



Roj: **STS 4566/2025 - ECLI:ES:TS:2025:4566**

Id Cendoj: **28079110012025101441**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **21/10/2025**

Nº de Recurso: **4166/2020**

Nº de Resolución: **1465/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **RAQUEL BLAZQUEZ MARTIN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 6057/2020,**
ATS 11508/2022,
STS 4566/2025

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.465/2025

Fecha de sentencia: 21/10/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 4166/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 08/10/2025

Ponente: Excm. Sra. D.^a **Raquel Blázquez Martín**

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID, SECCIÓN DÉCIMA

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

Transcrito por: RCS

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 4166/2020

Ponente: Excm. Sra. D.^a **Raquel Blázquez Martín**

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1465/2025

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.^a **Raquel Blázquez Martín**

En Madrid, a 21 de octubre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación respecto de la sentencia dictada el 11 de junio de 2020 por la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación 168/2020, derivado del juicio ordinario núm. 711/2014 del Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Madrid.

Es parte recurrente Servicios Logísticos Patrimonio Integral 2008, S.L, representada por la procuradora D.^a Susana Linares Gutiérrez y bajo la dirección letrada de D. Juan Francisco Marzal Gil.

Es parte recurrida Buildingcenter, S.A.U., representada por el procurador D. Javier Segura Zariquiey bajo la dirección letrada de D.^a María Victoria Martín de Lara.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.^a **Raquel Blázquez Martín**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-La procurada D.^a Susana Linares Gutiérrez, en nombre y representación de Servicios Logísticos Patrimonio Integral 2008 S.L., interpuso demanda de juicio ordinario contra Inmuebles y Servicios Barclays, S.A. en la que solicitaba se dictara sentencia por la que:

«[...] se acuerde admitir a trámite la demanda y con la resolución de admisión se requiera a la demandada para que ponga de manifiesto al Juzgado el importe por el que se ha adjudicado su parte indivisa de la finca con el objeto de proceder de forma inmediata a la consignación de la misma en la cuenta de consignaciones del Juzgado para su entrega a la demandada, y en el supuesto de que se opusiera, tras la tramitación que proceda, se dicte Sentencia por la que se acuerde el ejercicio del retracto postulado, con las demás consecuencias que procedan en Derecho.

2.-La demanda fue presentada el 13 de mayo de 2014 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Madrid, fue registrada con el núm. 711/2014.

En fecha 23 de julio de 2014 fue dictado auto de inadmisión de demanda, por: «[...] cuanto no cumple el requisito de procedibilidad de consignación del precio». Este auto fue apelado por la entidad demandante y el recurso fue estimado por la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid, que en auto de 28 de enero de 2015 acordó la admisión a trámite de la demanda.

Una vez admitida la demanda, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-El procurador D. Javier Segura Zariquiey, en representación de Inmuebles y Servicios Barclays, S.A., contestó a la demanda, solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

4.-En la audiencia previa la parte actora, puso de manifiesto la extinción registral de la demandada en virtud de un proceso de absorción. No fue admitida la personación en forma de la sociedad absorbente, Buildingcenter S.A.U.

Dictada sentencia estimatoria de la demanda en fecha 24 de marzo de 2017, se interpuso contra ella recurso de apelación por el procurador D. Javier Segura Zariquiey, en representación de Inmuebles y Servicios Barclays, S.A. y de Buildingcenter, S.A.U., recurso que fue estimado por la sentencia de la Sección Décima de la Audiencia Provincial de fecha 12 de marzo de 2018, en la que se declaró la nulidad de las actuaciones y su retroacción hasta la audiencia previa, con el objeto de que se diera trámite a la sucesión procesal de la parte demandada.

Por decreto de 20 de septiembre de 2018 se dispuso que Buildingcenter S.A.U. ocupara la posición procesal de parte demandada que ocupaba con anterioridad Inmuebles y Servicios Barclays, S.A., con nuevo señalamiento de audiencia previa

5.-Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Madrid, dictó sentencia 145/2019, de 28 de junio, cuyo fallo es como sigue:

«Que DESESTIMANDO la demanda de juicio ordinario interpuesta por la Procuradora D.^a Susana Linares Gutiérrez, en nombre y representación de Servicios Logísticos Patrimonio Integral 2008, S.L. contra Inmuebles y Servicios Barclays, S.A., sucedida procesalmente por Buildingcenter, S.A.U., debo ABSOLVER Y ABSUELVO a la expresada parte demandada de las pretensiones deducidas por la parte actora, objeto de este procedimiento».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Servicios Logísticos Patrimonio Integral, 2008, S.L. y la representación de Buildingcenter, S.A.U. se opuso al recurso.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número 168/2020, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia 228/2020, de 11 de junio, cuyo fallo dispone:

«Que con desestimación del recurso de apelación interpuesto por la representación de SERVICIOS LOGÍSTICOS PATRIMONIO INTEGRAL 2008 SL, frente a la sentencia dictada en fecha 28 de junio de 2019 por el Ilmo. Magistrado-Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº 7 de Madrid en los autos a que el presente Rollo se contrae, debemos confirmar y confirmamos la resolución indicada e imponemos a la parte apelante las costas procesales causadas en esta alzada».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación*

1.-La procuradora D.ª Susana Linares Gutiérrez, en representación de Servicios Logísticos Patrimonio Integral 2008, S.L. interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El motivo del recurso extraordinario por infracción procesal fue:

«UNICO. Vulneración del derecho fundamental de defensa en la vertiente probatoria al existir un error patente o arbitrariedad en la valoración realizada por la sentencia recurrida que comporta una infracción del derecho a la tutela judicial efectiva.».

El motivo del recurso de casación fue:

«UNICO. Conforme a lo prevenido en el artículo 477.1. Infracción del artículo 1.524 del Código Civil. Contradicción en relación con la jurisprudencia que se cita.».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto el 20 de julio de 2022, que admitió el recurso y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

3.-Buildingcenter, S.A.U se opuso al recurso.

4.-Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 8 de octubre de 2025, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes del caso*

Es objeto del recurso extraordinario por infracción procesal y de casación la determinación del momento inicial del plazo de nueve días establecido en el artículo 1524 del Código Civil (CC) para el ejercicio del retracto de comuneros, en un supuesto en el que la mitad indivisa de un inmueble fue adquirida por un tercero en una subasta pública judicial, lo que dio lugar a la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación en el Registro de la Propiedad, con indicación de su fecha y juzgado de procedencia, pero no así del importe de la adjudicación. Son antecedentes necesarios para resolver los recursos los siguientes:

1.-La demandante y recurrente, Servicios Logísticos Patrimonio Integral 2008 S.L. (en adelante, Servicios Logísticos) es propietaria de una parte indivisa, equivalente al 50%, de la finca descrita como «parcela de terreno situada en Madrid, al paraje denominados "Los Gredales", hoy emplazada en la Avenida Real de Pinto número 83 con vuelta a la calle San Cesáreo», inscrita en el Registro de la Propiedad número 16 de Madrid con el número 109.149.

La cotitularidad de la demandante no es un hecho controvertido, pero en la demanda no se aportaron datos acerca del título y fecha de adquisición. En la certificación de dominio y cargas unida al procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente al otro 50% de la finca consta que la hipoteca que se ejecuta es la inscripción 8ª y que el dominio del 50% ajeno a los deudores hipotecarios (Convenex S.L. y Talleres Galgo S.L., titulares cada una de ellas del 25%) estaba inscrito a favor de otra sociedad, Vancouver Gestión S.L. según la inscripción 9ª por título de fusión por absorción y que conforme a lo previsto en el art 689.2 LEC se expidieron las oportunas comunicaciones a los titulares de las cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que se ejecutaba.



Según su escrito inicial, en una consulta al Registro de la Propiedad realizada en la misma fecha de la presentación de la demanda -13 de mayo de 2014-, averiguó que el otro 50% de la finca en cuestión había sido adjudicado en una subasta judicial a la demandada Inmuebles y Servicios Barclays, S.A. (en la actualidad Buildingcenter S.A..U), sin conocer más datos acerca de las condiciones de dicha transmisión, por lo que no realizó consignación del precio y demás gastos propios del ejercicio de la acción de retracto, si bien se comprometió a realizarla cuando tuviera conocimiento del importe exacto. El *suplicode* la demanda tenía el contenido que ha quedado transcrito en los antecedentes de hecho de esta resolución.

2.-El juzgado inadmitió a trámite la demanda por auto 388/2014, de 23 de julio, por falta de consignación del precio, razonando al respecto que el artículo 266 LEC exigía tal consignación de dicho precio, sin perjuicio del abono ulterior de otros gastos cuyo importe no era necesario consignar al tiempo de presentar la demanda. Añadió que la demandante no podía invocar desconocimiento del precio, pues la transmisión constaba inscrita en el Registro de la Propiedad en virtud de adjudicación acordada en la ejecución hipotecaria 1291/2017 del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid a favor de Inmuebles y Servicios Barclays S.A.

Dicha resolución fue revocada por la Audiencia Provincial de Madrid, sección 11, en auto 24/2015, de 28 de enero, que, con apoyo en jurisprudencia del Tribunal Constitucional, entendió que la consignación del precio había dejado de ser un requisito de procedibilidad para el ejercicio de la acción de retracto y que debía equipararse al tratamiento de la consignación del precio al que hasta ahora la ley y la jurisprudencia había seguido respecto de la consignación de los gastos legítimos contemplados en los apartados 1º y 2º del artículo 1.518 CC.

3.-La demandada se opuso a la demanda alegando en primer lugar la caducidad de la acción, pues a su juicio el plazo del retracto debía computarse desde la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad, independientemente del conocimiento de la retrayente, de la que afirmó, no obstante, que como titular del 50% de la finca no afectado por la ejecución había tenido conocimiento del procedimiento y de la subasta.

4.-La sentencia de primera instancia dictada el 24 de marzo de 2017 estimó la demanda, pero fue anulada por sentencia 125/2018, de 12 de marzo, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 10ª, en el recurso de apelación 1017/2017, que entendió que se había vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva de Buildingcenter, que había quedado en situación de indefensión, al no permitir en el acto de la audiencia previa la sucesión procesal de la mercantil actora por la empresa que la ha absorbido. Dicha sentencia ordenó la retroacción de actuaciones hasta el acto de la audiencia previa.

5.-Celebrada de nuevo en la audiencia previa, ya con Buildingcenter como parte, y seguido el procedimiento por sus trámites, la sentencia de primera instancia desestimó la demanda por considerar que la acción estaba caducada. Consideró acreditado que el título de propiedad de la demandada era el decreto firme de 26 de marzo de 2013, testimonio del cual fue expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid el 8 de enero de 2014 e inscrito en el Registro el 3 de abril de 2014. Frente al argumento de la demandante de que la adquisición por subasta y la inscripción del decreto no permitía deducir registralmente el precio de adquisición, a diferencia de lo que sucede en los supuestos de inscripción de escrituras públicas, la sentencia sostuvo que la doctrina jurisprudencial interpretaba el art.1524 del Código Civil (CC), en su referencia a la inscripción registral, como una presunción *iuris et de iure* de conocimiento, por lo que aunque la demandante no estaba obligada a seguir la evolución del proceso judicial para comprobar cuándo y cómo se había producido la adjudicación, no resultaba aplicable la doctrina que permitía amparar el ejercicio tempestivo de la acción de retracto por desconocimiento de la subasta y de las condiciones de la misma, pues dichas condiciones estaban disponibles en el Juzgado que tramitó la ejecución hipotecaria.

6.-El recurso de apelación interpuesto por Servicios Logísticos fue desestimado. La sentencia de la audiencia ratificó los argumentos de la resolución de primera instancia, con cita de jurisprudencia acerca de la interpretación del artículo 1524 CC, y resolvió que solo en defecto de inscripción en el Registro de la Propiedad, o de prueba del conocimiento de la transmisión y de sus circunstancias antes de dicha inscripción, podía establecerse otro *dies a quo*.

7.-Servicios Logísticos ha interpuesto recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación, basados cada uno de ellos en un único motivo, que se analizan a continuación.

8.-Aunque Buildingcenter encabeza su escrito de oposición alegando la procedencia de la inadmisibilidad del recurso de casación, realmente no alega causas autónomas de inadmisión, sino más bien de desestimación, por lo que estas alegaciones serán tratadas en la resolución del recurso.

SEGUNDO.- Recurso extraordinario por infracción procesal



1.-El recurso por infracción procesal, formulado al amparo del art. 469.1.4º LEC, en la redacción aplicable al caso, se basa en la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva que le ha causado la sentencia recurrida, a la que imputa error patente y la arbitrariedad en la valoración probatoria.

En el desarrollo del motivo alega que el error en la valoración de la prueba se ha producido por la omisión de hechos que la sentencia no ha considerado probados, esto es, por la circunstancia de que la Audiencia no ha tenido en cuenta que la inscripción en el Registro no aportaba ningún dato relativo a las condiciones de la adjudicación, lo que le impedía el ejercicio del retracto.

2.-El recurso debe ser desestimado. Constituye jurisprudencia constante de esta Sala que la valoración de la prueba es función de instancia, y tan sólo cabe, excepcionalmente, justificar un recurso por infracción procesal, al amparo del apartado 4º del art. 469.1 LEC, en la existencia de un error patente o arbitrariedad en la valoración realizada por la sentencia recurrida que comporte una infracción del derecho a la tutela judicial efectiva. La valoración de la prueba susceptible de impugnación sería la que se refiere a la determinación de los hechos, de la base fáctica, pero no la valoración jurídica de los hechos acreditados (sentencias 418/2012, de 28 de junio; 262/2013, de 30 de abril; 44/2015, de 17 de febrero; 303/2016, de 9 de mayo; 411/2016, de 17 de junio; y 1033/2023, de 27 de junio, entre otras muchas).

Realmente, la recurrente está planteando a través del recurso extraordinario por infracción procesal la misma cuestión que vertebra el recurso de casación: la incidencia que puede tener en la determinación del *dies a quod* el plazo de ejercicio del retracto de comuneros el hecho de que el Registro de la Propiedad no dé publicidad de todas las condiciones de adjudicación de la mitad indivisa de la finca, adquirida por un tercero en subasta judicial, cuando el art. 1524 CC fija el plazo de nueve días contados desde la inscripción en el Registro, y solo en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la transmisión. No se trata, por tanto, de un error de valoración probatoria, sino de una cuestión netamente jurídica que tiene su encaje adecuado en el recurso de casación.

TERCERO.- Recurso de casación

Planteamiento. El motivo del recurso de casación invoca la infracción del art. 1.524 CC, en la forma en la que ha sido interpretado por la jurisprudencia que se cita y que exige para dar inicio al plazo del retracto el conocimiento completo por el retrayente de todas las circunstancias de la transmisión, esto es, de todos sus pactos y condiciones.

En su desarrollo, alega que en su caso le resultó imposible conocer las circunstancias de la transmisión en todos sus extremos, porque aunque esta había sido inscrita en el Registro de la Propiedad, dicha inscripción no aportaba ningún dato que le permitiera valorar la posible conveniencia del ejercicio de la acción, pues se limitaba a reseñar la fecha del decreto de adjudicación y de la expedición del testimonio del mismo. Cita como sentencias que conforman el interés casacional invocado las sentencias a número 1072/2002, de 14 de noviembre, 126/2009, de 26 de febrero, 198/2009, de 18 de marzo, y 724/2013 de 18 de noviembre de 2013.

Decisión de la Sala (I). Consideraciones previas. Antes de explicar la razón decisoria que debe guiar la resolución del recurso de casación, debemos hacer unas consideraciones previas.

1.-El art. 1524 CC establece lo siguiente: «[n]o 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". Del tenor literal del precepto y de la jurisprudencia reiterada de esta Sala (STS 509/2013, de 22 de julio) se desprende que la norma tiene como ámbito de aplicación los supuestos de retracto legal comprendidos en los arts. 1522 (retracto de comuneros) y 1523 (retracto de colindantes).

2.-El recurso se construye esencialmente a través de la cita literal de largos fragmentos de las sentencias que se invocan como base del interés casacional, y muchos de esos fragmentos no guardan relación con la cuestión aquí debatida. En particular, todas las citas relacionadas con el nacimiento del derecho de retracto con ocasión de la consumación, y no de la perfección, de la transmisión del bien, carecen de relevancia para resolver la cuestión nuclear que plantea el recurso de casación.

En efecto, en este caso no es controvertido que el 50% de la finca de la que es cotitular la recurrente ha sido objeto de una transmisión mediante adjudicación en subasta pública seguida del oportuno decreto de adjudicación (arts. 673 y 692 LEC) y de la inscripción en el Registro de la Propiedad, de modo que estamos ante una transmisión perfeccionada y consumada, sin que la eventual diferencia entre las fechas de la subasta, de la adjudicación, de la cesión del remate, de la adjudicación a favor del cesionario o de la expedición del testimonio del decreto, que son las materias que tratan varias de las citas reproducidas en el recurso, tenga incidencia en el cómputo del plazo de los nueve días establecido en el art. 1524 CC.

Por otro lado, algunas de las sentencias citadas se ocupan realmente del *dies a quo* del plazo de ejercicio del retracto cuando la transmisión se ha producido a consecuencia de la adjudicación acordada en una subasta y el retracto en cuestión se ha intentado antes de la inscripción de dicha transmisión en el Registro de la Propiedad. En esas resoluciones, la cuestión central es el conocimiento que el retrayente tiene o puede tener antes de la inscripción, bien porque esta no ha tenido lugar, bien porque estaba acreditado un conocimiento anterior a dicha inscripción, lo que resulta igualmente ajeno al objeto del recurso de casación.

Por ello, como ahora se explicará con más detalle, no serán tenidas en cuenta las sentencias que cita el recurrente en la medida en que traten cuestiones diferentes de las que plantea el recurso de casación.

Decisión de la Sala (II). Consideraciones previas. La interpretación jurisprudencial del art. 1524 CC.

1.-No es discutida la viabilidad en abstracto del retracto de comuneros en las transmisiones realizadas mediante subasta pública. La citada STS 509/2013, de 22 de julio, dijo sobre el particular:

«No se discute hoy la posibilidad de ejercicio del derecho de retracto legal en los casos de venta en pública subasta, pero sí se han suscitado ciertas dudas acerca de cuál habrá de entenderse en tal caso como «dies a quo» para el cómputo del plazo de ejercicio del derecho por el retrayente. En un principio se vino entendiendo consumada la venta sólo a partir del otorgamiento de la escritura pública (SSTS 1 abril 1960 y 20 febrero 1975), pero más recientemente se ha entendido que la consumación se produce desde la plena aprobación judicial del resultado de la subasta, pues existiendo título (aprobación del remate) y modo (adjudicación al rematante) el otorgamiento de la escritura pública no se requiere a los efectos de tradición (SSTS 1 julio 1991, 11 julio 1992, 25 mayo 2007, 26 febrero 2009), y ni siquiera resulta ya necesaria a efectos de inscripción (artículo 674 LEC)».

2.-Aclaramos que, a diferencia de lo que sucede en este caso, en el supuesto de hecho de la STS 509/2013, de 22 de julio, el retracto se había ejercitado antes de la inscripción del dominio del retraído en el Registro de la Propiedad y lo que se discutía era el *dies a quo* desde la perspectiva de los diferentes hitos del proceso de ejecución. En efecto, se trataba del derecho de retracto ejercitado por dos comuneros frente a la empresa adjudicataria -por cesión de remate- del acreedor hipotecario de la otra parte indivisa contra el que se había seguido un proceso de ejecución hipotecaria. En primera y en segunda instancia se apreció la caducidad de la acción y la Sala, al estimar el recurso de casación, tuvo en cuenta los siguientes datos: el remate se había aprobado en la misma fecha de la subasta, el 17 de enero de 2008, a favor del ejecutante con facultad de cesión a tercero, facultad que efectivamente ejerció el 7 de mayo de 2008, y más tarde se dictó auto de adjudicación a favor de la cesionaria el 24 de julio de 2008. En la instancia se había fijado el día inicial del comienzo del plazo de nueve días en la misma fecha de celebración de la subasta y aprobación del remate a favor del ejecutante (17 de enero de 2008), atribuyendo a tales actos unos efectos de adjudicación y consiguiente transmisión de la propiedad de los que carecían, y fue ese el motivo por el que se estimó el recurso de casación. Es en este contexto en el que la sentencia firma que los actores no estaban obligados a seguir la evolución de los autos judiciales para comprobar a quién y en qué fecha tenía lugar la adjudicación.

3.-Más allá de las peculiaridades del caso concreto, la sentencia 509/2013, de 22 de julio, reprodujo la doctrina general de la Sala sobre el cómputo del *dies a quo*. Además de afirmar que a los retrayentes «les bastaba estar pendientes del Registro de la Propiedad para ejercer su derecho de retracto ante los tribunales una vez que se produjera la inscripción del dominio a favor de la entidad demandada (adjudicataria)» y de ponderar que ni siquiera habían esperado a la inscripción, sino que se habían adelantado y habían tomado como referencia la fecha de la anotación a que dio lugar la presentación del título por parte de la adjudicataria -en coherencia con dos escritos presentados pocos días después de la celebración de la subasta en los que el retrayente anunciaba su intención de ejercer el derecho de retracto-, reiteró la jurisprudencia de la Sala en estos términos:

«La brevedad del plazo [del art. 1524 CC] 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.

Solo en referencia a los casos en los que debe estarse a ese conocimiento anterior a la inscripción en el Registro, la sentencia afirma que dicho conocimiento

«[...] debe ser preciso, claro, completo y ha de incluir todos los pactos y condiciones de la transmisión, para que los interesados puedan decidir si ejercitan o no el retracto, sin ser suficiente la mera noticia de la misma (SSTS 21 marzo 1990, 20 mayo 1991, 7 octubre 1996, 24 septiembre 1997, 3 marzo 1998). Lógicamente ese conocimiento se extiende a la identidad del adjudicatario en los supuestos -como el presente- en que la aprobación del remate se ha hecho con la reserva por parte del rematante de poder ceder a tercero, que será a favor de quien, en su caso, se extenderá el auto de adjudicación -actualmente decreto expedido por el Secretario Judicial según dispone el citado artículo 674- y, en definitiva, será el legitimado pasivamente para soportar la acción de retracto».

Por ello, la sentencia 509/2013, de 22 de julio, concluye «en fecha 17 de enero de 2008 no se produjo la adjudicación y quedaba pendiente de la posible cesión del remate a tercero», lo que contradecía la doctrina de esta Sala, expresada en sentencias como la de 14 diciembre 2007, 126/2009, de 26 febrero 2009 y 235/2009, de 1 abril.

En la misma línea, la sentencia 126/2009, de 26 de febrero, reitera que el *dies a quo* en caso de subasta judicial es la fecha de la inscripción registral o, si consta que el retrayente conoció la subasta, desde el auto de adjudicación. Según los datos fácticos del caso, se dictó el auto de adjudicación el 25 de enero de 2002; el testimonio del anterior auto se expidió el 14 de febrero de 2002, fue presentado en el Registro de la Propiedad y causó asiento de presentación el 20 de febrero y se practicó la inscripción el 25 de febrero. La demanda se presentó el 6 de marzo de 2002. La Audiencia había fijado como *dies a quo* aquél en que se había dado publicidad a la subasta. La doctrina jurisprudencial que reitera la Sala no varía:

«El mandato legal es claro: el *dies a quo* es la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad partiendo del principio de publicidad registral y sólo se altera si se acredita (no es el caso presente) que el retrayente había tenido conocimiento anterior de la compraventa o, en su caso, de la subasta, con todos los datos del negocio jurídico transmisivo».

Y, como en ese caso el retracto se había ejercitado dentro de los nueve días siguientes a la inscripción en el Registro y no había prueba del conocimiento anterior por el retrayente del contenido y detalles de la adjudicación, se estimó el recurso de casación.

La sentencia 198/2009, de 18 de marzo, no aborda la incidencia de la posterior inscripción del auto de adjudicación en el Registro.

La sentencia 235/2009, de 1 abril, que se remite a las anteriores, afirma de nuevo que «en caso de subasta judicial, sólo si consta el conocimiento de la transmisión -aprobación judicial del remate y adjudicación al rematante- será éste el "*dies a quo*"; en otro caso, la inscripción en el Registro de la Propiedad», en un caso en el que se había declarado probado que el conocimiento de la transmisión se produjo el día de la personación del retrayente en el juicio ejecutivo que dio lugar a la subasta.

La sentencia 724/2013, de 18 de noviembre, por su parte, se refiere a un retracto de comuneros ejercitado a raíz de una compraventa en la que uno de los condóminos había vendido la totalidad de la finca a un tercero, lo que había dado lugar a un procedimiento judicial instado por el comprador que finalizó con sentencia en la que se obligaba al transmitente a vender el tercio que realmente ostentaba en la comunidad. El problema del *dies a quo* se centraba en si este coincidía con la notificación de la sentencia mencionada o con el momento en que se consumó la compraventa y el Juzgado libró el mandamiento para la inscripción en el Registro de la Propiedad, que fue el que la Sala consideró correcto. Esta sentencia incidía, por otra parte, en la concepción del retracto como

«[...] un límite al derecho de propiedad, en cuanto impone al propietario una restricción a su libre disponibilidad y, como añade esta misma sentencia, supone "una venta forzosa por parte del comprador al retrayente" y, además, dice: "aunque puede redundar en provecho de particulares están motivadas por el interés general". El retracto de comuneros responde al criterio del Derecho romano, que considera antieconómicas y perjudiciales las situaciones de comunidad.

»En todo caso, no se trata de subrogarse, como dice el artículo 1521 del Código civil, sino que se produce una nueva adquisición por parte del retrayente. Así lo expresa la sentencia de 9 marzo 1999: "poder sobre una cosa para adquirirla después de haber sido transmitida a un tercero..."; lo que "es objeto de una rigurosa regulación legal y merece una interpretación restrictiva", como concluye la sentencia antes citada de 4 febrero 2008».



4.-Ya se ha indicado que el artículo 1524 CC es de aplicación común al retracto de comuneros y al retracto de colindantes. Respecto de este último, la sentencia 964/2024, de 9 de julio, contiene las siguientes reflexiones de interés:

«1.- Conforme a constante jurisprudencia de esta sala, el plazo de ejercicio del retracto legal de colindantes previsto en el art. 1524 CC es de caducidad, por lo que no admite interrupción (sentencias 885/1999, de 28 de octubre; 588/2007, de 11 de mayo; y 605/2007, de 25 de mayo). Sin que, por razones de seguridad jurídica, quepan interpretaciones extensivas al respecto, al constituir los retractos legales una limitación de la facultad de libre disposición del propietario (por todas, sentencia 277/2021, de 10 de mayo, y las que en ella se citan). »2.- Respecto al cómputo del día inicial, el art. 1524 CC habla de inscripción, expresión ésta que debe interpretarse en sentido literal, es decir, en referencia al asiento del mismo nombre, con exclusión del asiento de presentación [(sentencias de 6 marzo 1942 (RAJ 1942, 622), 669/2000, de 27 junio, 237/2003, de 17 de marzo, y 126/2009, de 26 de febrero)]. [...]»-

5.-En definitiva, en este caso lo esencial es que consta indubitada la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad el 3 de abril de 2014. La recurrente no explica en su demanda las razones por las que fue precisamente el 13 de mayo de 2014 cuando realizó una consulta en el Registro de la Propiedad, ni tampoco por qué se limitó a obtener una nota simple, en la que constaba con toda claridad la adjudicación en subasta judicial del 50% de la finca. En el mismo sentido, tampoco alegó ni acreditó que intentara tomar conocimiento a través del juzgado de primera instancia número 31 de los detalles de la adjudicación, ni que desplegara una mínima diligencia en la obtención de la información precisa para tomar una decisión acerca de la conveniencia de ejercer el retracto. De haber sido así, sería defendible que la mención de la inscripción registral del art. 1524 CC pudiera interpretarse, al amparo del art. 24 CE, poniéndolo en relación con la fecha de conocimiento de los detalles de la adjudicación y que la fijación del *dies a quo* se llevara a cabo de otro modo.

Sin embargo, sin ninguna explicación que clarifique la relación de la recurrente con la historia registral de la finca ni la fecha de conocimiento de la inscripción, y sin ninguna actuación diligente de averiguación del contenido de la ejecución hipotecaria, la recurrente se limitó a presentar el mismo día en el que, por razones desconocidas, pidió una nota simple, una demanda de retracto cuyo *suplico* evidenciaba una suerte de ejercicio preventivo del retracto. Por estas razones, el retracto ejercitado el 13 de mayo de 2014 está aquejado de la caducidad que impone el art. 1524 CC. Tenemos en cuenta para ello, además la interpretación restrictiva que merece la institución y que, como ya se ha explicado, las sentencias citadas en el recurso sobre el grado de conocimiento que precisa el retrayente en las adquisiciones por terceros en subasta pública no son aplicables al caso, porque se refieren a acciones ejercitadas antes de la inscripción en el Registro y porque dicha inscripción opera, en un caso como el que nos ocupa, como término final de las posibilidades de elección del *dies a quo*, pues de otro modo su determinación quedaría al arbitrio de la recurrente.

CUARTO.- Costas y depósitos

1.-De acuerdo con lo previsto en el artículo 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación deben ser impuestas a la recurrente.

2.-Procede acordar también la pérdida de los depósitos constituidos de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

1.º-Desestimar los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación interpuestos por Servicios Logísticos Patrimonio Integral 2008, S.L. respecto de la sentencia dictada el 11 de junio 2020 por la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación 168/2020, derivado de juicio ordinario núm. 711/2014 del Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Madrid.

2.º-Condernar al recurrente al pago de las costas de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación y acordar la pérdida de los depósitos constituidos.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos

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

Así se acuerda y firma.