

Id Cendoj: 28079110012008100197
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 191/2001
Nº de Resolución: 400/2008
Procedimiento: Casación
Ponente: JOSE ALMAGRO NOSETE
Tipo de Resolución: Sentencia

Voces:

- x ACCIÓN DE RETRACTO (CADUCIDAD) x
- x RETRACTO DE COMUNEROS x
- x CARGA DE LA PRUEBA x
- x PROCEDIMIENTO PROBATORIO x
- x PRESUNCIONES x

Resumen:

Retracto de comuneros. Conocimiento por el retrayente de la transmisión de las tres quintas partes de una finca -de la que él era propietario de una quinta parte-, y de todas sus circunstancias, al haberse efectuado la transmisión en un procedimiento de ejecución dirigido contra la mercantil propietaria de las tres quintas partes de la finca enajenadas judicialmente, de la cual era socio el retrayente; ha caducado su derecho. Prueba de presunciones: El alcance de la revisión casacional no puede alcanzar a los hechos base de la presunción, y sólo permite desvirtuar su resultado cuando falta el enlace preciso y directo entre el hecho base y el hecho deducido; no son presunciones las deducciones o inferencias lógicas basadas en la experiencia que posibilitan juicios hipotéticos obtenidos de hechos o circunstancias concluyentes que llevan a conclusiones razonables en un orden normal de las cosas. Inversión de la carga de la prueba: no se vulnera la regla distributiva de la carga de la prueba cuando se han tenido por probados los hechos independientemente de a quien corresponda la prueba sin que pueda utilizarse la infracción alegada para intentar una nueva revisión en casación de los hechos declarados probados.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a nueve de Mayo de dos mil ocho.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Alicante (Sección Quinta), como consecuencia de autos, juicio de menor cuantía número 124/99, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Benidorm, sobre retracto de comuneros, cuyo recurso fue interpuesto por Don Aurelio, representado por la Procuradora de los tribunales Doña Mercedes Albi Murcia, en el que es parte recurrida la mercantil Grupo Acciona, S.A., representada por el Procurador de los Tribunales, Don César de Frías Benito.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Benidorm fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de Don Aurelio contra la mercantil Grupo Acciona, S.A., sobre retracto de comuneros.

Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho que consideró aplicables, que se dictara sentencia "por la que se declare el derecho de retracto de mi mandante respecto de las tres quintas partes de la finca registral NUM000 del Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarriá adjudicadas a la demandada, condenando a la demandada a otorgar escritura pública a favor de mi mandante para que el

mismo se subrogue en lugar de la adquirente y, para el supuesto de que dicha adjudicataria se negare a otorgar dicha escritura pública, acuerde el Juzgado lo necesario para dicho otorgamiento a costa de la demandada, con imposición de las costas procesales a la parte demandada, en el caso de que se opusiere a la presente reclamación".

Admitida a trámite la demanda, la mercantil demandada contestó a la misma, alegando como hechos y fundamentos de derecho los que estimó oportunos, y suplicando al Juzgado que se dictara sentencia por la que se desestimase las pretensiones de la demanda, con imposición de costas a la demandante.

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 30 de diciembre de 1999 , cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que estimando la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Arenas de Bedmar en nombre y representación de D. Aurelio , frente a Grupo Acciona, S.A., representada por el Procurador Sr. Roglá Benedito, debo declarar y declaro el derecho de retracto del actor respecto de las 3/5 partes de la finca registral NUM000 de la Nucia, del Registro de la Propiedad de Callosa d´en Sarriá, y haciendo uso de este derecho la parte actora, debo condenar y condeno a la parte demandada a otorgar escritura pública de venta a favor del actor para que se subrogue en el lugar del demandado; se imponen las costas a la parte demandada".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido y, sustanciada la alzada, la Audiencia Provincial de Alicante (Sección Quinta) dictó Sentencia de fecha 15 de noviembre de 2000 , cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLAMOS: Con estimación del recurso de apelación deducido contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Benidorm de fecha 30 de diciembre de 1999 en las actuaciones de que dimana el presente Rollo, debemos revocar y revocamos dicha resolución y desestimando la demanda de retracto interpuesta por Don Aurelio debemos absolver y absolvemos de la misma a la demandada Grupo Acciona, S.A. Se condena a dicho demandante al pago de las costas de instancia sin efectuar especial pronunciamiento sobre las de esta alzada".

TERCERO.- La procuradora Doña Mercedes Albi Murcia, en representación de Don Aurelio , formalizó recurso de casación que funda en los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo del 1.692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, infracción del *artículo 1249 del Código Civil* .

Segundo.- Al amparo del *artículo 1.692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , infracción de los *artículos 7.1,9 h) y 128 de la Ley de Sociedades Anónimas* .

Tercero.- Al amparo del *artículo 1.692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , violación del *artículo 1253 del Código Civil* (error de derecho en la valoración de la prueba).

Cuarto.- Al amparo del *artículo 1.692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , infracción del *artículo 1524 del Código Civil* , en relación con el *artículo 1214* del mismo cuerpo legal, y la jurisprudencia que lo interpreta.

CUARTO.- Admitido el recurso, y evacuando el traslado conferido para impugnación, el Procurador Sr. de Frías Benito, en nombre de la mercantil Grupo Acciona, S.A., presentó escrito de oposición al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 29 de abril, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ ALMAGRO NOSETE

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El recurso de casación objeto de examen trae causa del juicio de retracto de comuneros promovido por quien aquí es parte recurrente respecto de las 3/4 parte de la finca registral NUM000 de la Nucia, Registro de la Propiedad de Callosa d´en Sarriá, en el cual recayó sentencia de primera instancia estimatoria de la demanda, condenando a la mercantil demandada a otorgar escritura pública de venta en favor del actor.

La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la mercantil demandada, y la Audiencia Provincial de Alicante - Sección Quinta- dictó sentencia por la que estimó el recurso, revocando la sentencia de primera instancia, y desestimando la demanda de retracto. La decisión del tribunal de instancia

se basa, en síntesis, en que la demanda retractual fue ejercitada una vez hubo transcurrido el plazo de 9 días establecido en el artículo 1524 del Código Civil, computado dicho plazo, no desde que tuvo lugar la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión del inmueble, sino desde que el demandante tuvo conocimiento de la venta, en el momento en que se produjo la adjudicación de las tres quintas partes indivisas de la finca objeto del retracto en el procedimiento de apremio incoado contra la mercantil propietaria de tales cuotas y objeto de traba en dicho procedimiento de ejecución, mercantil de la cual el retrayente era socio fundador, hecho éste del que se deduce, no sólo el conocimiento del embargo sobre dicha parte alícuota, del juicio seguido y de las subastas celebradas, sino también el conocimiento cabal y completo de todas las circunstancias de la venta subsiguiente a la adjudicación, tras la aprobación del remate en favor de la mercantil demandada.

SEGUNDO.- El recurso de casación que ha interpuesto el demandante contra la sentencia de la Audiencia Provincial se articula en cuatro motivos de impugnación, todos ellos formulados al amparo del *ordinal cuarto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*.

Razones de método imponen el estudio conjunto de los tres primeros motivos del recurso, por cuanto presentan unidad argumentativa y son complementarios entre sí, respondiendo a un mismo designio, cual es desvirtuar las conclusiones de orden fáctico alcanzadas por el tribunal de instancia en punto a considerar que el retrayente tuvo completo conocimiento de la venta y de sus condiciones en el momento en que se produjo la adjudicación de 3/5 partes del inmueble subastado, antes, por tanto, de la inscripción registral de la transmisión, para, una vez conseguido dicho propósito, combatir la razón, ya jurídica, de la decisión, que no es otra que la caducidad de la acción ejercitada.

Para ello se denuncia en el primer motivo del recurso la infracción del *artículo 1249 del Código Civil, y en el segundo*, la vulneración de los *artículos 7.1,9 h) y 128 de la Ley de Sociedades Anónimas*, en tanto que en el tercer motivo se alega la infracción del *artículo 1253 del Código Civil*.

El examen y la respuesta conjunta a estos tres motivos de impugnación ha de venir precedido de una necesaria puntualización: y es que el recurrente no discute -como no podía ser menos- que, con arreglo a la doctrina de esta Sala, el término inicial del cómputo del plazo de caducidad establecido en el *artículo 1524 del Código Civil* para el ejercicio de la acción de retracto se deba situar, antes que en la fecha de la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad, en el momento en el que el retrayente tiene completo y cabal conocimiento de la venta y de sus condiciones. Lo que discute el recurrente son las conclusiones a las que llega el tribunal sentenciador respecto de dicho conocimiento anterior, que niega; para lo cual, rechaza, en primer término, la prueba del hecho de que tuviera la condición de socio de la mercantil propietaria de la parte alícuota de la finca objeto del retracto en el momento en que se tramitó el procedimiento ejecutivo contra la misma que desembocó en la venta judicial de dicha cuota indivisa; en segundo lugar, combate la identificación que, a su entender, hace la Sala de instancia de la personalidad jurídica de la sociedad y de la suya propia, y la indebida confusión entre una y otra, a partir de la cual se deduce, también incorrectamente, a su juicio, el hecho del conocimiento previo de la venta; y, por último, combate esta conclusión en sí misma, por considerarla carente de lógica, y por no ser producto de una inferencia racional a partir de los hechos que han de tenerse por probados.

La respuesta que merece este argumento considerado en su conjunto pasa por recordar que, conforme reiterada doctrina de esta Sala, la revisión casacional de la prueba de presunciones y de su resultado se ciñe a verificar la existencia de un enlace preciso y directo, según las reglas del criterio humano, entre el hecho base de la inferencia y el hecho deducido (Sentencias 18 de noviembre de 2005, de 2 de febrero de 2006, y 9 de marzo y 30 de noviembre de 2007, entre otras muchas), en el bien entendido de que dicha revisión ha de respetar el substrato fáctico sobre el que se despliega el razonamiento deductivo, y de que la sumisión a la lógica de éste no exige un resultado unívoco, sino que caben diversos posibles resultados todos ellos lógicos, diversidad que diferencia las presunciones de los *facta concludentia* (Sentencia de 8 de julio de 2003, que cita la de 23 de febrero de 1987). Se ha de insistir, vistos los términos de los argumentos que sirven de apoyo a la denuncia casacional de estos tres primeros motivos del recurso, en que la inferencia en que se resume la prueba de presunciones ha de mantener intacta la base fáctica sobre la que aquélla se desarrolla, que únicamente puede eludirse tras haber sido desvirtuada oportuna y convenientemente a través del cauce -siempre angosto- del error de derecho en la valoración de la prueba, con la imprescindible indicación del precepto legal valorativo de la prueba que se ha infringido, entre los que no se cuenta el artículo 1249 del Código Civil; y de ahí que esta Sala haya dicho reiteradas veces que este precepto, que se refiere a la base fáctica de la presunción, no es idóneo por sí mismo para combatir esta prueba y su resultado, como tampoco lo es para fundamentar un sedicente error en la valoración de la prueba, al carecer de regla de valoración probatoria. Y debe añadirse, también en línea con la doctrina de esta Sala, que no son presunciones, en el sentido del *artículo 1253 del Código Civil*, las deducciones o

inferencias lógicas basadas en la experiencia que posibilitan juicios hipotéticos, obtenidos de hechos o circunstancias concluyentes, que llevan a conclusiones razonables en un orden normal de las cosas (Sentencias de 22 y 31 de enero de 1996 y 22 de diciembre de 2004, citadas en la de 29 de octubre de 2007).

Hechas las anteriores puntualizaciones, se está en condiciones de examinar la prosperabilidad de la denuncia casacional que se contiene en estos tres primeros motivos del recurso, que, ya se anuncia, han de ser rechazados. Y es que, ante todo, no parece que la Sala de instancia haya acudido, en puridad, a la prueba de presunciones, sino que más bien parece haber realizado una inferencia lógica a partir del hecho -que ha tenido como probado- de la condición de socio de la mercantil transmitente que tenía el retrayente al tiempo en que se inició el procedimiento de apremio que culminó en la venta judicial de la parte alícuota de la finca retraída, del que ha extraído la conclusión, basada en la común experiencia, de que conoció con plenitud la adquisición de la cuota indivisa por la demandada y las condiciones en que ésta tuvo lugar.

Pero es que, aun cuando se admita que semejante conclusión es realmente producto de la inferencia propia de las presunciones, en modo alguno puede ser desvirtuada, por cuanto el razonamiento del recurrente parte de negar el hecho sobre el que se despliega la operación deductiva, a saber, su condición de socio de la mercantil transmitente al tiempo de la enajenación, sin haber intentado siquiera combatir esa apreciación mediante la denuncia del error de derecho en la valoración de la prueba. Al desentenderse de esa base fáctica, la denuncia casacional opera en el vacío; y no aprovecha a su éxito la alegada confusión de personalidades entre el retrayente y la mercantil de la que es socio, pues el tribunal de instancia no identifica una y otra y, por lo tanto, no asienta su decisión en semejante confusión, sino que extrae la conclusión del conocimiento por el demandante de la transmisión efectuada en el procedimiento de apremio del hecho de ostentar éste la condición de socio de la mercantil sujeta a dicho procedimiento, de cuyas vicisitudes estuvo al tanto por tal condición, y, por consiguiente, se considera acreditado que conoció la adquisición de la porción retraída -y sus condiciones- operada en el seno de aquel proceso de ejecución. Del mismo modo que la conclusión obtenida a partir de dicho hecho no repugna la lógica, pues es razonable considerar que, dada su condición de socio de la mercantil propietaria de la parte alícuota de la finca transmitida y de copropietario de la misma, hubo de conocer las vicisitudes del proceso de ejecución al que estaba sujeta la finca y las condiciones de la transmisión, cuyo precio se había de aplicar a la satisfacción del importe del crédito garantizado por la traba sobre la porción indivisa de la finca, extinguiendo o aminorando correlativamente el importe de la deuda contraída por la sociedad, y, en su caso, percibiendo ésta el importe del sobrante, a nada de lo cual era ajeno el actor, en tanto que era partícipe de la sociedad deudora y transmitente, y, lógicamente, interesado en su situación patrimonial y económica.

Decaen, pues, los tres primeros motivos del recurso.

TERCERO.- El rechazo de los tres primeros motivos del recurso arrastra al cuarto y último, en donde se denuncia la infracción del *artículo 1524 del Código Civil*, en relación con el *artículo 1214* del mismo cuerpo legal y la jurisprudencia que lo interpreta. Y es que, si ha de tenerse por acreditado que el retrayente tuvo conocimiento de la transmisión de la porción indivisa de la finca y de sus condiciones cuando se produjo la adjudicación a favor de la mercantil demandada en el seno del procedimiento de ejecución, ni se vulnera el *artículo 1214 del Código Civil*, pues se ha tenido por probado el hecho del que deriva la consecuencia enervatoria de las pretensiones del retrayente, ni, en fin, se infringe el *artículo 1524* del mismo cuerpo legal, acreditado como ha quedado el transcurso del plazo de caducidad para el ejercicio del retracto. Debe recordarse que, como enseña reiterada jurisprudencia, la invocación en casación del precepto que contiene la regla distributiva de la prueba sólo está autorizada cuando, ante la ausencia de prueba de un hecho, el tribunal ha invertido el onus probandi, haciendo recaer la falta de dicha prueba sobre quien no debe soportarla (Sentencias de 17 de febrero de 2003, 19 de junio de 2006 y 29 de noviembre de 2007, entre otras muchas), por lo que no es admisible la denuncia de su infracción cuando, como aquí sucede, el tribunal ha considerado probado un hecho, independientemente de quien proceda la prueba; sin que, en fin, el aludido precepto sirva para revisar la valoración de la prueba de autos, en la medida en que no contiene regla que establezca la eficacia de algún medio de prueba (Sentencia de 12 de diciembre de 2007, entre las más recientes, que se hace eco de la reiterada doctrina jurisprudencial sobre este extremo). En realidad, el motivo abunda en los argumentos de los anteriores y es tributario de su éxito, de manera que la desestimación de los que le preceden conlleva ineludiblemente la de éste.

CUARTO.- La desestimación de los motivos del recurso origina la declaración de no haber lugar al mismo, con imposición de las costas del mismo al recurrente (*artículo 1.715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Don Aurelio contra la sentencia de fecha 15 de noviembre de 2000 dictada por la Audiencia Provincial de Alicante (Sección Quinta), en autos, juicio de menor cuantía, número 124/99 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Benidorm, con imposición al recurrente de las costas causadas; y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Juan Antonio Xiol Ríos.-Xavier O'Callaghan Muñoz.-José Almagro Nosete.- Firmado y Rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Almagro Nosete, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.