



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN  
SALA CIVIL Y PENAL  
ZARAGOZA

Recurso de Casación núm. 25 de 2014

**S E N T E N C I A   N U M .   V E I N T I O C H O**

**Excmo. Sr. Presidente** /  
**D. Fernando Zubiri de Salinas** /  
**Ilmos. Sres. Magistrados** /  
**D. Javier Seoane Prado** /  
**D. Luis Ignacio Pastor Eixarch** /  
**D<sup>a</sup>. Carmen Samanes Ara** /  
**D. Ignacio Martínez Lasierra** /

En Zaragoza, a quince de septiembre dos mil catorce.

En nombre de S. M. el Rey.

La Sala de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia de Aragón ha visto el presente recurso de casación número 25/2014 interpuesto contra la sentencia de fecha 14 de marzo de 2014 dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Teruel, recaída en el rollo de apelación número 11/2014, dimanante de autos de Procedimiento Ordinario de retracto de abolorio 163/2012, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Calamocha, en el que son partes, como recurrente, D. Jorge P. M., representado por el Procurador de los Tribunales D. Luis Javier Celma Benages y dirigido por el Letrado D. José Paulino Esteban Pérez, y

como partes recurridas D. José Antonio M. B., D. Manuel M. B., D. Pedro M. B. y D<sup>a</sup> Vanesa I. C. representados por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. Beatriz García Escudero Domínguez y dirigidos por el Letrado D. Pablo José Martínez Soriano.

Es Ponente la Magistrada de la Sala Ilma. Sra. D<sup>a</sup>. Carmen Samanes Ara.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El Procurador de los Tribunales D. Antonio Muñio Puertolas, actuando en nombre y representación de D. Jorge P. M., presentó demanda de retracto de abolorio contra D. José Antonio M. B., D. Manuel M. B., D. Pedro M. B. y D<sup>a</sup> Vanesa I. C. en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, terminó suplicando que previos los trámites legales oportunos, se dictase sentencia “por la que estimando la demanda se declare el derecho de D. Jorge P. M. a retraer las fincas contenidas en el documento público de compraventa formalizada ante el Notario de Daroca, D. Constantino Gómez Mont, con fecha 29 de noviembre de 2011, condenando a los demandados a estar y pasar por tal declaración y a que, en su caso, se otorguen los documentos pertinentes inherentes a tal declaración así como a que procedan a la cancelación de las inscripciones registrales de las fincas objeto del retracto de abolorio instando en este procedimiento, e imponiendo a los demandados expresamente todas las costas de este juicio.”

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda, se acordó dar traslado a la parte contraria, emplazándola para que compareciera en los autos en el plazo de 20 días y contestara a la demanda, lo que hizo dentro de plazo, contestando y oponiéndose a la misma, solicitando la demandada se dictase sentencia acordando: “a) Se desestime íntegramente la demanda presentada contra mis principales, con imposición de costas al demandante. b) Subsidiariamente, en caso de acceder al retracto solicitado:

a. se establezca como cantidad a la que tienen derecho a percibir mis representados de la parte actora la de 385.343,12 euros (más los intereses que se generen por el préstamo hipotecario desde el 25 de septiembre de 2012), resultante de adicionar las siguientes cantidades:

i. 360.000 euros del precio pagado por las fincas.

ii. 15.387 euros correspondientes a Impuestos honorarios devengados en la tramitación del título de compraventa y de constitución de préstamo hipotecario.

iii. 9.956,12 euros en concepto de intereses del préstamo hipotecario, pagados hasta la fecha.

iv. Más todos los intereses que se vayan devengando desde el 25 de septiembre de 2012 hasta el momento final de ejecutar el retracto.

b. Asuma el actor el pago de todos los gastos, impuestos, honorarios, aranceles, o cualesquiera otros desembolsos que exija la cancelación del préstamo hipotecario y posterior levantamiento de cargas.

c. Reconozca el derecho de mis representados a continuar con el arrendamiento de las fincas objeto de retracto.

d. Igualmente, imponga el pago de las costas a la actora”.

Tras la sustanciación del proceso, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Calamocha dictó sentencia en fecha 10 de octubre de 2013 cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: “FALLO: Desestimo la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Muño, en nombre y representación de D. Jorge P. M..

Sin expresa imposición de costas.”

**TERCERO.-** Por la representación procesal de D. Jorge P. M., se presentó recurso de apelación contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Uno de Calamocha, se tuvo por preparado y se dio traslado a la parte contraria, quien se opuso al mencionado recurso.

Elevadas las actuaciones a la Sección Única de la Audiencia Provincial de Teruel, comparecieron por D. Jorge P. M. la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. Isabel Pérez Fortea, como parte apelante y por la parte apelada el Procurador de los Tribunales D. Luis Barona Sanchís.

Se dictó sentencia de fecha 14 de marzo de 2014, cuya parte dispositiva es del siguiente literal: “FALLAMOS, que debemos declarar y declaramos NO HABER LUGAR al recurso de apelación presentado por Jorge P. M., contra la sentencia dictada el 11-10-2013, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Calamocha, en los autos de procedimiento ordinario seguidos con el número 163/2012 y como consecuencia: 1º.- Debemos de confirmarla y la confirmamos. 2º.- Imponemos a la parte apelante las costas causadas por su recurso.”

**CUARTO.-** La Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. Isabel Pérez Fortea, actuando en nombre y representación de D. Jorge P. M., presentó en tiempo y forma escrito interponiendo recurso de casación contra dicha sentencia que basó en: “Primer y único motivo de casación: Infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso. (art.594 CDFa).”

**QUINTO.-** Recibidas las actuaciones en esta Sala de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia de Aragón y comparecidas las partes, haciéndolo por el recurrente el Procurador de los Tribunales D. Luis Javier Celma Benages y por la parte recurrida la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. Beatriz García Escudero Domínguez, se dictó Auto en fecha 29 de mayo de 2014 en el que se acordó declarar la competencia de la Sala para el conocimiento del recurso de casación interpuesto, su admisión a trámite y el traslado a la parte contraria por 20 días para formalizar el escrito de oposición, que fue presentado dentro de plazo.

Por Providencia de 16 de julio se señaló para votación y fallo el día 3 de septiembre de 2014.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El presente recurso trae causa del ejercicio de una demanda de retracto de abolorio, habiendo versado la controversia sobre si se ha cumplido o no uno de los requisitos formales legalmente exigidos, cual es el ejercicio del derecho dentro del plazo que señala el artículo 594 del Código Foral, extremo al que se da respuesta negativa en las dos sentencias de instancia.

**SEGUNDO.-** La sentencia de primera instancia, tras dejar sentado que no se cuestiona la ausencia de notificación fehaciente de la venta y que la fecha de la inscripción registral es la de 10 de febrero de 2012, alude a la alegación de la actora según la que, desconociendo las condiciones esenciales de la compra, se instaron en fecha 19 de abril de 2012 diligencias preliminares al objeto de que los demandados presentaran la escritura o documento en el que se formalizó la compra de las fincas, siéndole facilitada dicha documentación el día 31 de mayo de 2012. Y la sentencia razona así: “Pues bien, si atendemos a las certificaciones del Registro (doc. nº 8 y 9), de las mismas se extrae, en cada una de ellas, que dicha finca “...la venden junto con otras fincas por el precio indicado en la extensa”... especificándose «la inscripción extensa es la 3ª de la finca 3929, obrante al folio 54 del tomo 1508», es decir, hubiera bastado al actor solicitar certificación de esta última para poder determinar, no solo las fincas enajenadas, sino también el precio de venta de las mismas”. En suma -expresa-, la publicidad registral era suficiente para que el actor conociera todos los extremos solicitados en las diligencias preliminares, entendiendo que el planteamiento de las mismas tuvo un mero interés dilatorio. Concluye, en consecuencia, que el derecho ejercitado judicialmente en fecha veintiuno de junio de 2012 se encontraba ya caducado.

La sentencia de apelación indica que, de entenderse el precepto del artículo 594 en la forma pretendida por el apelante –es decir, que el plazo ha de contar desde que tuvo pleno conocimiento de la enajenación al serle entregadas las escrituras- resultaría inútil, para el cómputo del plazo, la mención en el mismo de la fecha de inscripción en el Registro, la cual opera cuando no consta con anterioridad el conocimiento por medio distinto de la

venta y sus condiciones. Y señala que, “siendo un hecho inconcuso el transcurso del plazo de los noventa días desde la inscripción, la acción ha caducado, pues por la propia naturaleza del plazo no es susceptible de interrupción”.

**TERCERO.-** En el único motivo del recurso se denuncia infracción, por errónea interpretación, del artículo 594 CDFA. Aduce la parte que la fecha a tener en cuenta no debe ser la de la inscripción registral sino aquella en la que el retrayente ha tenido conocimiento de las condiciones esenciales de la venta. Frente a ello la parte recurrida sostiene que, pese a haberse modificado la redacción del artículo 150 de la Compilación, y atendiendo a un elemental principio de seguridad jurídica, habiendo inscripción el *dies a quo* queda fijado en la fecha de la inscripción.

La cuestión, por tanto, consiste en determinar en qué momento se debe situar el inicio del cómputo del plazo de caducidad a que está sujeto el ejercicio del derecho de retracto de abolorio.

El antecedente del precepto que se considera infringido se encuentra en el artículo 150.2 de la Compilación, que disponía: “A falta de dicha notificación fehaciente, el término será de noventa días a partir de la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, del día en que el retrayente conoció la enajenación y sus condiciones esenciales”. La norma fue objeto de interpretación correctora por los tribunales, que dieron prioridad a la fecha del conocimiento de la enajenación sobre la de la inscripción registral, entendiéndose que solo cuando no constase que el retrayente tuvo conocimiento de la enajenación con anterioridad a dicha inscripción, el plazo contaría desde ésta.

En cambio, el artículo 594.4.b) del CDFA establece: “A falta de notificación de la transmisión, el plazo será de noventa días naturales a partir de aquel en el que el retrayente conoció la enajenación y sus condiciones esenciales, bien a través de los medios de información previstos en la

legislación hipotecaria, en el caso de inscripción del título en el Registro de la Propiedad, o bien por cualquier otro medio”.

Esta redacción revela, como observa la recurrente y frente a lo que viene a considerar la sentencia recurrida, que lo relevante ahora es el conocimiento de la enajenación y no la inscripción en el Registro. El legislador aragonés ha partido de la base de que la publicidad registral no garantiza aquel conocimiento, y así lo ha considerado también el TS a propósito del retracto arrendaticio rústico (entre otras, STS de 14 de diciembre de 2009).

En el Preámbulo del Código se explica el cambio así: “...a falta de notificación de la transmisión, el plazo de ejercicio del derecho de retracto será de noventa días naturales a partir de aquel en que el retrayente conoció la enajenación y sus condiciones esenciales. Este conocimiento puede obtenerlo el retrayente bien a través de los medios de información previstos en la legislación hipotecaria en los casos en los que se haya inscrito el título en el Registro de la Propiedad, o bien por cualquier otro medio. Esta previsión, en cualquier caso, alentará la realización de notificaciones expresas, siempre deseables para aclarar las situaciones y evitar el planteamiento de litigios.”

**CUARTO.-** En el caso que nos ocupa el actor alegó, como se recoge en la sentencia de primera instancia, que no tuvo conocimiento de todas las condiciones esenciales de la venta hasta el día 31 de mayo de 2012 (tras la tramitación de las diligencias preliminares). En ello se hace hincapié asimismo en el recurso que ahora examinamos. Es lo cierto que si existe inscripción, la publicidad registral resulta suficiente para completar el conocimiento de las condiciones de la transmisión y así se pone de relieve en la sentencia de primera instancia. Pero arguye la recurrente que, aunque se entendiera que lo relevante es la inscripción registral, dado que obtuvo información del Registro de Calamocha en fecha 24 de abril de 2012 (así lo acreditan, en efecto, los documentos 8 y 9 acompañados a la demanda y a los que se refiere dicha sentencia), ésta sería la que habría de tomarse como día inicial del cómputo del plazo. Así es, por lo que acaba de razonarse, y no constando que el recurrente haya actuado con negligencia para pedir tales

certificaciones registrales. Pues bien, dado que la demanda se presentó el 21 de junio de 2012, el derecho se ha ejercitado dentro del plazo legal.

Por tanto, la sentencia impugnada, en cuanto toma en consideración como *dies a quo* la fecha de la inscripción registral prescindiendo de la fecha del conocimiento de la enajenación (lo que finalmente le lleva a la desestimación de la pretensión) infringe el precepto del artículo 594. 4. b) del CDFR.

Lo expuesto en los precedentes fundamentos conduce a la estimación del recurso y por ende a la casación de la sentencia recurrida, que queda sin efecto.

**QUINTO.-** Constituido por la casación el Tribunal en Sala de instancia, debe resolver sobre el caso. Siendo pacífica la concurrencia del resto de requisitos ejercidos para el ejercicio del derecho de abolorio, procede la estimación de la demanda, con reconocimiento al actor de su derecho a retraer las fincas descritas en aquélla con subrogación en los derechos y obligaciones de los compradores demandados previo reintegro del precio de la venta, los gastos de la transmisión y los gastos necesarios y útiles hechos en el bien transmitido.

No procede, sin embargo, el abono de las cantidades señaladas por los demandados y correspondientes a gastos de constitución y de cancelación del préstamo hipotecario e intereses del mismo, puesto que tales desembolsos – no contemplados, por otra parte, en el artículo 596.3 CDFR- no derivan de la compraventa sino subjetivamente de las disponibilidades económicas y la liquidez de los compradores, no pudiendo (como dice la STS de 28 de julio de 1997) afectar al retrayente los medios que, a título personal, haya tenido que utilizar la demandada para hacerse con liquidez suficiente para la adquisición del inmueble.

Lo que antecede agota –salvo lo que luego se dirá en relación con las costas- el pronunciamiento que esta Sala ha de llevar a cabo. No resulta procedente, como el propio recurrente viene a reconocer, entrar en

consideraciones sobre la eficacia de una hipotética consignación de cantidad inferior al precio de venta, al quedar esta cuestión al margen del objeto del recurso. Tampoco ha lugar a efectuar el pronunciamiento que, sin haber formulado reconvención, solicitó la demandada en relación con su derecho a continuar con el arrendamiento de las fincas objeto de retracto.

**SEXTO.-** No se hace imposición de las costas causadas en las instancias dadas las dudas que el caso, habida cuenta de la novedad legislativa que introduce el precepto del artículo 594. 4. b) del CDFA (antes, el artículo 58.4.b) de la Ley 8/2010 de 2 de diciembre, de Derecho Civil Patrimonial) ha podido plantear. Ni tampoco, por imperativo de lo dispuesto en el artículo 398.2 de la LEC, en las causadas en el presente recurso de casación.

Vistos los artículos citados y demás de general aplicación,

### **FALLAMOS**

**PRIMERO.-** Estimar el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Jorge P. M..

**SEGUNDO.-** Casar y anular, dejándola sin efecto, la sentencia de fecha 14 de marzo de 2014 dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Teruel en el rollo de apelación núm. 11/2014.

**TERCERO.-** Revocar la sentencia núm. 51/2013 dictada el 10 de octubre de 2013 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Calamocha en autos de procedimiento ordinario núm.163/2012.

**CUARTO.-** Estimar la demanda de retracto de abolorio interpuesta por la representación procesal de D. Jorge P. M. y en consecuencia, reconocer su derecho a retraer las fincas descritas en aquélla con subrogación en los derechos y obligaciones de los compradores demandados previo reintegro del precio de la venta, los gastos de la transmisión y los gastos necesarios y útiles

hechos en el bien transmitido; condenando a los demandados a estar y pasar por estas declaraciones y a la realización de cuantos actos sean necesarios para su materialización mediante el otorgamiento de los documentos que requiera la subrogación y su posterior acceso al Registro de la Propiedad.

**QUINTO.-** No hacer imposición de costas causadas en las instancias ni en el presente recurso.

**SEXTO.-** Devuélvanse las actuaciones a la referida Audiencia Provincial juntamente con testimonio de esta resolución, debiendo acusar recibo.

Con devolución del depósito constituido por la representación procesal del Sr. P. M..

Contra esta sentencia no cabe recurso alguno.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.