



BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ063587

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 577/2018, de 17 de octubre de 2018

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3688/2015

SUMARIO:

Explotaciones agrarias. Acción de retracto de colindantes de fincas rústicas. Caducidad de la acción.

Cómputo. Notificación. La cuestión litigiosa estriba en determinar si, producida la notificación fehaciente a la que hace referencia el art. 27.4 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, con posterioridad a la inscripción de la compraventa, entra en juego el plazo de sesenta días o, por el contrario, la notificación fehaciente producida con posterioridad a dicha inscripción es irrelevante a efectos del cómputo del plazo. Existen dos retractos de colindantes, el regulado en los arts. 1.523 y ss. CC y el establecido en el art. 27 de la Ley 19/1995. El de la Ley 19/1995 hace referencia a la explotación agraria prioritaria, a diferencia del retracto del Código Civil, que se ciñe a cualquier caso de propiedad de fincas rústicas; aquél toma en consideración la unidad mínima de cultivo como requisito, mientras que el del Código Civil se basa en que la finca retraída no exceda de una hectárea. También difieren en el plazo de caducidad de la acción. Son, por todo ello, retractos distintos con una regulación diferente, si bien ambos con una misma finalidad. El retracto de colindantes de la normativa especial, en contra de lo previsto en el del Código Civil, tiene dos plazos, según se esté a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la venta de la finca o a la notificación fehaciente de ésta a los propietarios de las fincas colindantes. Ello justifica que no quepa extrapolar las interpretaciones de uno y otro tipo de retracto de colindantes. La Ley 19/1995 contiene una ampliación extraordinaria de dicho plazo de caducidad que establece en un año (art. 27) contado desde la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad, salvo que antes se notifique fehacientemente a los propietarios de las fincas colindantes la venta de la finca, en cuyo caso el plazo será de sesenta días contados desde la notificación. Si el ejercicio del retracto según las condiciones impuestas por el Código Civil ya merece un tratamiento restrictivo en beneficio del adquirente de la finca, por cuanto supone una excepción al principio de libertad de contratación, aún mayor ha de ser la rigurosidad en la exigencia cuando se trata de un supuesto extraordinario como el especial previsto en dicha Ley. Cuando el plazo es el común (los 9 días del art. 1524 CC) es razonable que, si comienza su cómputo tras la inscripción registral, no quepa uno nuevo a causa de una modificación fehaciente posterior, pues ello iría en contra de los intereses del adquirente, al ver ampliado el plazo de caducidad que ya había comenzado a correr tras la fecha de la inscripción registral. Una interpretación en otro sentido no sería restrictiva en beneficio del adquirente. Ahora bien, en el art. 27.4 de la Ley 19/1995 el legislador ha distinguido dos plazos. Uno para cuando el cabal conocimiento de la transmisión es presuntivo, esto es, la inscripción en el Registro de la Propiedad, que da lugar a una presunción iuris et de iure del citado conocimiento y cuyo plazo es de un año. Y otro cuando tal conocimiento es fruto de una notificación fehaciente, en que el plazo es de 60 días. La diferencia, teniendo en cuenta que los plazos son más extensos que los del Código civil, obedece a que en un caso el cabal conocimiento tiene su origen en una prueba de presunciones, fruto del principio de publicidad registral, mientras que en el otro tiene su origen en una prueba directa y personal. Por tanto, en beneficio del adquirente y de acuerdo con la interpretación restrictiva que merece el tratamiento del retracto, es indiferente que la notificación fehaciente de la transmisión sea anterior o posterior a la fecha de su inscripción, siempre y cuando sea la que más beneficie al adquirente.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 33.

Código Civil, arts. 1.523 y ss.

Ley 19/1995 (Modernización de las explotaciones agrarias), art. 27.

PONENTE:

Don Eduardo Baena Ruiz.



TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 577/2018

Fecha de sentencia: 17/10/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3688/2015

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 03/10/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo Baena Ruiz

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE ZARAGOZA, SECCIÓN 5.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: ezp

Nota:

CASACIÓN núm.: 3688/2015

Ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo Baena Ruiz

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

SENTENCIA

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Jose Antonio Seijas Quintana
D. Antonio Salas Carceller
D. Francisco Javier Arroyo Fiestas
D. Eduardo Baena Ruiz
D.^a M.^a Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 17 de octubre de 2018.



Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada con fecha 7 de octubre de 2015 por la Audiencia Provincial de Zaragoza, Sección Quinta, en el rollo de apelación n.º 340/2015, dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 864/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Zaragoza.

Ha comparecido en calidad de parte recurrente el procurador D. Ángel Luis Lozano Arias, en nombre y representación de D. Teofilo y D. Urbano.

Ha comparecido ante esta sala en calidad de parte recurrida la procuradora D.ª Helena Fernández Castán, en nombre y representación de D. Jose Luis.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Eduardo Baena Ruiz.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. *Tramitación en primera instancia.*

1.- La procuradora D.ª Alejandra Pérez Correas, en nombre y representación de D. Jose Luis, interpuso demanda contra D. Teofilo y D. Urbano, suplicando al Juzgado:

«SUPLICO AL JUZGADO: Que tenga por presentado este escrito, con los documentos que le acompañan, se sirva admitirlos, teniéndome por personada y parte en la representación acreditada de D. Jose Luis y, por formulada la demanda sobre retracto de colindantes de finca rústica, acordando que se sustancie por los trámites del juicio ordinario, dictándose en su día, por el juzgado, previa la pertinente tramitación, sentencia que declare haber lugar al retracto ejercitado, condenando a los demandados D. Teofilo y D. Urbano, a que otorguen a favor del demandante referido la correspondiente escritura de venta de la finca rústica NUM000, del polígono NUM001 de la Partida "Hortal" del término municipal de Gallur, por el precio real satisfecho por la misma, que no será superior a cuatro milnovecientos veintinueve euros con un céntimo de euro (4.929,01 €), y, recibiendo en el acto el importe de los gastos que sean de legítimo abono, todo ello bajo apercibimiento de otorgar la expresada escritura de oficio y a su costa. Todo ello con expresa imposición de costas a los demandados.»

2.- Por Decreto de 22 de octubre de 2014, se admitió a trámite la demanda, dando traslado a las partes para su contestación.

3.- La procuradora de los tribunales D.ª Fabiola Badal Barrachina, en nombre y representación de D. Teofilo, contestó a la demanda formulada de contrario y suplicó al Juzgado:

«[...] dicte en su día sentencia por la que se desestime la misma con imposición de costas a la actora y declaración de temeridad y mala fe.»

4.- El Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Zaragoza, dictó sentencia el 26 de mayo de 2015, con la siguiente parte dispositiva

«Estimando la demanda interpuesta por D. Jose Luis contra D. Teofilo y D. Urbano, debo declarar que D. Jose Luis tiene derecho de retracto y en consecuencia debo condenar y condeno a D. Teofilo y D. Urbano, a que otorguen escritura de compraventa a favor del actor sobre la finca rustica n.º NUM000, del polígono NUM001 Partida Hortal del termino municipal de Gallur por el precio de 4.828,01€ , más los gastos, y las costas.»

Segundo. *Tramitación en segunda instancia.*

1.- Contra la anterior resolución interpuso recurso de apelación la representación procesal de D. Teofilo y D. Urbano, correspondiendo su resolución a la sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza, que dictó sentencia el 7 de octubre de 2015 con la siguiente parte dispositiva:



«Que desestimando el recurso de apelación formulado por D. Teofilo y D. Urbano contra la sentencia de fecha 26 de mayo de 2015 dictado por la lima. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Zaragoza en los autos de Juicio Ordinario número 864/2013, debemos confirmar y confirmamos la misma, con imposición a la recurrente de las costas del recurso.

»Se acuerda la pérdida del depósito constituido para recurrir dada la íntegra desestimación del recurso.»

Tercero. *Interposición y tramitación del recurso de casación.*

1.- Contra la anterior sentencia interpuso recurso de casación la representación procesal de D. Teofilo y D. Urbano, con base en dos motivos:

Primero.

Alega la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales.

Segundo.

Alega la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

2.- La sala dictó auto el 28 de febrero de 2018 con la siguiente parte dispositiva:

«1.º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Teofilo y D. Urbano contra la sentencia dictada con fecha 7 de octubre de 2015 por la Audiencia Provincial de Zaragoza, Sección Quinta, en el rollo de apelación n.º 340/2015, dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 864/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Zaragoza.

»2.º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.»

3.- La representación procesal de D. Jose Luis, manifestó su oposición al recurso formulado de contrario.

4.- No habiéndose solicitado por ambas partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo del recurso el día 3 de octubre de 2018, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. *Resumen de antecedentes.*

Son hechos relevantes de la instancia para la decisión del recurso los que se exponen a continuación:

1.- El presente recurso de casación se interpone contra una sentencia recaída en un juicio ordinario en el que la parte demandante, D. Jose Luis, interpuso demanda contra D. Teofilo y D. Urbano, en ejercicio de acción de retracto de colindantes de fincas rústicas respecto de la finca rústica nº NUM000 del polígono NUM001 de la Partida Hortal, en el término municipal de Gallur (Zaragoza). El demandante dueño de una explotación agraria prioritaria según la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias es dueño de una finca rústica nº NUM002 del mismo polígono y parcela que la finca sobre la que se ejerce el derecho de retracto y colindante con ella. La finca NUM000 fue vendida a los codemandados por escritura pública de 23 de agosto de 2013 sin que se notificaran al demandante los detalles de la venta. Enterado de la compraventa solicitó a los codemandados la información precisa para ejercitar el derecho de retracto de colindantes sin que le fuera suministrada dicha información por lo que tuvo que interponer Diligencias Preliminares de las que luego desistió al habersele entregado extrajudicialmente la documentación solicitada, archivándose las mentadas Diligencias Preliminares por Decreto de 13 de noviembre de 2013. Conocidos los detalles de la compraventa y estando interesado en la adquisición de la finca rústica objeto de la compraventa insta el derecho de retracto cumpliendo todos los requisitos exigidos por la Ley, ser agricultor, colindante y haber consignado el precio. Sobre este último extremo señala que el precio consignado en la escritura



pública de compraventa respecto a la finca objeto de retracto es irreal pues atendiendo a las valoraciones de la tierra en la DGA y al informe del perito que se acompaña el precio de la finca debería ser 4.929,01 euros.

2.- Los codemandados se opusieron a la demanda alegando la caducidad de la acción. En concreto señala que la compraventa de la finca rústica objeto de retracto se inscribió en el Registro de la Propiedad el 4 de septiembre de 2013, con posterioridad se notificó a la parte demandante antes del 13 de noviembre del mismo año la escritura de compraventa en la que constaban todos los datos necesarios para que el demandante pudiera ejercitar su derecho de retracto. Interpuesta la demanda el 19 de junio de 2014, han transcurrido con exceso el plazo de 60 días que concede el artículo 27 de la Ley 19/1995 a contar desde la notificación fehaciente de la venta.

3.- La sentencia de primera instancia estimó la demanda declarando que el demandante tiene derecho al retracto, condenando a los demandados a que otorguen escritura de compraventa a favor del demandante por el precio de 4.828,01 euros. En concreto y respecto a la caducidad de la acción considera que no se ha producido. Señala que atendida la literalidad de lo dispuesto en el artículo 27.4 de la Ley 19/1995, en el caso que nos ocupa el plazo deberá computarse desde el momento de inscripción en el Registro de la Propiedad y será de un año porque no consta que el demandante tuviera un conocimiento fehaciente de los elementos esenciales del contrato con anterioridad a la inscripción registral siendo con posterioridad a la misma cuando consta ese conocimiento. En cuanto al precio fijado en la escritura pública de compraventa, 9.444 euros, atendido el informe pericial, resulta un precio irreal, considerando que la cantidad señalada por la demandante de 4.929,01 euros. es la correcta para ejercitar el derecho de retracto.

4.- Contra dicha resolución se interpone recurso de apelación por la parte demandada el cual fue resuelto por la sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de fecha 7 de octubre de 2015 que hoy constituye objeto de recurso, la cual desestima el mismo confirmando la sentencia de primera instancia, reiterando los argumentos anteriormente expuestos. Respecto a la caducidad de la acción deja constancia de la existencia de jurisprudencia contradictoria entre las Audiencias Provinciales sobre la interpretación que ha de darse al artículo 27.4 de la Ley 19/1995.

No obstante, se inclina por la interpretación que ofrece sobre el precepto la sentencia de primera instancia, con apoyo en la STS de 18 de junio de 2013 (será un error material y que sea del mes de noviembre)

Aunque no desconoce la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2008, sobre la interpretación restrictiva que merece el régimen de los derechos de adquisición preferente, sin embargo acude, al interpretar el art. 27.4 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias, al lógico y al sistemático de la norma para alcanzar su decisión.

5.- La parte demandada interpuso recurso de casación por interés casacional contra la anterior sentencia, al amparo del art. 477.2.3.º LEC.

El escrito de interposición, en cuanto al recurso de casación, se articula en dos motivos.

(i) En el motivo primero, tras citar como precepto legal infringido el artículo 27 de la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, alega la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales. En concreto en el recurso señala que si bien la sentencia recurrida hace mención a las sentencias de la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección Octava, de fecha 26 de febrero de 2014, de la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección Primera, de fecha 26 de junio de 2015 y de la Audiencia Provincial de Alava, sección primera, de 27 de enero de 2010 en fundamento de la interpretación que ofrece del artículo 27 de la Ley 19/1995 y conforme a las cuales para que entre en juego el plazo de sesenta días es preciso que la comunicación fehaciente se produzca con anterioridad a la inscripción en el Registro, existen otras sentencias de diferentes Audiencias Provinciales que establecen el criterio contrario señalando que para que entre en juego el plazo de sesenta días no es preciso que la comunicación fehaciente se produzca con anterioridad a la inscripción en el Registro pudiendo aplicarse cuando esa comunicación fehaciente es posterior a la inscripción en el Registro. A tal fin cita las sentencias de la Audiencia Provincial de Huesca, sección primera, de 30 de noviembre de 2011, de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 19ª, de fecha 9 de diciembre de 2009, de la Audiencia Provincial de Burgos, sección segunda, de fecha 11 de septiembre de 2009, de la Audiencia Provincial de Zamora, sección Primera, de fecha 15 de noviembre de 2002, de la Audiencia Provincial de Málaga, sección Quinta, de fecha 7 de julio de 2006.

Argumenta la parte recurrente que la interpretación correcta es la que establece que para que entre en juego el plazo de sesenta días no es preciso que la comunicación fehaciente se produzca con anterioridad a la inscripción en el Registro pudiendo aplicarse cuando esa comunicación fehaciente es posterior a la inscripción en el Registro, para lo cual cita en apoyo de su pretensión la sentencia de esta sala de fecha 4 de febrero de 2008 que establece que: "si el ejercicio del retracto según las condiciones impuestas por el Código Civil ya merece un tratamiento restrictivo por las razones señaladas, aun mayor habrá de ser la rigurosidad en la exigencia cuando se trata de un



supuesto extraordinario como el especial previsto en dicha Ley (Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias)". Señala la parte recurrente que del mentado precepto resulta la existencia de dos plazos distintos para el ejercicio de la acción, sesenta días desde la notificación fehaciente y un año desde la inscripción registral pero en ningún caso el precepto establece que la notificación fehaciente haya de ser antes de la inscripción registral para que opere el plazo de sesenta días, ni mucho menos que la notificación fehaciente verificada tras la inscripción sea inocua o irrelevante a efectos de aplicar el plazo de sesenta días.

(ii) Por último, en el motivo segundo, tras citar como precepto legal infringido el artículo 33 de la CE, se alega la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Como fundamento del interés casacional alegado cita como opuestas a la recurrida las sentencias de esta Sala de fechas 16 de enero de 2008, 15 de octubre de 1991, 12 de junio de 1984 y 20 de septiembre de 1988, las cuales señalan que el precio a abonar en el retracto no es el precio justo o de mercado sino el realmente pagado por el adquirente.

Argumenta la parte recurrente que tal doctrina ha sido infringida por la sentencia recurrida en tanto que constando como precio de la venta de la finca la cantidad de 9.444 euros, no cabe fijar como precio del retracto la cantidad de 4.929,01 euros con base en su precio de mercado. El demandante era libre de acudir o no al retracto pero una vez interpuesta la demanda no puede pretender pagar el precio que al margen del fijado en la venta, en su subjetividad considera justo.

6.- La sala dictó auto el 28 de febrero de 2018 por el que acordó admitir el recurso de casación y, previo el oportuno traslado, la parte recurrida formalizó la oposición al recurso, si bien alegó óbices de admisibilidad.

Segundo. Decisión de la Sala sobre el primer motivo.

1.- Aunque la técnica casacional de la recurrente no sea la más correcta, pues parece que no tiene más apoyo que la contradicción entre sentencias de Audiencias Provinciales, una lectura sosegada del motivo deja patente que lo que se declara infringida es la interpretación que hace la sentencia recurrida del art. 27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias, respecto al cómputo del plazo para ejercitar el derecho de retracto, a la luz de la doctrina de sala contenida en la sentencia 94/2008, de 4 de febrero.

Si esta doctrina impone un tratamiento restrictivo de la regulación de este derecho de retracto, se infiere que, ante la tesitura de optar por una u otra posición en la interpretación del precepto, el tribunal debió optar por la más favorable para el comprador del bien.

Por tanto, el recurso plantea una cuestión estrictamente jurídica, con fundamento en doctrina de la sala. De ahí que su admisibilidad se considere correcta.

2.- En conclusión, como afirma la parte recurrente, la cuestión litigiosa estriba en determinar si, producida la notificación fehaciente a la que hace referencia el art. 27.4 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, con posterioridad a la inscripción de la compraventa, entra en juego el plazo de sesenta días o, por el contrario, la notificación fehaciente producida con posterioridad a dicha inscripción es irrelevante a efectos del cómputo del plazo.

3.- Es cierto que algunas sentencias de Audiencias Provinciales (SAP de Álava de 31 de marzo de 2016, entre otras), al igual que la recurrida, mantienen, al interpretar el precepto que nos ocupa, que el plazo de sesenta días sólo es exigible cuando se produce la notificación fehaciente antes de la inscripción en el Registro de la Propiedad, pero que si es posterior opera la presunción iuris et de iure de este y el plazo de caducidad es de un año

Se acude mucho, en apoyo de esta tesis, a la sentencia 724/2013, de 18 de noviembre, porque expresamente así se pronuncia.

Pero se incurre en el error de no tener en cuenta que el retracto sobre la que versa esta sentencia es el de comuneros, y en él el plazo es único y corto (9 días), tanto desde la inscripción registral como desde el cabal conocimiento por el retrayente de la transmisión.

Otro tanto se podría predicar del retracto de colindantes regulado en el Código civil.

Pero en el supuesto que aquí se enjuicia el retracto es el previsto en el art. 27 de la Ley 19/1995.

Existen, pues, dos retractos de colindantes, el regulado en los arts. 1523 y ss. CC y el establecido en el art. 27 de la Ley 19/1995.



El de la Ley 19/1995 hace referencia a la explotación agraria prioritaria, a diferencia del retracto del Código Civil que se ciñe a cualquier caso de propiedad de fincas rústicas; aquél toma en consideración la unidad mínima de cultivo como requisito, mientras que el del Código Civil se basa en que la finca retraída no exceda de una hectárea. También difieren en el plazo de caducidad de la acción. Son, por todo ello, retractos distintos con una regulación diferente, si bien ambos con una misma finalidad.

La singularidad en cuanto al plazo de caducidad es la siguiente: « el plazo para ejercitar este derecho de retracto será el de un año contado desde la inscripción en el Registro de la Propiedad, salvo que antes se notifique fehacientemente a los propietarios de las fincas colindantes la venta de la finca, en cuyo caso el plazo será de sesenta días contados desde la notificación.»

Se aprecia que el retracto de colindantes de la normativa especial, en contra de lo previsto en el del Código Civil, tiene dos plazos, según se esté a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la venta de la finca o a la notificación fehaciente de ésta a los propietarios de las fincas colindantes.

Ello justifica que no quepa extrapolar las interpretaciones de uno y otro tipo de retracto de colindantes, como a continuación se expone.

4.- La clave se encuentra, como afirma la recurrente, en la sentencia 94/2008, de 4 de febrero, rectamente interpretada.

Afirma lo siguiente:

«El retracto legal puede ser definido como el derecho que por ministerio de la ley tienen ciertas personas y en determinadas situaciones para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compraventa, subrogándose en el lugar del comprador; aunque, en realidad, no supone una subrogación en sentido propio, sino más bien una venta forzosa por parte del comprador al retrayente. Se trata en cualquier caso, y concretamente en el del retracto de colindantes o asurcanos, de limitaciones impuestas a la propiedad rústica a modo de cargas de derecho público, pues aunque puedan redundar en provecho de particulares están motivadas por el interés general (sentencia de 2 febrero 2007, que cita en igual sentido las de 12 de febrero de 2000 y de 20 de julio de 2004). En cuanto supone una limitación a la libre disponibilidad de los bienes por su propietario y una excepción al principio de libertad de contratación, es objeto de una rigurosa regulación legal y merece una interpretación restrictiva pues en definitiva supone que quien ha adquirido una finca, por compraventa o dación en pago, pierde la propiedad en virtud de una disposición legal que le impone su transmisión a un tercero, quedando sin efecto su adquisición por causas ajenas a la misma. De ahí que se establezca un breve plazo de caducidad de nueve días para su ejercicio en el artículo 1.524 del Código Civil, transcurridos los cuales ya no puede tener lugar el retracto.

»Si embargo, la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, contiene una ampliación extraordinaria de dicho plazo de caducidad que establece en un año (artículo 27) contado desde la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad, salvo que antes se notifique fehacientemente a los propietarios de las fincas colindantes la venta de la finca, en cuyo caso el plazo será de sesenta días contados desde la notificación. Si el ejercicio del retracto según las condiciones impuestas por el Código Civil ya merece un tratamiento restrictivo por las razones señaladas, aún mayor habrá de ser la rigurosidad en la exigencia cuando se trata de un supuesto extraordinario como el especial previsto en dicha Ley.»

De ella se colige, por las razones que hemos transcrito, que la interpretación que se haga del retracto ha de ser restrictiva, en beneficio del adquirente de la finca; por cuanto el retracto supone una excepción al principio de libertad de contratación, así como que ese tratamiento restrictivo ha de ser aún más riguroso cuando se trata del supuesto especial previsto en el art. 27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio.

5.- Aplicando esa doctrina al caso de autos la conclusión ha de ser la estimación del motivo y tener por caducada la acción.

Cuando el plazo es común (9 días) es razonable que si comienza su cómputo tras la inscripción registral, no quepa uno nuevo a causa de una modificación fehaciente posterior, pues ello iría en contra de los intereses del adquirente, al ver ampliado el plazo de caducidad que ya había comenzado a correr tras la fecha de la inscripción registral.

Una interpretación en otro sentido no sería restrictiva en beneficio del adquirente.

Ahora bien, en el art. 27.4 de la Ley 19/1995 el legislador ha distinguido dos plazos.



Uno para cuando el cabal conocimiento de la transmisión es presuntivo, esto es, la inscripción en el Registro de la Propiedad, que da lugar a una presunción del citado conocimiento, iure et de iure, y cuyo plazo es de un año. Y otro cuando tal conocimiento es fruto de una notificación fehaciente, en que el plazo es de 60 días.

La diferencia, teniendo en cuenta que los plazos son más extensos que los previstos en el retracto del Código civil, obedece a que en un caso el cabal conocimiento tiene su origen en una prueba de presunciones, fruto del principio de publicidad registral, mientras que en el otro tiene su origen en una prueba directa y personal.

Por tanto, en beneficio del adquirente y de acuerdo con la interpretación restrictiva que merece el tratamiento del retracto, es indiferente que la notificación fehaciente de la transmisión sea anterior o posterior a la fecha de su inscripción, siempre y cuando sea la que más beneficie al adquirente.

6.- La estimación del motivo primero del recurso hace innecesario, por carencia de efecto útil, el enjuiciamiento del segundo.

Tercero.

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 394.1 y 398.1 LEC, no se impone a la parte recurrente las costas del recurso de casación.

Asimismo no se hace expresa condena de las costas del recurso de apelación.

Se condena a la parte actora a las costas de la primera instancia.

FALLO

Por todo lo expuesto,

EN NOMBRE DEL REY

y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Teofilo y D. Urbano, contra la sentencia dictada con fecha 7 de octubre de 2015 por la Audiencia Provincial de Zaragoza, Sección Quinta, en el rollo de apelación n.º 340/2015, dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 864/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Zaragoza.

2.º- Casar la sentencia recurrida y, con estimación del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia de la primera instancia, revocar esta y desestimar la demanda interpuesta por la representación procesal de D. Jose Luis.

3.º- No se impone a la parte recurrente las costas del recurso de casación.

4.º- No se hace expresa condena de las costas causadas en el recurso de apelación.

5.º- Se condena a la parte actora a las costas de la primera instancia.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

Jose Antonio Seijas Quintana Antonio Salas Carceller

Francisco Javier Arroyo Fiestas Eduardo Baena Ruiz

M.ª Angeles Parra Lucan

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.