

## RETRACTO LEGAL DE COMUNEROS

**CARLOS BELTRÁ CABELLO**  
*Secretario Judicial*

**Palabras clave:** contrato de compraventa, retracto legal de comuneros, requisitos, plazo de ejercicio.

### ENUNCIADO

Ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Arona se presentó, el 25 de junio de 2006, demanda de juicio declarativo ordinario en ejercicio de la acción de retracto legal de comuneros para subrogarse, el demandante, en las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa en orden a la adquisición del dominio de la segunda mitad indivisa, vendida por su ex esposa, de una finca urbana frente a la mercantil que la adquirió sin haber notificado el vendedor al demandante tal transmisión pese a ostentar dicha finca el carácter de vivienda familiar.

La actora manifiesta que tuvo conocimiento completo de la venta el 31 de diciembre de 2005, y el 9 de enero de 2006 interpuso demanda de declarativo ordinario, igual a esta, que fue turnada al Juzgado número 2 de Arona y que fue sobreseída por auto firme de 20 de mayo de 2006.

La demandada al darle traslado de la demanda manifiesta que ha transcurrido en exceso el plazo de caducidad de nueve días que otorga la ley para este tipo de acciones, igualmente alega que la citada vivienda ya no constituye el domicilio familiar pues por resolución de 8 de mayo de 2005 se acordó, en procedimiento de familia, no atribuir la vivienda familiar a ninguno de los cónyuges y que las partes se comprometían a poner en venta la vivienda. Y por último se acredita que la venta fue inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de octubre de 2005.

### CUESTIONES PLANTEADAS:

Caducidad del retracto legal de comuneros.

## **SOLUCIÓN**

La parte demandante ejercita la acción de retracto legal de comuneros ejercida por el dueño de la mitad indivisa para subrogarse en las condiciones estipuladas del contrato de compraventa por parte del propietario de la otra mitad indivisa a la mercantil demandada.

Ante esta acción, y examinadas las fechas obrantes en el supuesto planteado, el demandado manifiesta que el plazo para ejercer el retracto legal es de nueve días desde la inscripción en el registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta y dado que la venta fue inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de octubre de 2005 el derecho del demandante ha caducado sobradamente.

Ante esta alegación debemos analizar si es cierto ese exceso de plazo o no. En este punto ha de señalarse que el inicio del cómputo del plazo para el ejercicio de la acción de retracto está supeditado al conocimiento de la venta, que por cualquier medio, haya tenido el retrayente requiriéndose al efecto un conocimiento completo, cumplido y cabal, que abarque no solo el hecho de la venta sino también el conocimiento exacto de todos los extremos de la transmisión, de todos sus pactos, precio, condiciones esenciales de la venta, modalidades de pago, y solo en tal caso el titular del retracto puede disponer de elementos de juicio suficientes para decidir sobre la conveniencia o no de ejercitar la acción, no siendo suficientes las referencias de venta, datos incompletos o la mera noticia de la misma.

En este caso el demandante alega que si bien conoce la venta a través de una carta remitida por la ahora demandada el 27 de diciembre de 2005, no es hasta el 31 de diciembre de 2005 cuando conoce todas las condiciones de la venta a través de la certificación registral.

Ha de señalarse que el comienzo del cómputo de los nueve días para el ejercicio del derecho de retracto es la fecha de la inscripción de la venta, se estima, como presunción *iuris et de iure*, que desde ese momento conoce el retrayente la enajenación de la finca con lo que aquel plazo se contará desde el día siguiente a realizarse la inscripción, si bien cuando se acredite que 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, como se alega en el supuesto planteado.

Establece el artículo 1.524 del Código Civil: no podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de los nueve días contados desde la inscripción en el registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiese tenido conocimiento de la venta. La propia interpretación literal del artículo 1.524 del Código Civil, partiendo de lo establecido en el artículo 3.º 1 del propio código, permite ya afirmar que el *dies a quo* para ejercitar la acción de retracto de comuneros cuando hubiese existido inscripción en el registro, ha de partir del siguiente al que se hubiese operado la repetida inscripción y solo para el supuesto de que no se hubiese dado la inscripción a que acabamos de hacer mención (en su defecto, dice la ley) desde que el retrayente hubiese tenido conocimiento de la venta. Por tanto, lo primero que determina el inicio del cómputo es la inscripción registral y de no existir esta habrá de estarse al conocimiento, mejor al cabal conocimiento de la venta por parte del retrayente, sin perjuicio de que pueda no arrancar el cómputo del plazo desde la inscripción registral cuando se hubiese demostrado que previamente a la misma ya el retrayente conocía al completo las condiciones y elementos del contrato de compraventa que le permiten ejercitar el derecho de retracto y la acción que de este deriva.

Por tanto, existiendo inscripción registral se presume *iuris et de iure* que el retrayente tiene conocimiento de la venta desde la inscripción misma, sin que sea posible arbitrar luego un momento posterior a la repetida inscripción para hacer arrancar del mismo el cómputo del plazo de caducidad de los nueve días recogidos en el artículo tantas veces citado, con independencia de que haya de acudirse a un momento anterior a la inscripción cuando se tenga conocimiento cabal de la compraventa y así se demuestre en los autos y, para cuando no hubiere tenido acceso la compraventa al Registro de la Propiedad será preciso partir del momento en que el retrayente hubiese tenido conocimiento de la venta en la forma que la jurisprudencia expresa.

En el supuesto planteado hay inscripción registral de la venta, y además esta data de 26 de octubre de 2005. La parte actora alega que su conocimiento de la venta data de 27 de diciembre de 2005 y el de las condiciones de la venta data de 31 de diciembre de 2005 y con base en ello ejercitó ese derecho el día 9 de enero de 2006, una vez transcurrido el plazo de caducidad recogido en el artículo 1.524 del Código Civil, de nueve días a contar desde la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad, momento a partir del cual existe la presunción *iuris et de iure* del conocimiento de la enajenación, con la consecuente previsión de un breve plazo para el ejercicio de la acción, de nueve días, por razones de seguridad del tráfico y consiguiente certeza de la adquisición de los derechos por justos títulos. La parte actora además no prueba, simplemente alega el conocimiento de las condiciones de la venta en fecha 31 de diciembre de 2005, y al ejercitar su derecho el 9 de enero de 2006, dilata ese plazo de 9 días y lo convierte en un plazo de 75 días sin probar ese desconocimiento, y además, lo cierto es que reiterada y unánime jurisprudencia ha sentado el criterio de que habiendo inscripción registral, el *dies a quo* no puede ser otro que el de esa inscripción, por la publicidad registral que dicha inscripción genera, a no ser que se pruebe que el retrayente conocía antes el hecho de la transmisión y sus condiciones, pero no cuando alega que su conocimiento fue posterior, y ello en pos de la seguridad del tráfico jurídico.

Y además, para fundamentar la no estimación del retracto en el supuesto planteado por no reunir los requisitos legalmente exigidos, la demanda de 9 de enero siguió sus trámites hasta que se señaló la audiencia previa en fecha 20 de mayo de 2006, no compareciendo el letrado de la parte actora en dicho procedimiento, razón por la cual se dictó auto de sobreseimiento del procedimiento en esa misma fecha. No consta cuándo fue notificado ese auto a la parte actora, pero lo cierto es que dicha parte esperó otra vez hasta el 25 de junio de 2006 para reproducir nuevamente la demanda. No prueba la actora cuándo le fue notificado el auto de sobreseimiento, y en definitiva no acredita que no dejara transcurrir ni un día entre esa notificación y la interposición de la nueva demanda (con lo cual pudieron transcurrir incluso más días entre la notificación del auto y la interposición de la demanda ante este juzgado, en los cuales la actora habría incurrido en un claro abandono de su derecho) y ello debe perjudicar a dicha parte de conformidad con el artículo 217 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil. Pero esto solamente era a mayor abundamiento; esta juzgadora considera que habiendo inscripción registral, el *dies a quo* es el 26 de octubre de 2005, y datando la fecha de la primera demanda de 9 de enero de 2006, es obvio que el derecho a ejercitar el retracto por parte del demandante ha caducado claramente, debiendo por ello ser desestimada la demanda interpuesta.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 3.º 1 y 1.524.
- Ley 1/2000 (LEC), art. 217.