



Roj: **SAP AB 812/2016 - ECLI:ES:APAB:2016:812**

Id Cendoj: **02003370012016100419**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Albacete**

Sección: **1**

Fecha: **14/11/2016**

Nº de Recurso: **525/2016**

Nº de Resolución: **412/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **MANUEL MATEOS RODRIGUEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **AUDIENCIA PROVINCIAL**

### **ALBACETE**

### **SECCION PRIMERA**

#### **Apelación Civil nº 525/2016**

Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción de CASAS IBAÑEZ. Proc. Ordinario nº 209/15

APELANTE: Braulio

Procurador: D. Miguel Tarancón Molinero

Letrada: Dª. Marta Gomariz Clemente

APELADO: Conrado

Procurador: D. Jacobo Serra González

Letrado: D. Angel Mateo Valera

#### **S E N T E N C I A N U M . 4 1 2 / 1 6**

#### **EN NOMBRE DE S. M. EL REY**

**Ilmos. Sres.**

**Presidente**

**D. CESAR MONSALVE ARGANDOÑA**

**Magistrados**

**D. JOSE GARCIA BLEDA**

**D. MANUEL MATEOS RODRIGUEZ**

En Albacete, a catorce de noviembre de dos mil dieciséis.

**VISTOS** en esta Audiencia Provincial en grado de apelación, los autos de juicio de Procedimiento Ordinario nº 209/15, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 209/15 y promovidos por D. Braulio contra D. Conrado ; cuyos autos han venido a esta Superioridad en virtud de recurso de apelación que, contra la sentencia dictada en fecha 1 de marzo de 2016 por el Sra. Magistrada-Juez de Primera Instancia de dicho Juzgado, interpuso el referido demandante. Habiéndose celebrado Votación y Fallo en fecha 10 de noviembre de 2016.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**ACEPTANDO** en lo necesario los antecedentes de la sentencia apelada; y



1º.- Por el citado Juzgado se dictó la referida sentencia, cuya parte dispositiva dice así: " **FALLO:** Que DESESTIMO la demanda formulada por Braulio contra Conrado y ABSUELVO a éste de las pretensiones frente a él formuladas, y ello haciendo expresa condena en costas a la parte actora.- Se fija la cuantía del procedimiento en 1.000 euros.- Contra la presente Sentencia cabe recurso de apelación ante este Juzgado para ante la Ilma. Audiencia Provincial en el plazo de veinte días a partir del siguiente a la notificación, debiendo efectuar, en la cuenta de consignaciones de este Juzgado en BANESTO, el depósito de 50 euros, a que se refiere la Disposición Adicional Decimoquinta de la L.O. 1/09, de 3 de Noviembre , que modifica la L.O. 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.- Así por esta mi Sentencia, la pronuncio, mando y firmo.-"

2º.- Contra la Sentencia anterior se interpuso recurso de apelación por el demandante Sr. Braulio , representado por medio del Procurador D. Miguel Tarancón Molinero, bajo la dirección de la Letrada Dª. Marta Gomariz Clemente, mediante escrito de interposición presentado ante dicho Juzgado en tiempo y forma, y emplazadas las restantes partes personadas, por el demandado Sr. Conrado , representado por el Procurador D. Jacobo Serra González, bajo la dirección del Letrado D. Angel Mateo Valera se presentó en tiempo y forma ante el Juzgado de Instancia escrito \*oponiéndose al recurso de apelación, elevándose los autos originales a esta Audiencia para su resolución, previo emplazamiento de las partes para su comparecencia ante esta Audiencia Provincial por término de diez días, compareciendo los mencionados Procuradores en sus respectivas representaciones ya indicadas.

3º.- En la sustanciación de los presentes autos se han observado las prescripciones legales.

**VISTO** siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. MANUEL MATEOS RODRIGUEZ.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Se recurre en apelación la sentencia de la Sra. Juez de Primera Instancia de Casas Ibáñez de 1 de marzo de 2016 , que desestimó la demanda de retracto de colindantes interpuesta en nombre del recurrente, Braulio , contra Conrado .

**SEGUNDO.-** Las razones por las que se desestimó la demanda pueden resumirse en que, de un lado, el recurrente tuvo conocimiento de la compraventa con mucho más de nueve días de antelación a la interposición de la demanda, con lo que la acción de retracto habría caducado de conformidad con lo dispuesto en el art. 1524 del Código Civil , y de otro, que la utilización del retracto por parte del demandante no tenía por finalidad la dedicación inmediata de la finca a una actividad agrícola.

**TERCERO.-** En cuanto al plazo de caducidad de la acción de retracto de colindantes, hay que partir de que el art. 1.524 del CC establece en su primer párrafo que "(n)o 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 hubiera tenido conocimiento de la venta." Sobre esa base, la jurisprudencia del Tribunal Supremo se ha encargado de recalcar de forma reiterada (SS. 20.05.43 (Ardi. RJ 1943, 572), 28.05.63 (RJ 1963, 2952)) que el comienzo del cómputo del plazo para el ejercicio del derecho se produce desde la inscripción en el Registro, con presunción iuris et de iure de que desde ese momento conoce el retrayente la enajenación de la finca, con lo que el plazo se contará desde el día siguiente a la fecha de la inscripción ( SS. 22.02.56 , 15.12.56 y 20.11.64 (Ardi. RJ 1964, 5394)), si bien cuando el retrayente conoció la venta con anterioridad a la fecha de la inscripción, el plazo se computará a partir de dicho conocimiento, pero no así cuando se invoque que el conocimiento fue posterior a la inscripción ( STS. 21.07.93 (Ardi. RJ 1993, 6106)). Además, añade el indicado Tribunal que en caso de que no acceda la finca al Registro la noticia de la venta habrá de abarcar las condiciones esenciales de la misma, para que el retrayente pueda valorar si le conviene ejercitar el derecho a retraer ( SS. 20.05.91 , 15.10.91 y 30.11.96 (RJ 1996, 8591)). Esa noticia o "conocimiento ha de ser completo, cumplido o cabal, abarcando una noticia exacta de todos los extremos de la transmisión, no bastando ciertas referencias de la misma o datos incompletos de sus condiciones - SS., entre otras, de 6 marzo 1973 (RJ 1973 \899) , 15 febrero 1974 , 20 febrero 1975 (RJ 1975\662) y 30 octubre 1978 (RJ 1978\3289)" (Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 9 febrero 1984 , Ardi. RJ 1984\1128).

En el caso de autos no se ha acreditado que el conocimiento de la venta por parte del demandante fuera cabal y completo antes de que el Ayuntamiento de Alcalá del Júcar le diera acceso al expediente administrativo incoado con motivo de su denuncia ante las obras que se estaban desarrollando en la finca objeto del litigio, en el que estaba incorporado el contrato de compraventa en virtud del cual la adquirió el demandado. Ese acceso tuvo lugar el día 22 de abril de 2015 (cfr. folio 23, documento nº 6 de la demanda) y la demanda se presentó el día 30 de abril (v. folio 26).

Al respecto debe indicarse, primero, que el hecho de que el demandante supiera que el demandado había adquirido la finca cuando su apoderado, el Sr. Octavio , se reunió con él en febrero de 2015, no es relevante,



pues para que comience el cómputo del plazo de caducidad se precisa un conocimiento cabal y completo de todas las condiciones de la compraventa, tal y como ha quedado explicado más arriba.

Y segundo, que existen dudas de que el demandante recibiera la comunicación remitida por correo ordinario por el Ayuntamiento en el mes de febrero, ya que aunque la misma no fuera devuelta por el servicio de Correos, es bien posible que sufriera un extravío y que por ello no llegase a su destinatario, y el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece en su apartado primero que deben desestimarse las pretensiones que se basen en hechos dudosos.

**CUARTO.-** Respecto del segundo motivo de desestimación de la demanda, alega el recurrente que ha cumplido con las exigencias jurisprudenciales sobre la finalidad del retracto.

En la sentencia apelada se tienen en cuenta, para llegar a la conclusión contraria, las siguientes circunstancias: (a) que el demandante no se dedica a la actividad agrícola, ya que es trabajador por cuenta ajena; (b) que la actividad pecuaria que se desarrollaba en la finca de su propiedad, colindante a la que es objeto del pleito, está abandonada desde el año 2007; (c) que a pesar de que el recurrente manifestó que la finalidad del retracto es, precisamente, la ampliación de la finca donde se desarrolló esa actividad para poder reiniciarla, ya que esa ampliación es una exigencia de la Administración, ello no ha sido probado en modo alguno; y (d) que no es verosímil que la intención del demandante fuese la de reabrir su granja ubicada en su parcela, dado que en el mes de febrero estuvo en negociaciones con el demandado para vendérsela.

Sobre esta cuestión la jurisprudencia tiene establecido, como se resume en la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 126/2007 de 2 febrero, Ardi. RJ 2007\924, con cita de las de 12 de febrero de 2000 (RJ 2000, 1201) y de 20 de julio de 2004 (RJ 2004, 4350), que «la justificación del retracto de colindantes viene a ser de interés público a fin de evitar la excesiva división de la propiedad y no la de satisfacer aspiraciones de mejoramiento económico, más o menos legítimas, de los particulares ( Ss. 25-11-1895, 11-2-1911, 5-6-1945, 17-12-1958 y 31-5-1959 ), prevaleciendo el interés de la agricultura, y esta finalidad es la que debe presidir la interpretación del artículo 1253, por lo que esta clase de retracto actúa como carga de derecho público que limita la propiedad, motivada por el interés general ( Sentencia de 22-1-1991 [RJ 1991, 307])»; y que «es doctrina jurisprudencia de esta Sala la que determina que la finalidad del retracto de colindantes es facilitar con el transcurso del tiempo algún remedio a la división excesiva de la propiedad territorial rústica -minifundio-, allí donde tal exceso ofrece obstáculo insuperable al desarrollo de riqueza; finalidad la expresada que debe presidir la interpretación del artículo 1253 del Código Civil (LEG 1889, 27), y que como todos los retractos legales, y lo es el de fincas rústicas colindantes, son limitaciones de tal clase de propiedad, a modo de cargas de derecho público, pues aunque puedan redundar en provecho de particulares están motivadas por el interés general, por lo que habrá de orientarse a cada caso concreto, a fin de que se obtenga el resultado querido por el legislador (por todas, sentencia de 22 de enero de 1991 [RJ 1991, 307])».

Además de que lo que dice el recurrente que pretende ampliar es una explotación ganadera, no agrícola, y no está claro en ese caso que el mayor tamaño produzca un mayor rendimiento, al contrario de lo que sucede con las explotaciones agrícolas, en las que es un principio indiscutido que su mayor tamaño produce un incremento de su aportación a la riqueza nacional (cfr. Sentencia núm. 527/2005 de 1 diciembre de la Audiencia Provincial de Burgos (Sección 2ª), Ardi. JUR 2006\28174 y Sentencia núm. 57/2011 de 7 marzo de la Audiencia Provincial de Zamora (Sección 1ª), Ardi. AC 2011\990), es lo cierto que las manifestaciones del demandante no resultan en modo alguno convincentes sobre la seriedad de su intención de reiniciar y ampliar su explotación, abandonada desde 2007, en vista de las demás circunstancias reseñadas en la resolución recurrida, por lo que no se considera acreditada la concurrencia de razones que justifiquen la limitación del derecho de propiedad que supondría la estimación del retracto propugnado por el demandante.

**QUINTO.-** Procede, por lo dicho, la desestimación del recurso, y, por aplicación de los artículos 394 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la condena en costas del recurrente.

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

En virtud de lo expuesto en nombre del Rey y por la autoridad conferida por la Constitución Española aprobada por el pueblo español.

## FALLAMOS

**Desestimando** el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Braulio contra la sentencia dictada en fecha 1 de marzo de 2016 en los autos de Procedimiento Ordinario nº 209/15 por la Sra. Magistrada-Juez de Primera Instancia e Instrucción de Casas Ibáñez, **CONFIRMAMOS** la referida resolución, condenando al recurrente al pago de las costas de la apelación.



Contra la presente no cabe interponer recurso ordinario. Cabe interponer recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación en el plazo de 20 días hábiles contados desde el día siguiente al de la notificación ante este Tribunal, en los términos previstos en los arts. 468 y ss., y 477 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Expídase la correspondiente certificación con remisión de los autos originales al Juzgado de procedencia.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará certificación al rollo de su razón, lo pronunciamos mandamos y firmamos.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ