



Roj: **SAP CU 36/2019 - ECLI:ES:APCU:2019:36**

Id Cendoj: **16078370012019100036**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Cuenca**

Sección: **1**

Fecha: **19/02/2019**

Nº de Recurso: **573/2018**

Nº de Resolución: **47/2019**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **JAVIER MARTIN MESONERO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

CUENCA

SENTENCIA: 00047/2019

Modelo: N10250

PALAFIX Nº 4-1ª PLANTA

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Teléfono: 969224118 **Fax:** 969228975

Correo electrónico:

Equipo/usuario: IAL

N.I.G. 16134 41 1 2016 0000527

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000573 /2018

Juzgado de procedencia: JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.2 de MOTILLA DEL PALANCAR

Procedimiento de origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000215 /2016

Recurrente: COMERCIAL MANCHEGA DE TRANSACCIONES, S.L.

Procurador: CRISTINA POVES GALLARDO

Abogado: VICTOR CARPIO PINEDO

Recurrido: Ángel , Debora

Procurador: RAQUEL PINOS CALVO, RAQUEL PINOS CALVO

Abogado: RAFAEL MATAS CUELLAR, RAFAEL MATAS CUELLAR

Sentencia.

AUDIENCIA PROVINCIAL DE CUENCA.

Apelación Civil nº 573/2018.

Juicio Ordinario nº 215/2016.

Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Motilla del Palancar.

Presidente Acctal:

D. Ernesto Casado Delgado.

Magistrados:



D^a María Pilar Astray Chacón.

D. Javier Martín Mesonero (Ponente)

SENTENCIA N^o 47/2019

En Cuenca, a diecinueve de febrero de dos mil diecinueve.

Vistos ante esta Audiencia Provincial, en trámite de recurso de apelación n^o 573/2018, los autos de Juicio Ordinario n^o 215/2016 procedentes del Juzgado de Primera Instancia n^o 2 de Motilla del Palancar, en virtud de recurso de apelación interpuesto por la mercantil Comercial Manchega de Transacciones S.L, representada por la Procuradora Sra. Poves Gallardo y asistida del Letrado Sr. Carpio Pinedo, contra la Sentencia dictada en primera instancia, por el ya referido Juzgado, en fecha 16/7/18, figurando como parte apelada D^a Debora y D. Ángel , representados por la Procuradora Sra. Pinós Calvo y asistidos del Letrado Sr. Matas Cuéllar.

Antecedentes de hecho

Primero.- Que por el Juzgado de Primera Instancia n^o 2 de Motilla del Palancar se dictó Sentencia, en fecha 16 de julio de 2018, íntegramente desestimatoria de la demanda formulada por la mercantil Comercial Manchega de Transacciones S.L, frente a D^a Debora y D. Ángel , con imposición de costas a la parte actora.

Segundo.- Notificada la anterior Resolución a las partes, la representación procesal de la parte demandante interpuso recurso de apelación en el que interesaba la revocación de la sentencia impugnada y el dictado de otra por la que se estimara íntegramente la demanda; subsidiariamente se decrete la nulidad de las actuaciones posteriores al señalamiento de la audiencia previa y/o inicio del acto de la audiencia previa; subsidiariamente la no imposición de las costas de la primera instancia. Admitido a trámite el citado recurso, se confirió traslado a la parte apelada, quien se opuso al mismo solicitando la confirmación de la resolución recurrida.

Tercero.- Que, recibidas las actuaciones en esta Audiencia Provincial, por la Sala se procedió a formar el correspondiente Rollo de apelación, (asignándole el número 573/2018). Finalmente se señaló para deliberación, votación y fallo el 19.02.2019.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ambas partes litigantes se muestran conformes en que la sentencia recurrida ha resuelto la cuestión litigiosa conforme a unos hechos que quedaron expresamente excluidos en el acto de la audiencia previa.

Ahora bien, ambas partes solicitan de esta Sala que proceda a resolver el litigio conforme a los hechos que integraron el debate procesal (únicamente con carácter subsidiario la apelante solicita nulidad de actuaciones), por lo que así se procederá en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 465.3 LEC.

En todo caso, la nulidad de todas las actuaciones posteriores al señalamiento de la audiencia previa que con carácter subsidiario interesa la recurrente, no puede ser atendida, pues no se justifica ninguna infracción en la tramitación del pleito. La única infracción sería la achacable a la propia sentencia y ya hemos indicado que se subsanará a través de la presente resolución.

SEGUNDO.- Sentado lo anterior, procede resolver la acción de retracto entre colindantes que fue ejercitada en la demanda rectora de la presente litis, y para ello hemos de ocuparnos, en primer lugar, de la caducidad de la acción que opuso la parte demandada en su escrito de contestación y que reitera en esta alzada.

La *Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de julio de 2013* (Pte: D. ANTONIO SALAS CARCELLER) dice lo siguiente:

"SEGUNDO.- El único motivo del recurso se apoya en la infracción del *artículo 1524 del Código Civil* y en la vulneración de la doctrina de *esta Sala contenida, entre otras, en sentencias de 14 de diciembre de 2007 , 26 de febrero de 2009 y 1 de abril de 2009 .*

El *artículo 1524 del Código Civil* , de común aplicación a los supuestos de retracto legal comprendidos en los artículos anteriores 1522 (retracto de comuneros) y 1523 (retracto de colindantes), dispone que "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 hubiera tenido conocimiento de la venta".

La brevedad del plazo resulta necesaria atendida la exigencia de salvaguardar la seguridad jurídica y no dejar en suspenso la eficacia de las transmisiones durante un tiempo demasiado amplio, con la consiguiente incertidumbre que generaría - para quien adquiere- la posibilidad de que, por el ejercicio del derecho de retracto



legal durante un plazo de larga duración, se pudiera colocar otro (retrayente) en su posición de adquirente por compra o dación en pago (artículo 1521 del Código Civil), quedando su adquisición sujeta a ello durante demasiado tiempo.

La jurisprudencia interpreta el artículo 1524, en el sentido de establecer una presunción "iuris et de iure" de conocimiento de la venta por el retrayente desde la fecha de la inscripción , por lo que, en principio, el plazo se contará desde el día siguiente a realizarse tal inscripción en el Registro de la Propiedad; si bien, acreditado que el retrayente conoció en detalle la venta *con anterioridad*, el plazo se computará a partir de dicho conocimiento (SSTS 12 diciembre 1986 , 21 julio 1993 , 7 abril 1997).

Se garantiza así al comprador que, transcurridos los nueve días desde la inscripción de su dominio en el Registro de la Propiedad, ya no será posible el ejercicio del retracto legal, pero incluso se admite que el comprador pueda evitar el retracto mediante la prueba de que el retrayente tenía un conocimiento completo y exacto de la venta desde una fecha *anterior*".

Aplicada dicha doctrina al supuesto de enjuiciamiento, y tomando en consideración que la inscripción registral de la venta a favor de los demandados se produjo el 25 de mayo de 2016, según se desprende de la documental aportada, y la demanda no se interpuso hasta el 13 de julio de ese año, hemos de convenir en que la acción, efectivamente y como alegan los demandados, está caducada, pues una fecha de conocimiento distinta a la de la inscripción solo puede ser tenida en cuenta si es anterior a la misma, y no si es posterior, como se pretende en este caso por la apelante, quien afirma que hasta el 8 de julio no tuvo conocimiento efectivo de la transmisión.

Procede, por tanto, la desestimación de la demanda, con imposición de las costas de la primera instancia a la parte actora, pues no se advierten serias y fundadas dudas de hecho ni de derecho que justifiquen otra solución. La sentencia de la AP de Guipúzcoa de 31 de marzo de 2015 a la que alude la apelante en su recurso, tal y como hace notar la parte apelada en su oposición al recurso, no se aparta de la jurisprudencia consolidada expuesta con anterioridad, en cuanto atiende igualmente a la fecha de la inscripción registral como día inicial del cómputo del plazo de caducidad.

TERCERO.- Procede imponer las costas de esta alzada a la parte apelante de conformidad con el art. 398.1 LEC.

FALLAMOS

Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de la mercantil Comercial Manchega de Transacciones S.L, debemos confirmar y confirmamos el fallo de la sentencia de fecha 16/7/18 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Motilla del Palancar en su juicio ordinario 215/2016; con imposición de las costas de esta alzada a la parte apelante. Se acuerda la pérdida 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 concurra 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.