



Roj: **SAP CA 1359/2026 - ECLI:ES:APCA:2026:1359**

Id Cendoj: **11012370022026100233**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Cádiz**

Sección: **2**

Fecha: **27/05/2026**

Nº de Recurso: **262/2025**

Nº de Resolución: **272/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **CONCEPCION CARRANZA HERRERA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Rota, núm. 1, 09-05-2024 (proc. 862/2022),
SAP CA 1359/2026**

AUDIENCIA PROVINCIAL DE CADIZ

SECCION SEGUNDA

S E N T E N C I A NÚM. 272

Ilustrísimos Señores:

PRESIDENTE

Antonio Marín Fernández

MAGISTRADOS

Concepción Carranza Herrera

Teresa Herrero Rabadán

TRIBUNAL DE INSTANCIA DE ROTA, PLAZA Nº 1

JUICIO ORDINARIO Nº 862/2022

ROLLO DE SALA Nº 262/2025

En Cádiz, a 27 de mayo de 2026,

La Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Cádiz, integrada por los Ilmos. Sres. reseñados al margen, ha visto el Rollo de apelación de la referencia, formado para ver y fallar la formulada contra la sentencia dictada por el citado Juzgado de Primera Instancia y en el Juicio que se ha dicho.

En concepto de apelante ha comparecido **ELIME FOODS S.L.**, representada por la Procuradora Sra. Zaragoza Monge, quien lo hizo bajo la dirección jurídica de la Letrada Sra. Antequera Román.

Como parte apelada ha comparecido **BBVA S.A.**, representada por el procurador Sr. Garriga Romanos y asistida por la Letrada Sra. García Linero.

Ha sido Ponente la Magistrada Sra. Carranza Herrera, conforme al turno establecido.

ANTECEDENTES

PRIMERO.-Formulado recurso de apelación ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Rota por la parte antes citada contra la sentencia dictada el día 9/05/2024 en el procedimiento civil nº 862/2022, se sustanció el mismo en legal forma. La parte apelante formalizó su recurso en los términos previstos en Ley de

Enjuiciamiento Civil y la apelada, por su parte, se opuso instando la confirmación de la resolución recurrida, remitiéndose seguidamente los autos a esta Audiencia para la resolución de la apelación.

SEGUNDO.-Una vez recibidas las actuaciones en la Audiencia Provincial, se turnaron a esta Sección, acordándose la formación del oportuno Rollo para conocer del recurso y la designación de Ponente. Reunida la Sala al efecto, quedó votada la sentencia acordándose el Fallo que se expresará.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.-Se formula recurso de apelación por la parte actora contra la sentencia que desestima su demanda y absuelve a la demandada de las pretensiones deducidas en aquella.

La parte actora formula demanda en ejercicio de derecho de adquisición preferente en materia de arrendamientos urbanos frente a la entidad BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A, solicitando el dictado de Sentencia por la que estimando íntegramente la demanda, contenga las siguientes declaraciones y condenas: 1º.- Se declare haber lugar al derecho de adquisición preferente de mi representada en cuanto arrendataria al momento de su enajenación, de la vivienda finca registral nº 29.765 inscrita en el Registro de la Propiedad de Rota (Cádiz) al tomo 1492, libro 630, folio 136, vivienda sita en Rota, Costa Ballena, Avenida Nuevo Oasis nº 2 Portal 3, Bajo C. 2º.- Se declare ajustado a derecho el retracto ejercitado por la actora el pasado 10 de octubre de 2022, ante el notario de Sevilla D. Arturo Otero López-Cubero al núm. de su protocolo 7.160 frente a BBVA, y en su consecuencia, el derecho que le ampara a la misma para que BBVA le otorgue escritura pública de venta por la vivienda de la que es inquilina, por el precio de transmisión de la misma fijado en CIENTO NUEVE MIL DOSCIENTOS UN EURO CON CINCUENTA CENTIMOS (109.201,50€). 3º.- Condene a BBVA a que, en el plazo perentorio que establezca ese Ilmo. Juzgado, otorgue escritura pública de venta a la actora en la notaría que la misma designe, con gastos según ley, y previa consignación por la actora en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Juzgado, de la suma de CIENTO NUEVE MIL DOSCIENTOS UN EURO CON CINCUENTA CENTIMOS (109.201,50€) para trasladar a la demandada como precio de venta; bajo el apercibimiento a la demandada que, si no otorga voluntariamente la escritura de compraventa, se efectuará tal otorgamiento a su costa. 4º.- Condene finalmente a la demandada BBVA en costas, por su mala fe.

La sentencia de instancia desestima la demanda por considerar que la acción de retracto ejercitada no puede tener lugar cuando concurre fraude de ley en la suscripción simulada del contrato de arrendamiento invocado por la actora a tal objeto, hecho éste expresamente opuesto por la demandada y respecto del cual ha de partirse para el examen de la simulación o fraude invocados.

La parte actora recurre la sentencia alegando la existencia de incongruencia extrapetita en relación con la nulidad del contrato de arrendamiento, subsidiariamente la validez de los contratos de alquiler y, finalmente, la violación del art. 25 de la LAU por entender que el derecho de adquisición preferente y retracto se han ejercitado en tiempo y forma.

La parte apelada se opone al recurso e interesa su desestimación y confirmación de la sentencia de instancia.

SEGUNDO.-Para la resolución del primero de los motivos del recurso debemos tener en cuenta que la demanda se desestima por considerar el juzgador de instancia que el contrato de arrendamiento en el que se fundamenta el derecho de retracto ejercitado es un contrato fraudulento, "concurre fraude de ley en la suscripción simulada del contrato de arrendamiento", lo que determinaría la nulidad del contrato y que con fundamento en el mismo no se pueda ejercitar la acción de retracto, considerándose también el hecho de que el contrato resulta además propiamente suscrito entre dos entidades mercantiles por la que se acuerda su destino a la vivienda habitual del representante legal de la sociedad arrendataria.

El juzgador de instancia indica que la simulación o fraude del contrato han sido alegados por la demandada pero examinado detenidamente el escrito de contestación a la demanda, en relación con el Hecho Segundo en el que se afirma que la actora es arrendataria de la vivienda, se contesta por la demandada que desconocía tal hecho, haciéndose referencia a un intento de fraude por parte de la actora a la demandada en el Fundamento de Derecho Segundo al intentar conseguir la adjudicación del inmueble, a un precio inferior al ofrecido por la propia actora Elime Foods, S.L. cuando le fue aprobado el remate a su favor mediante Decreto de 5.03.2019; al efecto se afirma "*Claro está el ánimo defraudatorio en el hecho de que evitó "adjudicarse" el bien por 152.885 € en aquél entonces, mientras intenta "adjudicárselo" ahora por 109.201,50 €*".

En el Fundamento de Derecho Segundo de la contestación sí se alega el fraude e incluso la nulidad de pleno derecho del contrato por ser contrario a los arts. 2 y 7 de la LAU al haberse suscrito entre dos entidades mercantiles para vivienda habitual de su representante legal, si bien esta cuestión no ha sido objeto de examen y resolución.

En la sentencia de instancia no se examina la cuestión relativa a la nulidad del contrato por las razones alegadas por la parte demandada sino que se considera que el contrato se ha suscrito en fraude de la entidad actora, siendo un contrato simulado, por las razones de que se concierta en fecha posterior a la constitución de la hipoteca y una vez iniciado el procedimiento hipotecario, por un plazo inusualmente extenso (10 años) y por una renta muy reducida (300 euros mensuales), no estando incorporado el contrato al procedimiento hasta el año 2021, no constando abonadas las rentas, no justificándose abonos de consumo, lo que no justifica la ocupación de los inmuebles.

Se trata por tanto del examen de una cuestión no planteada en la contestación a la demanda, habiéndose desestimado la pretensión por razones distintas de las planteadas de contrario lo que constituiría, en principio, un supuesto de incongruencia de una sentencia.

Ahora bien, como es sabido, es doctrina reiterada del Tribunal Supremo que *«En el caso de las sentencias absolutorias, como la presente, es jurisprudencia que "no pueden ser por lo general incongruentes, pues resuelven sobre todo lo pedido, salvo que la desestimación de las pretensiones deducidas por las partes se hubiera debido a una alteración de la causa de pedir o a la estimación de una excepción no opuesta por aquellas ni aplicable de oficio por el juzgador" (SSTs 20 de julio 2012, EDJ 227039 ; 6 de junio 2013, EDJ 140049 ; 12 de febrero 2014 , EDJ 21218). La sentencia desestimatoria de la demanda es congruente salvo que ignore injustificadamente un allanamiento, la desestimación de la demanda principal venga determinada por la estimación de una reconvencción o una excepción no formuladas (en este último caso, salvo cuando sea apreciable de oficio), o pase por alto una admisión de hechos, expresa o tácita, realizada por el demandado (STS 6 de junio 2013)(TS 1ª 19-10-15).*

En el mismo sentido la STS de 23/12/2021, en relación con otras anteriores, reitera *"La incongruencia de la sentencia - sentencia 76/2014, de 27 de febrero - en relación con la resistencia de la parte demandada sólo puede producirse si el demandado ha opuesto excepciones materiales y existirá siempre que el juez aprecie una excepción no alegada, salvo que se trate de una excepción material que deba tenerse en cuenta de oficio - como ocurre en el caso de la caducidad - o resultara de las propias alegaciones de la demandante (SSTs, 1.ª núm. 469/2001, de 17 mayo , y 365/2013, de 6 junio , entre otras)".*

Ahora bien, es también doctrina reiterada, recogida, entre otras, en STS de 20/07/2006, que el artículo 359 (de la antigua LECivil) *no impide a los Tribunales decidir "ex officio", como base a un fallo desestimatorio, la ineficacia o inexistencia de los contratos radicalmente nulos, en las coyunturas en que sus cláusulas puedan amparar hechos delictivos o ser manifiesta y notoriamente ilegales, contrarias a la moral, al orden público, ilícitas o constitutivas de débito y hacen que los Tribunales constaten la ineficacia más radical de determinada relación obligatoria",* si bien, como el Tribunal Supremo ha precisado en su sentencia de 13/01/2021, haciendo referencia a la jurisprudencia anterior, *"esta doctrina se establece para aquellos casos graves y extremos en que la conciencia y el sentido del deber del juzgador se resisten, con fundamento, a sancionar un resultado francamente ilícito, notoriamente inmoral o socialmente dañoso»,* fuera de esos casos, añade *"Fuera de tales excepciones, las sentencias han de ajustarse a las peticiones de las partes para no incurrir en vicio de incongruencia, por lo que no pueden declarar una nulidad no pedida, sin perjuicio de que pueda aplicarse a los hechos probados un precepto jurídico no invocado por los litigantes".*

En el caso de autos, habiéndose desestimado la demanda por la apreciación de un supuesto de nulidad por simulación, por inexistencia de causa del contrato, no alegada por la parte demandada y pese a que francamente las características del contrato de arrendamiento así lo hacen pensar aunque se hubiera inscrito en un registro público a efectos del pago de la fianza, nos encontraríamos ante un supuesto de incongruencia de la sentencia desestimatoria de la demanda, si bien el hecho de que se tenga por existente el contrato de arrendamiento fundamento de la acción ejercitada, no determina la estimación del recurso y de la demanda en tanto que al examinarse si el retracto como se alega se ha ejercitado en tiempo y forma, consideramos que no es así y que, en todo caso, la demanda ha de ser desestimada, confirmándose en consecuencia la sentencia de instancia

TERCERO.-Procede examinar la concurrencia de los requisitos establecidos en el art. 25 LAU para el ejercicio del derecho de retracto, disponiendo al respecto el mismo:

1. En caso de **venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario** derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.
2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un **plazo de treinta días naturales**, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión. Los efectos de la notificación prevenida en el párrafo anterior caducarán a los ciento ochenta días naturales siguientes a la misma.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales. **El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales**, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

4. El derecho de tanteo o retracto del arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño de la vivienda o el convencional que figurase inscrito en el Registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

5. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

6. Cuando la venta recaiga, además de sobre la vivienda arrendada, sobre los demás objetos alquilados como accesorios de la vivienda por el mismo arrendador a que se refiere el artículo 3, no podrá el arrendatario ejercitar los derechos de adquisición preferente sólo sobre la vivienda.

7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos. Si en el inmueble sólo existiera una vivienda, el arrendatario tendrá los derechos de tanteo y retracto previstos en este artículo.

8. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente. En los casos en los que se haya pactado dicha renuncia, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

Partiendo de los anteriores requisitos establecidos legalmente para el ejercicio de la acción de retracto y de la jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo sobre el ejercicio de la acción mediante la presentación de la correspondiente demanda así como de las manifestaciones efectuadas por la parte actora, ahora apelante, en su demanda acerca de que

la acción de retracto se dice ejercitada en los 30 días naturales a la notificación del Decreto de adjudicación, lo que tuvo lugar según manifestación de la actora en fecha 13/09/2022, habiéndose ejercitado el retracto mediante acta notarial de manifestaciones, requerimiento y depósito de fecha 10/10/2022 en la que se exponía la situación arrendaticia del inmueble de autos, la adjudicación de la vivienda a BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. por la suma de CIENTO NUEVE MIL DOSCIENTOS UN EURO CON CINCUENTA CENTIMOS (109.201,50€) por Decreto notificado a las partes el 13 de septiembre de 2022, y que dentro de los treinta (30) días naturales del art. 25.2 de la LAU o subsidiariamente, el apartado 3 para el retracto, requería al mismo para que compareciera en el domicilio de BBVA y le comunicara el depósito de un cheque bancario por dicho importe, y el otorgamiento de escritura pública de compraventa para el día 26 de octubre de 2022 a las 12:00 hrs, la demanda debe ser desestimada al haberse ejercitado la acción fuera del plazo de caducidad de 30 días establecido legalmente.

La demanda en la que se ejercita la acción de retracto se presenta en fecha 15/12/2022.

Siendo así, se ha de declarar caducada la acción de retracto ejercitada en tanto que no basta con que el derecho del retracto se ejercite notarialmente sino que se ha de ejercitar en el plazo legalmente establecido mediante la presentación de la correspondiente demanda ante los tribunales de Justicia.

Al efecto, la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 10/05/2021, sobre la cuestión relativa a la caducidad del plazo de ejercicio de los retractos legales, apreciable de oficio, señala:

1.- En relación con **el retracto legal regulado en los arts. 1521 y siguientes del Código Civil**, y en particular en cuanto al plazo de nueve días que establece el art. 1524 CC para su ejercicio, reiterada jurisprudencia de esta sala, en síntesis, ha declarado:

(i) que **aquel plazo tiene la naturaleza propia de la caducidad, por lo que no admite interrupción alguna, al ser obligado presentar la demanda y hacerla consignación dentro del citado plazo**, aunque esos trámites no se efectúen al mismo tiempo, sin que la demanda de retracto, o la consignación, efectuada ante juez que carece de jurisdicción para el conocimiento del proceso pueda surtir efecto de clase alguna y sin que, por razones de seguridad jurídica, quepan interpretaciones extensivas al respeto, al ser los retractos legales una limitación a las facultades de libre disposición del propietario (sentencias de 21 de febrero de 1953 , 4 de mayo de 1956 , 8 de junio de 1979 , 30 de septiembre de 1992); y

(ii) si el comprador retraído consiente en el retracto ejercitado extrajudicialmente por el retrayente dentro del plazo, aquél derecho puede considerarse ejercitado y consumado, naciendo para el segundo acción para exigir el cumplimiento de lo convenido, que es distinta de la acción de retracto; pero **si, por el contrario, el retraído guarda silencio o se opone a las condiciones del retrayente, ejercitadas en vía extrajudicial, no cabe afirmar que el derecho de retracto se ha ejercitado en plazo legal, ni que, en tal supuesto, la acción correspondiente del retrayente esté exenta del plazo de caducidad legalmente establecido, pues no cabe hacer una disociación entre ejercicio del derecho y la acción de retracto, a los efectos de que el plazo de caducidad legal afecte al primero pero no a la segunda, tesis que hemos rechazado expresamente (sentencias de 12 de febrero de 1981 , 20 de julio de 1993 , 17 de junio de 1997)**.

2.- En la sentencia 770/1993, de 20 de julio , volvimos a examinar la misma cuestión ya estudiada en la anterior sentencia 220/1981, de 12 de febrero (en tales casos **en relación con el retracto arrendaticio del art. 48 LAU de 1964**), sobre "la hipotética disociación entre el derecho a retraer, que puede considerarse ejercitado extrajudicialmente con el requerimiento notarial comprensivo de todos los requisitos exigibles para efectuarlo por vía judicial, y la acción de retraer, que nacería cuando no es atendido aquel requerimiento".

Esa pretendida disociación se basaría, según los defensores de esta tesis, en una distinción entre el "derecho a retraer", que sería el sometido al plazo de caducidad legal, y la "acción de retracto", que estaría exenta del régimen propio de caducidad y sujeta a uno distinto de prescripción, susceptible de interrupción. En ambas sentencias rechazamos expresamente esta interpretación del citado régimen legal:

"esta Sala sigue sosteniendo como doctrina la sentada por la calandada sentencia, a la cual se remite, en cuanto niega la posibilidad de esta disección de la realidad legislativa, que no pasa de ser una abstracción puramente doctrinal que no tiene en cuenta que, de admitirse, llevaría a que la situación jurídica del comprador se encontrase amenazada durante un larguísimo período de tiempo (treinta años, art. 1963 C.c.), lo que es contrario con toda evidencia a la intención del legislador, que por ello establece unos **inexorables plazos de ejercicio (60 días naturales en el art. 48 L.A.R .)** deseando la consolidación de aquella situación lo antes posible".

Añadimos en la sentencia 770/1993, de 20 de julio , la precisión, relevante a los efectos de esta litis, de que "ello no obsta, por supuesto, a que el retrayente intente evitar la contienda judicial para la efectividad de su derecho, pero siempre ha de tener en cuenta en sus actuaciones el límite temporal para lograrlo por la vía del litigio si no tiene éxito por la extrajudicial". Por ello, **la sentencia 220/1981, de 12 de febrero , rechazó que, verificada la exteriorización de la voluntad de retraer a través de una manifestación de voluntad por conducto notarial, la acción del retrayente quedara viva mientras no transcurriera el término prescriptivo de quince años afectante a las acciones personales**.

3.- En definitiva, el ejercicio de la acción de retracto legal está 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 y 1535 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).

4.- 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; y que la demanda de retracto, o la consignación efectuada ante Juez que carece de jurisdicción para el conocimiento del proceso, no puede surtir efectos de clase alguna [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".

De ahí que, como declaramos en la sentencia 534/2006, de 29 de mayo , incluso el intento de conciliación "no pueda suplir al ejercicio de la acción propiamente dicho como queda acreditado por el hecho de que, incluso en momento en que la conciliación previa resultaba preceptiva, el artículo 1.621 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de



*1881 determinaba que, presentada la demanda, el juez se reservara proveer sobre el curso de la misma hasta la presentación de la certificación del acto de conciliación celebrado, en consonancia con el artículo 1.618-1º que ya exigía la interposición de la demanda de retracto dentro del breve plazo de nueve días". En el mismo sentido declaró la sentencia de 16 de diciembre de 1993 que el plazo de caducidad "no lo interrumpe el acto de conciliación, sino que sólo **el verdadero ejercicio de la acción en juicio correspondiente impide el efecto preclusivo de su fatal fenecimiento**".*

Aplicando la anterior doctrina al caso de autos, debemos concluir declarando la caducidad de la acción de retracto ejercitada al haberse presentado la demanda en fecha 15/12/2022, transcurrido el plazo de 30 días naturales desde que el día 13/09/2022 se notificó a las partes el decreto de adjudicación en favor de BBVA, fecha a partir de la cual la demandante manifiesta que conoce las condiciones esenciales de la adjudicación y ejercita la acción de retracto mediante su manifestación en tal sentido de forma extrajudicial por vía notarial mediante acta de 10/10/2022, lo que evidencia que a la fecha de presentación de la demanda, más de tres meses después del conocimiento de las condiciones de la adjudicación, la acción ejercitada había caducado, lo que determina la confirmación de la sentencia de instancia por otras razones distintas de las en ella expuestas.

CUARTO.-La desestimación del recurso de apelación determina que las costas causadas en segunda instancia se impongan a la parte apelante, conforme dispone el art. 398 de la LECivil.

VISTOS los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación, y en razón a lo expuesto,

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación sostenido en esta instancia por **ELIME FOODS S.L.**, contra la sentencia de fecha 9/05/2024 dictada por el Sr. Magistrado del Tribunal de Instancia de Rota, Plaza nº 1, en los autos ya citados, **CONFIRMAMOS** la misma íntegramente, con imposición de las costas del recurso a la parte apelante.

Se declara la pérdida del depósito constituido para recurrir y dese al mismo el destino legal.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará testimonio literal al Rollo de Sala y se notificará a las partes haciéndoles saber que contra la misma podrá interponerse recurso de casación en el caso de concurrir las circunstancias previstas en el art. 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, juzgando en esta segunda instancia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.-En el día de la fecha fue leída la anterior sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada D^a. CONCEPCION CARRANZA HERRERA, estando constituida la Sección Segunda en Audiencia Pública, de lo que doy fe.