108 de las actuaciones), las dos fincas registrales que fueron adquiridas por el demandado no es que sean propiamente colindantes sino que constituyen una sola parcela catastral, única parcela con el mismo uso local principal, siendo éste agrario, viña secano 02, estimando este Tribunal, y a la vista de lo expuesto, que constituyen unidad de explotación (la propia juzgadora a quo advierte la existencia de una "unidad física" en el fundamento jurídico sexto de su sentencia), de modo que ha de negarse la posibilidad de un retracto parcial sobre alguna de ellas, con la consiguiente revocación de la sentencia de instancia y la desestimación íntegra de la demanda.

El retracto pretendido en este caso desnaturalizaría la propia «ratio legis» de la figura que «no es otra que la de reconstruir la propiedad rústica agrupando y uniendo los predios minifundistas y de ello deriva que fue instituido en beneficio primordialmente del interés público y no del puramente privado de los particulares» (*sentencia del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 1982*). De modo que prevalece el interés público de mantener «la unidad de explotación» del comprador sobre el retracto legal del colindante.

CUARTO.- No procede hacer expresa imposición de las costas causadas en esta alzada en virtud de lo dispuesto en el art. 398.2 LEC . Y en relación con las costas causadas en la primera instancia, dado el carácter relevante y complejo de las cuestiones jurídicas tratadas en la presente litis, tampoco procede expresa condena. Procede la devolución del depósito constituido para recurrir.

FALLAMOS

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de Don Leonardo , debemos revocar y revocamos la sentencia de fecha 30/4/2017 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de San Clemente en el juicio ordinario 112/2016, y en su lugar dictamos otra por la que desestimamos en su integridad la demanda interpuesta por la representación procesal de D^a Mariana y D. Santiago , absolviendo al demandado D. Leonardo de las pretensiones contra él formuladas. Sin expresa condena en las costas de esta alzada como tampoco en las costas de la primera instancia. Procédase a la devolución del depósito constituido para recurrir.

Póngase en conocimiento de las partes que contra esta Resolución cabe recurso de casación, por razón de interés casacional, y de infracción procesal, (en este último caso cuando concorra interés casacional y se admita conjuntamente un recurso de casación interpuesto conjuntamente contra la Sentencia), que se



presentarán, en el plazo de 20 días contados desde el siguiente al de la notificación de la presente Resolución, ante esta Audiencia Provincial; debiendo procederse en su caso, y con arreglo a la Disp. Adic. 15ª de la L.O.P.J., a la consignación del oportuno depósito.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ