



Roj: **STS 2518/2026 - ECLI:ES:TS:2026:2518**

Id Cendoj: **28079110012026100872**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **04/06/2026**

Nº de Recurso: **7796/2021**

Nº de Resolución: **861/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MANUEL ALMENAR BELENGUER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP AB 883/2021,**  
**STS 2518/2026**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 861/2026**

Fecha de sentencia: 04/06/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 7796/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 26/05/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Procedencia: Audiencia Provincial de Albacete, Sección 1.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: ACV

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 7796/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 861/2026**

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.<sup>a</sup> Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 4 de junio de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y de casación interpuesto por la representación procesal de D. Mateo y de D.<sup>a</sup> Ariadna, contra la sentencia núm. 509/2021 de 23 de julio, dictada por la Sección 1.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Albacete, en el rollo de apelación núm. 246/2020, derivado de los autos de juicio ordinario núm. 115/2019 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de Casas-Ibáñez, sobre retracto de colindantes. Es parte recurrente D. Mateo y D.<sup>a</sup> Ariadna, representados por el procurador D. Jacobo Serra González y bajo la dirección letrada de D. Ángel Sebastián Mateo Valera, y parte recurrida D. Gabino y D.<sup>a</sup> Casilda, representados por el procurador D. Juan Carlos Campos Martínez (sustituido por el procurador D. Fernando Giralda Vera) y bajo la dirección letrada de D. Francisco Iván García-Navarro y Gómez-Sáez.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO. *Tramitación en primera instancia.*

1.-El procurador D. Juan Carlos Campos Martínez, en nombre y representación de D. Gabino y D.<sup>a</sup> Casilda, interpuso demanda de juicio ordinario, contra D. Mateo y de D.<sup>a</sup> Ariadna, en la que solicitaba se dictara sentencia por la que:

«1.- DECLARE que mi mandante tiene derecho al retracto legal de colindantes de la finca rústica descrita en el hecho segundo de esta demanda y que constituye parte de la parcela catastral NUM000 del Polígono NUM001 de Casas-Ibáñez. Finca Registral NUM002 de Casas-Ibáñez.

»2.- CONDENE a los demandados a otorgar en favor de mi mandante escritura de venta de la referida finca antes detallada en el mismo precio y las mismas condiciones establecidas en la escritura de fecha 11 de Julio de 2019 Protocolo 993 del Notario Don Manuel Gallego Medina por la que los demandados adquirieron dicha finca en pleno dominio y con carácter ganancial, con reembolso por parte de mi patrocinada del importe del precio que abonaron, que asciende a 4.000 euros, más el importe de los gastos a los que se refiere el artículo 1518 del Código Civil, que esta parte estima en 681,89 euros.

»3.- CONDENE a los demandados al pago de las costas procesales.»

2.-La demanda fue presentada el 8 de marzo de 2019 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de Casas-Ibáñez, se registró como procedimiento ordinario con el núm. 115/2019. Admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-El procurador D. Jacobo Serra González, en representación de D. Mateo y de D.<sup>a</sup> Ariadna, se personó y contestó a la demanda, solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de Casas-Ibáñez dictó sentencia núm. 79/2019, de 13 de noviembre, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que DESESTIMO la demanda formulada por Gabino y Casilda contra Mateo y Ariadna y ABSUELVO a éstos de las pretensiones frente a ellos formuladas, y ello haciendo expresa condena en costas a la parte actora. ».

5.-Por la representación procesal de D. Gabino y D.<sup>a</sup> Casilda, se solicitó aclaración de la sentencia, dictándose auto de fecha 9 de enero de 2020, que acordó:

«Estimar la petición formulada por Gabino, Casilda de aclarar la sentencia dictada en este procedimiento el 13 de noviembre de 2019, en el fallo, donde dice "Contra la presente Sentencia cabe recurso de apelación ante este Juzgado para ante la Ilma. Audiencia Provincial en el plazo de cinco días a partir del siguiente a la notificación", debe decir "Contra la presente Sentencia cabe recurso de apelación ante este Juzgado para ante la Ilma. Audiencia Provincial en el plazo de veinte días a partir del siguiente a la notificación.»

### SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia.*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Gabino y D.<sup>a</sup> Casilda. La representación de D. Mateo y de D.<sup>a</sup> Ariadna se opuso al recurso.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la Sección 1.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Albacete, que incoó el recurso de apelación núm. 246/2020 en el que, previos los oportunos trámites, recayó sentencia núm. 509/2021, de 23 de julio, cuya parte dispositiva, literalmente copiada, dice:



«Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación Gabino y Casilda contra la sentencia dictada por la Ilustrísima Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia de Casas Ibáñez en fecha 13 de noviembre de 2019 debemos revocar y revocamos la misma dictándose otra estimando la demanda interpuesta por Gabino y Casilda *ejercitando acción de retracto de colindantes como propietarios de la finca rústica Inscrita al Tomo, NUM003 ; Libro, NUM004 ; Folio, NUM005 ; Finca NUM006 , Inscripción NUM007 del Registro de la Propiedad de Casas-Ibáñez, respecto a la que la venta de la parcela colindante Inscrita al Tomo, NUM008 ; Libro, NUM009 ; Folio, NUM010 ; Finca NUM002 , (Referencia catastral; parte de la referencia NUM011 .) y que fue adquirida, por los demandados Mateo y Ariadna , junto a otras fincas, con carácter ganancial, según escritura de compraventa autorizada el 11 de julio de 2018 por el Notario de Casas-Ibáñez Don Manuel Gallego Medina, bajo el número 993 de su protocolo condenando a los referidos demandados a estar y pasar por esta declaración sin hacer expresa condena en costas a ninguna de las partes en la instancia ni en las de esta alzada.»*

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

1.-El procurador D. Jacobo Serra González, en representación de D. Mateo y de D.<sup>a</sup> Ariadna , interpuso recurso de extraordinario por infracción procesal y recurso de casación. El primero se fundamenta en el siguiente motivo:

«MOTIVO UNICO.- El recurso extraordinario por infracción procesal se interpone conforme los establecido en los arts. 470.1 y 471 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y Disposición Final 16<sup>a</sup> de la citada Ley, por vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución , a que se hace referencia en el apartado 1, 4º del artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por la existencia de un error patente en la valoración arbitraria de la prueba documental y testifical-pericial realizada por la sentencia recurrida, porque en ellos se produce una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva de esta parte, al otorgar exclusivamente el carácter exclusivo de rústica a la finca objeto de retracto, cuando de la prueba obrante en autos, la misma tiene la consideración de urbana.»

Por lo que se refiere al recurso de casación, se articula sobre el siguiente motivo:

«MOTIVO UNICO.- VULNERACIÓN DEL ARTÍCULO 1524 DEL CÓDIGO CIVIL, al oponerse la sentencia recurrida a la Doctrina Jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre la interpretación del art. 1524 del Código Civil relativa a la caducidad de la acción en ejercicio del retracto, y el día "a quo" en que empieza a contar el plazo de nueve días para su ejercicio, al fijarse en la sentencia el día inicial del cómputo del plazo de caducidad 209 días con posterioridad a la fecha de inscripción en el Registro; cuando la doctrina jurisprudencial lo fija en nueve días a contar desde la inscripción, y citando como Sentencia contradictorias: Sentencia TS Sala de lo Civil núm. 377/2021 de fecha 01/06/2021, Sentencia Sala de lo Civil TS nº 509/2013 de fecha 22 de Julio de 2013, Sentencia Sala de lo Civil TS nº 286/2013 de fecha 14 de noviembre de 2013 y Sentencia Sala de lo Civil TS nº 534/2006, 29 de Mayo de 2006, Sentencia TS nº 29171997 DE 7 DE ABRIL DE 1997.»

2.-La Sección 1.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Albacete tuvo por interpuesto el recurso extraordinario por infracción procesal y de casación y acordó remitir las actuaciones a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, con emplazamiento de las partes por término de treinta días.

3.-Recibidas las actuaciones y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, esta Sala dictó auto de 7 de junio de 2023, por el que se admitió el recurso y se acordó dar traslado a la parte recurrida personada, que se opuso al formulado en contrario.

4.-Por providencia de 6 de abril de 2026 se designó nuevo ponente al que lo es en este acto y, al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 26 de mayo de 2026, en que ha tenido lugar con el resultado que seguidamente se expresa.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** *Resumen de antecedentes relevantes.*

1.-Son antecedentes fácticos de interés para la resolución del recurso, no controvertidos o acreditados por la prueba practicada, los siguientes:

i) Los esposos D. Gabino y D.<sup>a</sup> Casilda son dueños con carácter ganancial de la finca rústica sita en DIRECCION000 , al sitio del paraje « DIRECCION001 », con una superficie de 14 áreas y 65 centiáreas, y que linda, al Norte, herederos de Alicia ; Sur, finca matriz (a la que luego se hará referencia); Este, herederos de Leticia ; y, Oeste, camino de cruza al DIRECCION002 . Finca registral NUM006 , que forma parte de la parcela NUM000 del polígono NUM001 de rústica de DIRECCION000 , con referencia catastral NUM011 .



ii) Adquirieron la mencionada finca, previa su segregación de la finca matriz a la que pertenecía, mediante contrato privado de compraventa de fecha 9 de julio de 2001, elevado a público en escritura autorizada en fecha 15 de diciembre de 2001 y en la que se hizo constar:

«Después de esta segregación, queda un resto en la finca matriz de sesenta áreas y noventa y una centiáreas de cabida, con los mismos linderos que antes, excepto por el Norte, que ahora linda la parcela segregada y vendida a Don Gabino.»

iii) A su vez, en virtud de escritura de compraventa de fecha 11 de julio de 2018, los cónyuges D. Mateo y D.<sup>a</sup> Ariadna, adquirieron, con carácter ganancial, junto con otras fincas, el resto de la finca matriz que quedó tras la segregación y venta antes indicadas, inscrita al tomo NUM008, libro NUM009, folio NUM010, finca NUM002 del Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez, y que se describe como:

«TIERRA, secano a cereales, hoy pastos, en el Término de Casas-Ibáñez, paraje " DIRECCION001 " de sesenta áreas, noventa y una centiáreas de cabida, según título no coincidente con realidad ni con catastro. Linda: Norte, Gabino en el resto de la parcela NUM000; Sur, camino, hoy calle y Ayuntamiento; Este, Herederos de Leticia, hoy Calle y Ayuntamiento; y Oeste camino que cruza (9011). Es parte de la parcela NUM000 del Polígono NUM001. INDIVISIBLE.»

iv) En la referida escritura de compraventa de fecha 11 de julio de 2018 se fija un precio de 4.000 € por la referida finca registral NUM002, de la que se expresa que se encuentra «Libre de inquilinos, ocupantes y arrendatarios, según manifiestan». La compraventa se inscribió en el Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez en fecha 10 de agosto de 2018, dando lugar a la inscripción NUM012.<sup>a</sup>

v) Por burofax de fecha 4 de febrero de 2019, entregado el 6 de febrero, D. Gabino y D.<sup>a</sup> Casilda, a través del letrado designado, requirieron a D. Mateo y D.<sup>a</sup> Ariadna copia de la escritura de compra y de todos los justificantes de pago de dicha operación, requerimiento al que éstos contestaron a medio de correo electrónico en el que no se facilitaron los datos solicitados.

vi) En la misma data, 4 de febrero de 2019, D. Gabino y D.<sup>a</sup> Casilda se dirigieron al Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez, al que solicitaron certificación de la finca de los demandados a los efectos de ejercitar el derecho de retracto sobre la finca registral NUM002. Por el Registrador se remitió copia del historial registral, en el que se tacharon los datos relativos al precio y otros extremos, por considerar que no se había acreditado interés legítimo al no especificarse en la solicitud el tipo de retracto ejercitado.

vii) Ante el resultado infructuoso del requerimiento y de la certificación registral, D. Gabino y D.<sup>a</sup> Casilda formularon solicitud de diligencias preliminares, en la que interesaban que se les notificase la escritura de compraventa y se les entregasen los justificantes documentales de los gastos ocasionados en la referida operación y de los necesarios para materializar la venta. Dicha solicitud dio lugar a la incoación por el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Albacete de las diligencias 229/2019, en las que, en el acto de la vista, celebrada el 7 de marzo de 2019, los demandados entregaron copia de la escritura de compraventa, en la que figuraban las condiciones de la operación, así como parte de las facturas de los gastos.

**2.-**El procedimiento que nos ocupa trae causa de la demanda presentada el 8 de marzo de 2019 por D. Gabino y D.<sup>a</sup> Casilda (en adelante, demandantes, actores o retrayentes), demanda contra D. Mateo y D.<sup>a</sup> Ariadna (en lo sucesivo, los demandados), en la que ejercitan, al amparo de los arts. 1521 y ss. del Código Civil, una acción de retracto legal de colindantes, con la finalidad de adquirir la finca con la que lindan por el viento sur y que fue comprada por los demandados mediante la escritura de 11 de julio de 2018, en las mismas condiciones en que se realizó la operación, es decir, abonando el importe total de la venta y los gastos legítimos del contrato que los compradores hubieron de satisfacer y que se fijan en 4.000 € y 681,89 €, respectivamente.

En síntesis, tras recordar la secuencia fáctica antes expuesta, se afirma que concurren los requisitos exigidos para el éxito de la acción de retracto, dado que ambas fincas son colindantes y se trata de la venta de una finca rústica cuya cabida no excede de una hectárea (art. 1523 CC), debiéndose computar el plazo de caducidad de nueve días, previsto en el art. 1524 CC para el ejercicio de la acción desde el momento en que los actores tuvieron conocimiento de los detalles precisos y exactos de la transmisión, lo que no se produce con la mera inscripción en el Registro de la Propiedad, sino cuando, con motivo de la vista de las diligencias preliminares, celebrada el 7 de marzo de 2019, se les informó del precio de venta, la situación arrendataria, la cuantía de los gastos y los restantes términos de la operación.

**3.-**Los demandados D. Mateo y D.<sup>a</sup> Ariadna se oponen a la demanda y solicitan su desestimación.

Sin discutir la realidad física de las fincas -con el matiz que se dirá- ni la fecha y circunstancias de la compraventa, los demandados alegan que en el supuesto enjuiciado no se dan los presupuestos legal y jurisprudencialmente requeridos para que la acción pueda prosperar, toda vez que: (i) no existe disposición



legal que establezca la obligación de los demandados de comunicar la compra de la finca, sino que, según resulta del art. 1524 CC, el plazo de caducidad para el ejercicio de la acción comienza a correr desde la inscripción en el Registro, que es el medio que el legislador ha querido dar a quien entienda tener derechos de retracto sobre la misma, para que tenga conocimiento pleno de la transmisión y los ejerza, lo que en el caso litigioso tuvo lugar el 10 de agosto de 2018, de modo que, al tiempo de remisión del burofax, la acción ya habría caducado; (ii) la finalidad del retracto de colindantes no es otra que terminar con los minifundios e incentivar la mejora de la producción agraria, lo que exige que el retrayente acredite la cualidad de profesional de la agricultura o cultivador personal, así como la existencia activa de una explotación agraria, ganadera, pecuaria o forestal que con el ejercicio del derecho se vería notablemente beneficiada, requisitos que los actores no han acreditado; y, (iii) aunque la finca objeto del retracto aparezca «formalmente» como rústica, en realidad se trata de una finca urbana en cuanto que lleva años sin destinarse a usos agrícolas y linda con el caso urbano, a lo que se añade que las fincas se encuentran separadas por un vial o camino, lo que implica la existencia de obstáculos físicos de naturaleza común que impiden que las fincas que antes eran colindantes pasen a tener una unidad física y, por tanto, que se cumpla la finalidad de esta figura.

**4.-**La sentencia de primera instancia desestima íntegramente la demanda y, por consiguiente, la acción de retracto, con imposición de costas a la parte demandante.

La sentencia, con cita de una sentencia del tribunal provincial que, a su vez, se hace eco de varias sentencias antiguas de esta sala (20 de mayo de 1943, 22 de febrero y 15 de diciembre de 1956, 28 de mayo de 1963 y 20 de noviembre de 1964), en las que se afirma que el comienzo del cómputo del plazo para el ejercicio del derecho se produce desde la inscripción en el Registro, con presunción *iuris et de iure* que, desde ese momento, el retrayente conoce la enajenación de la finca, considera que, en este caso, la finca cuyo retracto se pretende se inscribió a nombre de los demandados en el Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez el día 10 de agosto de 2018, por lo que el plazo de 9 días debe computarse desde esa fecha, de forma que, presentada la demanda el 8 de marzo de 2019, la acción ya había caducado.

En concreto, la sentencia descarta que el plazo pueda computarse desde que los demandados proporcionaron la información sobre las circunstancias de la compraventa, en la vista de las diligencias preliminares, con el siguiente razonamiento:

«Pretende la parte actora que se compute como día inicial del plazo de caducidad el día 7 de marzo de 2019, que es cuando en sede de Diligencias Preliminares, la parte actora tuvo conocimiento de los términos de la venta, pero, tal y como hemos expuesto, el conocimiento posterior a la fecha de inscripción no es oponible al de la fecha de inscripción cuando la finca ha tenido acceso al Registro de la Propiedad, como es el caso, pues en estos supuestos el conocimiento por parte de los actores se presume "iurte et de iure" (sic)».

**5.-**La parte demandante formula recurso de apelación contra la mencionada sentencia, que es estimado íntegramente por la Audiencia Provincial.

La Audiencia comienza por descartar la caducidad de la acción, al entender que el plazo se inicia cuando el retrayente tiene pleno conocimiento de los elementos esenciales de la operación, lo que en el caso enjuiciado no ocurrió sino cuando en sede de diligencias preliminares recibió la información requerida:

«La fecha de la inscripción de la finca NUM013 a nombre de los demandados se produjo el 10 de agosto de 2018, y la demanda se presentó el 8 de marzo de 2019, por lo que la cuestión a dilucidar es si en este caso ha de computarse como día inicial del plazo de caducidad el día 7 de marzo de 2019, que es cuando en sede de Diligencias Preliminares, la parte actora tuvo conocimiento de los términos de la venta, dado que de la declaración testifical del Registrador de la Propiedad se desprende que efectivamente se solicitó una certificación, pero que se le tachó el precio de la venta porque el solicitante, el actor, no alegó ni acreditó su interés legítimo para el ejercicio del derecho de retracto de colindantes .

»Ciertamente 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 pero en este caso no consta que la parte 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 y el precio fijado en la escritura pública de compraventa, cuando en sede de Diligencias Preliminares se le facilitaron tales datos , por lo que concluye la Sala que en este caso la acción no estaba caducada.»

Rechazada la caducidad, la Audiencia entra en el fondo del asunto y analiza la prueba testifical y documental practicada, a la luz de la cual considera que se cumplen los requisitos jurisprudenciales exigidos para el éxito de la acción ya que queda acreditada, por una parte, la cualidad de agricultores de los actores, y, por otra parte, que estamos en presencia de dos fincas que lindan entre sí, así como la inexistencia de camino que separe una finca de la otra y de proyecto de urbanización de dicha zona municipal.



6.-La parte demandada interpone recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación, articulados cada uno sobre un único motivo.

**SEGUNDO.-** Alteración del orden de resolución de los recursos.

1.-Aunque, como regla general, cuando concurren un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación, dada la diferente naturaleza de las cuestiones que se plantean en uno y otro y el alcance de las decisiones que pueden adoptarse en el primero a la hora de estimar correctamente planteada la relación jurídico-procesal, la ausencia de error patente en la valoración de la prueba y consiguiente determinación de la base fáctica, o la eventual vulneración de las normas reguladoras de la sentencia, razones de lógica jurídica conducen a resolver en primer lugar el de infracción procesal, esta sala ha invertido dicha regla en ocasiones en que el examen del recurso de casación condiciona la resolución de todas las impugnaciones formuladas contra la sentencia de la Audiencia Provincial. Y, en particular, cuando las denuncias sobre infracción de normas procesales, en cuanto instrumentales de la controversia sustantiva objeto del recurso de casación, habrían perdido relevancia (sentencias 910/2011, de 21 de diciembre; 641/2012, de 6 de noviembre; 223/2014, de 28 de abril; 71/2016, de 17 de febrero; 634/2017, de 23 de noviembre; 170/2019, de 20 de marzo; 531/2021, de 14 de julio; 130/2022, de 21 de febrero; 518/2024, de 17 de abril; y 964/2024, de 9 de julio, entre otras muchas).

2.-En este caso, el motivo único del recurso de casación denuncia la infracción de las normas legales sobre el plazo de caducidad de ejercicio de la acción de retracto. De manera que, si se estimara dicho motivo y se declarase caducada la acción, resultaría completamente inane el examen de los demás motivos, y, en particular, el del recurso de infracción procesal.

3.-En suma, procede examinar en primer lugar el recurso de casación, porque su eventual estimación determinaría la carencia de efecto útil del recurso por infracción procesal igualmente interpuesto.

**TERCERO.-** Recurso de casación. Planteamiento del motivo. Doctrina de la sala sobre el *dies a quo* del plazo de caducidad de la acción de retracto. Decisión de la sala.

1.-Como ya se ha apuntado, en el único motivo del recurso de casación se afirma que la sentencia recurrida infringe el art. 1524 del Código Civil y la doctrina jurisprudencial recaída en su interpretación, en relación con el día en que empieza a contar el plazo de caducidad de la acción en ejercicio del derecho de retracto. Se citan las sentencias 377/2021, de 1 de junio, 509/2013, de 22 de julio, 286/2013, de 14 de noviembre, 534/2006, de 29 de mayo, y 291/1997, de 7 de abril.

La recurrente argumenta que la interpretación realizada en la sentencia de apelación, al admitir el ejercicio del derecho de retracto de colindantes transcurridos 292 días desde la fecha de inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad, por no tener los retrayentes hasta esa fecha conocimiento fehaciente de los elementos esenciales del contrato, choca frontalmente y contraviene el criterio interpretativo fijado en las citadas sentencias sobre el *dies a quo* a partir del cual empieza a computar el plazo de nueve días para el ejercicio del derecho de retracto, y que consolidada doctrina jurisprudencial establece en la fecha de inscripción en el Registro.

2.- *Doctrina de la sala sobre el dies a quo del plazo de caducidad de la acción de retracto.*

El art. 1524 del Código Civil, de común aplicación a los supuestos de retracto legal comprendidos en los arts. 1522 (retracto de comuneros) y 1523 (retracto de colindantes), dispone 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».

Como hemos dicho en otras ocasiones, la brevedad del plazo 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 ( art. 1521 CC), quedando su adquisición sujeta a ello durante demasiado tiempo.

Con relación al día de inicio del plazo, es doctrina consolidada de la sala la que atiende, precisamente por esas mismas razones de seguridad jurídica y conforme a la literalidad del mismo art. 1524 CC, es decir, en aplicación del criterio teleológico y gramatical, a la fecha de inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad. En este sentido, y por no remontarnos más en el tiempo, la sentencia 509/2013, de 22 de julio, recordaba:

«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.

»[...] En todo caso, el conocimiento de la venta 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.»

Y en atención a estas consideraciones, la sentencia estima el recurso de casación interpuesto contra la sentencia que había apreciado la caducidad de la acción al computar el plazo desde que se celebró la subasta de la finca objeto del retracto en el procedimiento de ejecución, en lugar de hacerlo desde el momento en que se practicó la inscripción:

«En el caso, 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. 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), habiéndose adelantado incluso a ello atendiendo a la fecha de la anotación a que dio lugar la presentación del título por parte de Krea Proyectos e Inversiones S.L., poniendo de manifiesto una vez más su interés en el ejercicio del derecho que incluso constaba en los autos de ejecución desde un primer momento.»

**3.-**La sentencia 377/2021, de 1 de junio, con motivo de justificar la aplicación del art. 1524 CC en un supuesto de retracto de colindantes previsto en el art. 25.5 de la Ley de Montes, repasa la doctrina de la sala sobre el plazo de caducidad:

«9.- [...] El retracto legal, como establecido por el ordenamiento jurídico, es un límite al derecho de propiedad en el sentido de que constriñe el poder disposición del propietario en cuanto a la persona del adquirente; ello, por establecer la ley una preferencia para adquirir una cosa, en caso de enajenación de ésta, a favor de ciertas personas ( sentencia 1336/2007, de 14 de diciembre).

»Esta naturaleza limitativa del derecho de propiedad es lo que explica que, como declaramos en la sentencia 277/2021, de 10 de mayo , el ejercicio de la acción de retracto legal esté sujeto al cumplimiento de rigurosos requisitos acordes con la especial naturaleza de la institución, que supone una excepción al principio general de libertad de contratación, pues afecta al derecho inicial que ha de reconocerse a todo vendedor para elegir el comprador a quien desea transmitir la propiedad del bien o derecho de que se trate. Entre estos requisitos exigidos al retrayente figura el de carácter temporal ( arts. 1524 CC). La norma exige el ejercicio de la acción dentro del perentorio plazo de caducidad que establece, lo que "no puede ser suplido por cualquier otra actividad del retrayente que, aunque pudiera parecer orientada al mantenimiento de su derecho, no suponga el efectivo ejercicio de la acción" ( sentencia 534/2006, de 29 de mayo).

»10.- Se trata de un plazo civil, no procesal (no se descuentan los días inhábiles) y de caducidad, por lo que no admite interrupción. La sentencia de esta sala de 30 de septiembre de 1992 señala al respecto que "el plazo de nueve días tiene la naturaleza propia de la caducidad, no admitiéndose por consiguiente interrupción alguna del mismo; que dentro del referido plazo es obligado presentar la demanda y hacer la consignación, aunque estos trámites no se efectúen al mismo tiempo; [...] [ SS. 21-2-1953 ; 4-5-1956 ; 8-6-1979 , etc.].". En el mismo sentido se pronunció la sentencia de 10 de julio de 1999 : "la caducidad no admite interrupción de ninguna clase".

»11.- En cuanto a la determinación del día inicial del cómputo del plazo, existe también una consolidada jurisprudencia de esta sala sintetizada por la sentencia 509/2013, de 22 de julio, que gira en torno a la interpretación del art. 1.524 CC, en particular sobre el significado y alcance del inciso "[...] desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta". Declaramos en aquella sentencia que:

»"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. [...]"

»Se condensa y confirma en esta resolución una dilatada jurisprudencia que con mayor detalle se contenía en la anterior sentencia 291/1997, de 7 de abril, que a su vez recogía la doctrina ordenada en la sentencia de 21 de julio de 1993:

»"[...] se decía en Sentencia de 21 de julio de 1993 , sobre el Art. 1524.1 C.c.: "...a) como se declaró en SS. 20-5-43 y 28-5-63 , el art. 1524, al señalar, como comienzo del cómputo de las nueve días para el ejercicio del derecho de retracto, la fecha de inscripción de la venta, estima con presunción 'iuris et de iure' que en 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 ( SS. 26-2 y 15-12-56, 1-7-59 y 20-11-64), 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 ( SS. 20-11-58 y 5-5-72), pero no así cuando se invoque que el conocimiento fue posterior a la inscripción, como aquí se alega; b) el art. 1620 L.E.C., es del todo incompatible con el sistema establecido en el art.1524 C.c., por lo que ha de considerarse derogado por éste, pues el precepto de la Ley procesal parte de que el art. 1618.1º de la misma requería que el retracto se interpusiera 'dentro de nueve días, contados desde el otorgamiento de la escritura de venta' y, por ello, tenía sentido ponderar el hecho de que se hubiera ocultado la transmisión con malicia, pero no lo tiene cuando la fecha 'a quo' es la de la inscripción registral cuya publicidad reputa suficiente el legislador..."; y en Sentencia de 7-10-96: "... El art. 1524 fija el plazo de nueve días a contar desde la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad, pero el precepto no resulta cerrado, ya que también establece que dicho plazo de caducidad, al no haber inscripción registral -que es el supuesto de autos-, cuenta desde que la retrayente hubiera tenido conocimiento de la enajenación; conocimiento que no se refiere a tener noticia o mera información, sino y necesariamente a haber sabido y entendido todos los pactos y condiciones de la transmisión ( SS. 20-5-91, 15-10-91 y 7-3- 96)".

»12.- De la anterior doctrina jurisprudencial resulta patente que también en el caso de las enajenaciones inscritas, el día inicial del cómputo del plazo para el ejercicio de la acción es aquél en que el retrayente tuvo conocimiento de la venta si éste es anterior a la inscripción en el Registro (si fuere posterior la fecha del conocimiento efectivo es irrelevante, pues el dies a quo no puede ser posterior al de la inscripción por la presunción legal de conocimiento que ésta produce). En tales casos (conocimiento de la venta por el retrayente anterior a la inscripción) el acceso del título de la compraventa al Registro no revive el plazo ya fenecido de ejercicio de la acción, ni reinicia su cómputo en caso de que estuviese sólo parcialmente consumido.»

**4.-**La sentencia 964/2024, de 9 de julio, descarta que la tramitación ex post de un expediente de inmatriculación altere el cómputo del plazo y reitera la necesidad de estar a la fecha de la inscripción registral:

«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)]. Como declaró la sentencia 669/2000, de 27 de junio:

»"[l]a fecha que constituye el dies a quo del cómputo de los nueve días que señala el artículo 1524 del Código civil es la de la inscripción, no del asiento de presentación, por más que registralmente y según el artículo 24 de la Ley Hipotecaria la fecha de aquélla se retrotraiga a la de éste, pero sin llegar a alcanzar al cómputo del breve plazo de caducidad".

»Y como resaltó la sentencia 588/2007, de 11 de mayo, con cita de otras muchas:

»"[e]l asiento de inscripción se fija 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 establecimiento 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".



»3.- Como recuerda constantemente nuestra jurisprudencia, según el tenor literal del art. 1524.I CC, el cómputo del inicio del plazo tiene lugar, en el momento (objetivo) de la inscripción a favor del adquirente, y, sólo a falta de ésta, desde la fecha del conocimiento (subjetivo) de la venta. Conocimiento que deberá ser probado por quien lo invoque, esto es, el adquirente, que quiera evitar que prospere la acción de retracto ejercitada contra él (sentencia 509/2013, de 22 de julio).»

5.-Las posteriores sentencias 1465/2025, de 21 de octubre, y 126/2026, de 2 de febrero, ratifican la doctrina expuesta.

6.- Decisión de la sala. Estimación del motivo.

En el supuesto litigioso, ninguna de las partes sostiene que los demandantes hubieran tenido conocimiento de todas las circunstancias de la compraventa con anterioridad a la inscripción registral, por lo que, de acuerdo con el art. 1524 CC y la doctrina jurisprudencial expuesta, ha de estarse a la fecha de la expresada inscripción registral, que tuvo lugar el 10 de agosto de 2019. Al haberse interpuesto la demanda el 8 de marzo de 2019, una vez transcurrido con exceso el mencionado plazo de nueve días, debe concluirse que la acción había caducado.

La Audiencia no ha considerado probado que la parte demandante tuviera conocimiento de todas las circunstancias de la compraventa hasta que pudo acceder al íntegro contenido de la escritura pública, en el acto de la vista de las diligencias preliminares, a saber, el 7 de marzo de 2019.

Es cierto que ni el requerimiento extrajudicial realizado por burofax ni la consulta al Registro de la Propiedad arrojaron resultado alguno que permitiera a los demandantes conocer las condiciones esenciales de la transmisión.

Pero no lo es menos que, a diferencia de lo que sucede en otros supuestos de retracto legal, como en el retracto de colindantes previsto en el art. 27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, o en el retracto de la vivienda o local arrendados contemplado en los arts. 25 y 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el art. 1524 CC no contiene la obligación de notificación fehaciente a los interesados, sean los propietarios de las fincas colindantes o el arrendatario (cfr. la sentencia 577/2018, de 17 de octubre), sino que, con base en una presunción «iuris et de iure» de que el retrayente tuvo la oportunidad de conocer la venta desde la fecha de la inscripción, toma este momento como inicio del cómputo del plazo, salvo que se acredite una fecha anterior.

7.- Consecuencias de la estimación del motivo.

Como consecuencia de lo expuesto, el motivo de casación debe ser estimado y, sin necesidad de examinar el recurso extraordinario por infracción procesal, debe casarse la sentencia recurrida, y en su virtud, desestimarse el recurso de apelación de la demandante contra la sentencia de primera instancia, cuyo fallo confirmamos.

**CUARTO.- Costas y depósitos.**

1.-Al haberse estimado el recurso de casación, no procede hacer expresa imposición de las costas del recurso de casación ni del extraordinario por infracción procesal, de conformidad con el art. 398.2 LEC.

2.-La desestimación del recurso de apelación conlleva que deban imponerse las costas de la segunda instancia a la parte apelante, a tenor del art. 398.1 LEC.

3.-Asimismo, procede la devolución de los depósitos constituidos para los recursos de casación e infracción procesal y la pérdida del prestado para el recurso de apelación, de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartados 8 y 9, LOPJ).

## FALLO

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

1.-Estimar el recurso de casación interpuesto por D. Mateo y D.ª Ariadna, contra la sentencia núm. 509/2021 de 23 de julio, dictada por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Albacete, en el rollo de apelación núm. 246/2020, que casamos y anulamos.

2.-Desestimar el recurso de apelación presentado por D. Gabino y D.ª Casilda, contra la sentencia 79/2019, de 13 de noviembre, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de Casas-Ibáñez, en los autos de juicio ordinario núm. 115/2019, que confirmamos.

3.-No hacer expresa imposición de las costas causadas por los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación.

4.-Imponer a D. Gabino y D.ª Casilda las costas del recurso de apelación.



5.-Ordenar la devolución de los depósitos constituidos para los recursos de casación e infracción procesal y la pérdida del prestado para el recurso de apelación.

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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ