



M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

ENUNCIADO

Habiéndose otorgado una escritura de compraventa de la finca X por D. F.G. y Dña. R.G., acuden al Registro de la Propiedad a su inscripción, la cual es denegada inicialmente por el Registrador en tanto adolece de un defecto que, por ser subsanable, da lugar a una anotación de suspensión que contiene todos los elementos de información de la compraventa imprescindibles para el ejercicio del derecho de retracto legal; los retrayentes inician una acción judicial de retracto, treinta días después de la anotación de suspensión, por lo que los adquirentes se oponen a la demanda alegando caducidad de la acción, al entender que el *dies a quo* comenzó con la anotación por tener la información suficiente.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Retracto legal: plazo de ejercicio: *dies a quo*. Caducidad.

SOLUCIÓN

En primer lugar debemos recordar el contenido del artículo 1.524 del Código Civil (CC), el cual establece 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 cuestión a resolver viene determinada en si el *dies a quo* es el del asiento de presentación de la Escritura de compraventa o el de la propia inscripción y ello partiendo de que el escaso plazo de nueve días para ejercitar el derecho de retracto fue declarado no contrario al principio constitucional de la tutela judicial efectiva, por Sentencia del Tribunal Constitucional 54/1994, de 24 de febrero.

Pues bien, se plantea que el *dies a quo* ha de entenderse iniciado desde la fecha de presentación del asiento, o en su caso desde la anotación de suspensión de la inscripción solicitada por concurrir defecto subsanable, y ello en tanto registralmente y según el artículo 24 de la Ley Hipotecaria (LH) la fecha de inscripción se retrotraiga a la de la presentación, y por el hecho de contener dichas anotaciones todos los requisitos de la misma inscripción, otorgando así al retrayente toda la información que establece el propio artículo 1.524 del CC para el ejercicio del retracto, lo que supone que el plazo de nueve días comenzará. Efectivamente se parte de que puede hablarse de tres especies de inscripción: la inscripción propiamente dicha, la anotación preventiva y la nota marginal; y que las mismas deben ser identificadas respecto a la fijación del *dies a quo* para el ejercicio de la acción de retracto, pues todas ellas suponen la publicidad frente a terceros de una situación jurídica patrimonial de la cual se toma razón en el Registro.

Así, no obstante lo dicho ya la Sentencia del Tribunal Supremo (STS), Sala Primera, de lo Civil, de 27 de junio de 2000 y recientemente de manera más contundente la STS, Sala Primera, de lo Civil, de 1 de marzo de 2005 han venido a restringir la interpretación del artículo 1.524 del CC en lo que al inicio del *dies a quo* para el cómputo del escaso plazo para ejercitar el derecho de retracto y por tanto para que se produzca la caducidad del mismo en nueve días.

Efectivamente, la última de las Sentencias citadas establece que «en todos los textos legales que se refieren a la constancia registral de una compraventa o dación en pago como inicio del cómputo para el ejercicio del derecho del retracto legal se hace mención expresa y concreta de la inscripción de la operación en el Registro y no de la fecha de la práctica de cualquier asiento registral relativo al título de la adquisición del predio en que el retrayente quiere subrogarse.

Así se desprende no sólo de los términos del artículo 1.524 del CC, al que los recurrentes aluden, sino también del párrafo segundo del artículo 1.638 y del artículo 1.639 del mismo Cuerpo legal, así como de la ley 458.2 de la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra, artículo 150.2 de la de Aragón, artículo 123 de la Ley 3/1992, de 1 de julio, del Derecho Civil Foral del País Vasco y artículo 23.2 de la Ley 6/1990 de Censos del Parlamento de Cataluña. Las específicas referencias legales a la inscripción registral propiamente dicha y la improcedencia de la pretensión de que se asimilen a las mismas las anotaciones preventivas, a los efectos que aquí interesan, responde sin duda a la naturaleza principal, definitiva y de carácter positivo de las primeras, que hacen constar de modo completo y solemne los actos de constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario, frente a las anotaciones preventivas, que aun siendo también asientos principales tienen, en cambio un carácter provisional o transitorio. Esta nota resulta por demás evidente en la anotación que se menciona en el n.º 9.º del artículo 42 de la LH, que ha sido calificada como preinscripción de títulos que por sus defectos no pueden ser objeto del asiento de inscripción al que tienden, el cual puede llegar incluso a no practicarse, como ha sucedido en el caso de autos.

De ahí que, como se dice en la Sentencia de esta Sala de 14 de marzo de 1956, cuya doctrina se considera infringida por la parte recurrente, el asiento de inscripción se fije por la ley como fecha de referencia para el cómputo del plazo de caducidad retractual por constituir un medio seguro, que sirve de base al doble fin del conocimiento cabal del negocio por el futuro retrayente y del estable-

cimiento de una fecha cierta para evitar la inseguridad en el tráfico jurídico, eliminando la permanente incertidumbre del comprador respecto a su posible sustitución en la adquisición realizada».

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.524, 1.638 y 1.639.
- Ley de 8 de febrero de 1946 (LH), arts. 24 y 42.
- Ley 1/1973 (Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra), ley 458.2.
- Ley 3/1985 (Compilación de Derecho Civil Foral de Aragón), art. 150.2.
- Ley 3/1992 (Derecho Civil Foral del País Vasco), art. 123.
- Ley 6/1990 (Censos del Parlamento de Cataluña), art. 23.2.
- STC 54/1994, de 24 de febrero.
- SSTS de 27 de junio de 2000 y 1 de marzo de 2005.