

EDJ 2009/72815

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 29-4-2009, nº 287/2009, rec. 511/2004

Pte: Seijas Quintana, José Antonio

Comentada en "Crónica de la Jurisprudencia. Sala 1ª del Tribunal Supremo. 2008-2009"

Resumen

El TS declara no haber lugar a los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos, confirmando el pronunciamiento impugnado. La Sala sostiene, entre otras cuestiones, que no puede ser acogido la pretensión del recurrente, en relación al interés casacional alegado, al responder el recurso a una situación distinta de la apreciada en la resolución recurrida, sin existir conflicto jurídico alguno producido por la infracción de las normas sustantivas aplicables al objeto del proceso que condicionan el ejercicio de la acción de retracto, planteando una cuestión de hecho, referida a la regla de conocimiento del arrendatario de las condiciones esenciales en que se produjo la compraventa.

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO	4
FALLO	6

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

ARRENDAMIENTOS URBANOS

TANTEO Y RETRACTO

Derecho de retracto del arrendatario

Plazo de ejercicio de la acción

Acción ejercitada fuera de plazo

INCONGRUENCIA

CONCEPTO Y ALCANCE

Sentencia congruente

PROCESO CIVIL

SENTENCIA

Motivación. Fundamentos de Derecho

Concisa, suficiente

RECURSOS

Extraordinario por infracción procesal

Motivos

Infracción de normas procesales reguladoras de la sentencia

Infracción de normas que rigen actos y garantías procesales

Casación

Resoluciones recurribles

Interés casacional

FICHA TÉCNICA

Favorable a: Retraído; Desfavorable a: Retrayente

Procedimiento: Recurso de casación

Legislación

Cita Ley 41/2007 de 7 diciembre 2007. Modifica Ley 2/1981, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y seguro de dependencia y establece determinada norma tributaria

Cita Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita art.47, art.48 de Ley 29/1994 de 24 noviembre 1994. Arrendamientos Urbanos

Cita art.47 de D 4104/1964 de 24 diciembre 1964. TR Ley de Arrendamientos Urbanos
Cita art.5 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 12 abril 2010 (J2010/106929)
Citada en el mismo sentido por SAP Zaragoza de 25 marzo 2010 (J2010/111797)
Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 28 julio 2010 (J2010/185003)
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 5 noviembre 2010 (J2010/296603)
Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 24 marzo 2010 (J2010/53507)
Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 11 julio 2011 (J2011/146923)
Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 20 octubre 2011 (J2011/237348)
Citada en el mismo sentido por SAP Avila de 23 septiembre 2011 (J2011/253071)
Citada en el mismo sentido sobre FUENTES DEL DERECHO - JURISPRUDENCIA - Menor de las Audiencias por SAP Valencia de 21 julio 2011 (J2011/258445)
Citada en el mismo sentido por SAP Asturias de 16 marzo 2012 (J2012/53711)
Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 29 febrero 2012 (J2012/66877)
Cita en el mismo sentido STS Sala 4ª de 18 septiembre 2007 (J2007/184459)
Cita en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTOS URBANOS - TANTEO Y RETRACTO - Derecho de retracto del arrendatario - Plazo de ejercicio de la acción - Acción ejercitada fuera de plazo STS Sala 1ª de 23 diciembre 2005 (J2005/225544)
Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 16 noviembre 2000 (J2000/38856)
Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 6 marzo 2000 (J2000/2145)
Cita en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTOS URBANOS - TANTEO Y RETRACTO - Derecho de retracto del arrendatario - Plazo de ejercicio de la acción - Acción ejercitada fuera de plazo STS Sala 1ª de 9 julio 1997 (J1997/6171)
Cita en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTOS URBANOS - TANTEO Y RETRACTO - Derecho de retracto del arrendatario - Plazo de ejercicio de la acción - Acción ejercitada fuera de plazo STS Sala 1ª de 7 octubre 1996 (J1996/6970)
Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 10 noviembre 1992 (J1992/11023)
Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 17 julio 1991 (J1991/7976)

Bibliografía

Comentada en "Crónica de la Jurisprudencia. Sala 1ª del Tribunal Supremo. 2008-2009"
Citada en "Cómputo del mes de agosto a efectos procesales para el ejercicio de acciones civiles. Foro abierto"

JUAN ANTONIO XIOL RIOS
ROMAN GARCIA VARELA
XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ
JESUS CORBAL FERNANDEZ
FRANCISCO MARIN CASTAN
JOSÉ RAMON FERRANDIZ GABRIEL
JOSÉ ANTONIO SEIJAS QUINTANA
ANTONIO SALAS CARCELLER
VICENTE LUIS MONTES PENADES
ENCARNACION ROCA TRIAS
SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintinueve de abril de dos mil nueve

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación Y de infracción procesal contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Veinte de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio ordinario de retracto arrendaticio 77/2001, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Barcelona, cuyo recurso fue preparado ante la Audiencia Provincial de Barcelona por la representación procesal de D. Tomás, y como recurrido el Procurador D. Antonio Francisco García Díez, en nombre y representación de "Building Lar Promociones S.L".

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- El Procurador D. Carlos Turrado Martín-Mora, en nombre y representación de D. Juan Anglada Bogueña, S.L, interpuso demanda de juicio ordinario, contra Building Lar Promociones S.L y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que declare el derecho de Juan Anglada Bogueña S.L. a retraer la finca adquirida por Building Lar Promociones S.L., condenando a ésta a que en breve termino que al efecto se señale otorgue escritura de compraventa a favor de mi representada, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo verificara, así como a

que desaloje y deje vacuo, libre y expedito el edificio bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo desaloja dentro del plazo legal; con expresa imposición a la demandada de las costas este juicio.

2.- El Procurador D. Angel Quemada Ruiz, en nombre y representación de "Building Lar Promociones, S.L.", contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda, con absolución a mi mandante e imposición de costas a la actora.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 20 de Barcelona, dictó sentencia con fecha diez de enero de 2002, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: Que desestimando la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales D. Carlos Turrado Martín-Mora, en nombre y representación de Juan Anglada Boguñá S.L. contra Building Lar Promociones S.L. debo Absolver y absuelvo a este último de los pedimentos de la demanda, condenando en costas al demandante.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de D. Juan Anglada Bogueña S.L., la Sección Décimo Tercera de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha tres de junio de 2003, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Juan Anglada Boguñá S.L. contra la sentencia dictada el 10 de enero de 2001 por el Juzgado de Primera Instancia núm. 20 de Barcelona en el procedimiento ordinario 77/01, se confirma dicha resolución con imposición de las costas de esta alzada a la parte recurrente.

TERCERO.- 1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso extraordinario por infracción procesal la representación procesal de D. Juan Anglada Boguñá S.L. con apoyo en los siguientes MOTIVOS : PRIMERO.- De conformidad con lo previsto en los artículos 469 y 470 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 : A) Infracción de las normas procesales reguladoras de las sentencias dictadas en primera instancia y apelación, por infracción de lo dispuesto en el artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 . a?) La primera cuestión que bajo este motivo ha de poner de manifiesto consiste en la contradicción, en cuanto a la aplicación del artículo 135 de la LEC EDL 2000/77463 , que se hace la sentencia, entre la posibilidad o no que aparece en la misma de la distinción entre el ejercicio judicial o extrajudicial del derecho de retracto, es decir, entre ejercicio del derecho de retracto y ejercicio de la acción de retracto, toda vez que no la aplicación de dicho artículo descansa en que efectivamente exista dicha distinción. B) La segunda cuestión que bajo este motivo ha de poner de manifiesto es parte consiste en la contradicción que encierra la sentencia de apelación, ya que, por lo dicho en el punto anterior, declara inaplicable al caso el artículo 135 de la LEC EDL 2000/77463 , con lo que entiende presentada la demanda el día 24 de enero de 2001, pero, por otro lado, afirma que la demanda se presentó, como sostiene esta parte, el día 23 de enero de 2003. B) Infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso cuanto la infracción haya determinado indefensión, por cuanto efectivamente se causó indefensión a esta parte al no permitir el Juzgado de Primera Instancia subsanar el error padecido por la Subdelegación del Gobierno en Cataluña en el oficio de fecha 28 de junio de 2000 mediante la inadmisión del oficio de fecha 5 de julio de 2001 acompañado al escrito presentado por esta parte en la misma fecha. C) Infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso cuando la infracción haya determinado indefensión por cuanto efectivamente se causó indefensión a esta parte al no permitir el Juzgado de Primera Instancia subsanar el error padecido por la Subdelegación del Gobierno de Catalunya en el Oficio de fecha 28 de junio de 2000 mediante la admisión "sin efecto alguno" del oficio de fecha 12 de julio de 2001 remitido directamente por dicha subdelación al Juzgado de Instancia. D) Infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso cuando la infracción haya determinado indefensión por aplicación indebida del artículo 135.1. de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional 16º 1 y en el artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 : Se considerará que un recurso presenta interés casacional cuando la sentencia recurrida se oponga a doctrina jurisprudencial de Tribunal Supremo. La jurisprudencia contradictoria se centra en determinar el momento en que debe empezar a computarse el plazo de 60 días naturales para ejercitar el derecho de retracto, conforme al artículo 47 y 48 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado mediante Decreto 410/1964, de 24 de diciembre, y que resuelve que es necesario que el retrayente haya tenido un perfecto conocimiento de las condiciones esenciales en que se haya operado la compraventa contrariamente a lo sustentado en la sentencia recurrida, en la que se afirma que basta que el retrayente haya tenido posibilidad de conocer dichas condiciones esenciales aplicando una mínima diligencia, aunque realmente no las haya conocido. (Sentencias de 9 de julio de 1997; 7 de octubre de 1996; 10 de noviembre de 1992, 17 de julio de 1991). 2) De conformidad con lo previsto en la disposición adicional 16º 1. 3º y en el artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 : Que el punto o cuestión jurídica sobre el que existe un criterio dispar entre las audiencias Provinciales que se citarán se centra en determinar el momento en que debe empezar a computarse el plazo de 60 días naturales para ejercitar el derecho de retracto, conforme a los artículos 47 y 48 del texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado mediante Decreto 410/1964 de 24 de diciembre. Que la contradicción que manifiestan dichas sentencias consiste en que, mientras unas entienden que es suficiente con que el retrayendo haya podido conocer, aplicando la diligencia debida, las condiciones esenciales de la transmisión del inmueble sobre el que trata de ejercitarse el derecho de retracto, aunque efectivamente no las haya conocido, las otras afirman que es necesario que efectivamente si las haya conocido, esto es, que haya tenido un conocimiento cabal y completo de las mismas (Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 29 de enero de 2001, Audiencia Provincial de Lleida 21 de marzo de 2000, Audiencia Provincial de la Málaga de fecha 19 de julio de 2001, Audiencia Provincial de Vizcaya 20 de julio de 2000).

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 29 de enero de 2008, se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte para que formalicen su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el Procurador D. Antonio Francisco García Díaz, en nombre y representación de Building Lar Promociones S.L. presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día cuatro de marzo del 2009, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ ANTONIO SEIJAS QUINTANA,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Juan Anglada Boguña SL demandó en juicio de retracto a Building Lar Promociones SL, solicitando que se tuviera por hecha la consignación del precio de la transmisión de la finca arrendada, objeto de la acción, declarando su derecho a retraer la finca adquirida por la demandada, condenando a esta a que en el breve término que al afecto se señale otorgue escritura de compraventa a su favor, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo verificara, así como a que desaloje y deje vacuo y expedito el edificio bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo hiciera dentro del plazo legal.

La sentencia de 1ª Instancia desestimó la demanda al entender que la acción de retracto estaba caducada al haber transcurrido sesenta días naturales desde que la parte actora tuvo conocimiento de la transmisión. Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación por la demandante el cual concluyó mediante la desestimación del recurso y consiguiente confirmación de la sentencia de 1ª Instancia con el argumento de que la acción ejercitada había caducado y ello por dos razones: 1ª) porque la actora conoció la transmisión del inmueble a la demandada al serle notificado el expediente de demolición de la finca instada por el nuevo propietario pudiendo haberse enterado con una mínima diligencia de cual era el contenido del título de adquisición, incluso accediendo al Registro de la Propiedad, con lo que" debe presumirse en definitiva que la actora pudo tener acceso al conocimiento justo y completo de todas las circunstancias del negocio de la enajenación, por el mismo expediente de demolición o en virtud de la publicidad registral", y 2º) porque no puede invocarse válidamente la aplicación al caso de lo dispuesto en el artículo 135.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 EDL 2000/77463 por referirse a términos procesales, distintos de los sustantivos.

Contra dicha sentencia Juan Anglada Boguña SL interpone recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL

SEGUNDO.- El primero de los recursos se articula en cuatro apartados. En el apartado a) se alega la infracción de las normas reguladoras de la sentencia, por infracción, tanto de la sentencia de 1ª instancia como de la de apelación del artículo 218 de la LEC 2000 EDL 2000/77463 . Basa la parte recurrente tal motivo en que la resolución recurrida es incongruente y falta de motivación, en cuanto a la aplicación del artículo 135 de la LEC 2000 EDL 2000/77463 , y la posibilidad o no del ejercicio judicial o extrajudicial del derecho de retracto, desconociendo si efectivamente sostiene que los efectos de la demanda debe entenderse presentada el día 23 de enero o el 24 del mismo mes de 2001.

Se desestima. El artículo 218 exige que las sentencias sean claras, precisas y congruentes con las demandas y con las demás pretensiones de las partes, deducidas oportunamente en el pleito, y ninguno de estos presupuestos vulnera la sentencia recurrida que resuelve todas las cuestiones suscitadas en el pleito para desestimar la demanda formulada, a partir de una argumentación suficientemente clara de sus conclusiones sobre la caducidad de la acción de retracto, y acorde además con lo petitionado por la demandada en su escrito de contestación a la demanda, sobre caducidad de la acción al haber transcurrido el plazo para el ejercicio del retracto desde que la actora tuvo conocimiento de la transmisión del inmueble y esto no es una cuestión que afecte a la congruencia, motivación o falta de claridad de la sentencia sino a la simple disconformidad de la parte con la interpretación que hace sobre el cómputo de los sesenta días naturales para el ejercicio de la acción y la aplicabilidad o no del artículo 135.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

TERCERO.- En el apartado b) se alega la infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso cuando la infracción haya determinado indefensión; indefensión que se produjo al no permitir el Juzgado subsanar el error padecido por la Subdelegación del Gobierno en Cataluña en el Oficio de fecha 28 de junio de 2000, mediante la inadmisión del oficio de fecha 5 de julio de 2001, el cual permitía dejar constancia del momento en que tuvo conocimiento de las circunstancias esenciales de la transmisión de la finca sobre la que ejercitó el derecho a retraer, y en el que se hace constar que la fecha fue el 24 de noviembre de 2000, y no el día 18 de septiembre, lo que resulta determinante para fijar el momento en que finalizaba el plazo para retraer. El motivo se analiza conjuntamente con el recogido en el apartado c), sobre no admisión de los documentos expedidos por la citada Subdelegación en orden a la subsanación del Oficio de 28 de junio de 2000, argumentando que dicho documento no es nuevo e independiente, sino claramente inescindible del inicialmente expedido por el organismo público.

Ambos se desestiman pues no solo no existe la infracción denunciada, sino que aun menos indefensión. En primer lugar, procesalmente solo existe un oficio y este no es otro que el librado por la Subdelegación de Gobierno de fecha 28 de junio de 2001 por el que se certifica que se ha dado vista del expediente de derribo a la demandante el día 18 de septiembre de 2000, y del que tuvieron conocimiento las partes antes de la celebración del juicio. Lo demás supone un simple intento por incorporar a los autos un nuevo documento no solicitado por el Juzgado con posterioridad a dicho trámite pretendiendo la rectificación del oficio anterior - que finalmente se unió "sin efecto alguno"- por cuanto se trata de un documento provocado por la parte actora mediante comparecencia en dicho organismo y petición de datos al funcionario que lo suscribe, de tal forma que, de haberse incorporado a los autos con valor de prueba, la indefensión se hubiera producido a la parte contraria que no pudo contradecirlo. Además no se ha producido indefensión alguna a quien, de un lado, parece reconducirla a la falta de notificación del primer oficio, siendo así que no ha sido alegada ninguna infracción procesal producida en el curso del juicio que motivara indefensión puesto que lo que realmente se denuncia es la no subsanación de este oficio por otro posterior, y, de otro, ninguna actividad posterior realizó en la segunda instancia para solicitar en tiempo, forma y de manera motivada, la práctica de la correspondiente prueba documental, conforme le autorizaba el artículo 460 de la Ley, dirigido

a garantizar los derechos de la parte que entiende que ha sido indebidamente privado en la primera instancia de alguno de los medios probatorios que fueran de interés a su defensa.

CUARTO.- Finalmente, en el apartado d) plantea la aplicación al caso del artículo 135.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 EDL 2000/77463 , lo que haría que la demanda estuviera presentada dentro del plazo legal para ello. El precepto, que no encuentra precedente en la Ley de 1881, ha permitido dar cobertura legal a una situación que se daba antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 enero EDL 2000/77463 , para resolver los problemas relacionados con la presentación de escritos sujetos a término antes de la finalización del último día señalado para ello al disponer, en su redacción anterior a la reforma operada por Ley 41/2007, de 7 de diciembre EDL 2007/211656 , que "cuando la presentación del escrito esté sujeta a plazo podrá efectuarse hasta las quince horas del día hábil siguiente al del vencimiento del plazo, en la Secretaría del Tribunal o, de existir, en la oficina o servicio de Registro central que se haya establecido". No tanto porque la Administración de Justicia careciera del servicio necesario para garantizar el ejercicio de la acción, como porque cualquier otra solución hurtaba a los interesados parte del plazo legalmente establecido para realizar un determinado acto con eficacia jurídica al obligarles a presentarlo el último día antes de las 24 horas. En la actualidad esta regla permite la presentación de escritos sujetos a plazo hasta las quince horas del día siguiente hábil al del vencimiento, pero se trata de una regla que está prevista para los plazos procesales y no para los sustantivos en los que se atiende al hecho objetivo de la falta de ejercicio de la acción a la que se vincula dentro del plazo prefijado. La diferenciación entre unos y otros es evidente, y así lo ha señalado con reiteración esta Sala, al señalar que únicamente ofrecen carácter procesal los que tengan su origen o punto de partida de una actuación de igual clase (notificación, citación, emplazamiento o requerimiento), entre los que no están aquellos a los que se asigna un determinado plazo para el ejercicio de una acción (SSTS 1 de febrero 1982; 22 de enero de 2009). Sin duda, el plazo de sesenta días que establece el art. 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 EDL 1964/62 para el ejercicio de la acción de retracto por el arrendatario de viviendas urbanas es de caducidad, lo que exige que el derecho se ejercite en un período determinado, transcurrido el cual decae, y la institución de la caducidad opera, en principio, en el ámbito propio del Derecho material o sustantivo y no en el del Derecho procesal, en cuyo cómputo se incluyen los días inhábiles, a diferencia de los plazos propios del proceso, tal como establece el art. 5 del Código Civil EDL 1889/1 .

Ahora bien, la acción judicial que pone en movimiento el derecho de retracto solo se materializa a través de la presentación de una demanda que formula el titular del derecho ante el órgano jurisdiccional, y este acto de presentación es un acto de naturaleza procesal que da lugar con su admisión a la iniciación del proceso - y consiguiente litispendencia (art. 410 LEC EDL 2000/77463)- en el que ha de ventilarse necesariamente el derecho frente a quien lo niega. Como tal está sujeto a las normas que regulan el procedimiento, incluidas las del artículo 135 de la LEC EDL 2000/77463 , pues se trata de la presentación de un escrito mediante el que actúa procesalmente el derecho a partir del día siguiente en que concluye el plazo civil que tenía para hacerlo efectivo, aproximando de una forma justa y razonable unos y otros plazos. No es, por tanto, un problema de plazos, pues su computación no se ve alterada, ni se prolongan los sesenta días de los que dispone el interesado. Se trata de permitir al titular de un derecho cuyo ejercicio se encuentra sometido a plazo de caducidad disponer del mismo en su integridad, con perfecto ajuste a lo dispuesto en el art. 5 del Código civil EDL 1889/1 que aunque no menciona si el día final del cómputo ha de transcurrir por entero habrá de entenderse que es así pues no excluye aquel precepto en su texto el día de su vencimiento a diferencia de lo que dispone sobre el día inicial (SSTS 3 de octubre 1990; 17 de noviembre 2000 EDJ 2000/38856 , entre otras).

Por lo demás, una interpretación razonable de la norma y de los intereses en juego no puede originar como resultado final un efecto contrario al derecho fundamental a obtener la tutela judicial efectiva de los Jueces y Tribunales en el ejercicio de los derechos e intereses legítimos, desde el momento en que se privaría al titular de un derecho, como el de retracto, a disponer de la totalidad del plazo concedido por la Ley, incluso aunque se arbitraran mecanismos organizativos distintos de acceso a los órganos judiciales (inexistentes en la actualidad, puesto que los juzgados no permanecen abiertos durante las veinticuatro horas del día, y no es posible la presentación de escritos ante el Juzgado que presta servicio de guardia), pues siempre dispondría de la facultad de agotarlo en su integridad, y de esta facultad no puede ser privado por las normas procesales u orgánicas que imposibilitan el pleno ejercicio de la acción ante los órganos judiciales.

El motivo así formulado debería admitirse si se toma como referencia la fecha en que, según el recurrente, tuvo conocimiento de la transmisión pues la demanda se interpuso al día siguiente de haber finalizado el plazo. Ahora bien, la aplicación al caso del principio de la equivalencia de resultado impide estimar el recurso pues con su admisión no se produce una alteración del fallo recurrido, ya que aunque la demanda se hubiera formulado dentro del plazo precitado habría de ser desestimada igualmente, teniendo en cuenta que la sentencia no toma como referencia exclusiva el artículo 135, sino el hecho de que la acción de retracto se ejercitó una vez transcurrido el plazo legal establecido desde que la actora tomó conocimiento de la transmisión al serle notificado el expediente de demolición de la finca instada por el nuevo propietario.

RECURSO DE CASACION.

QUINTO.- El recurso de casación se articula en un motivo único en el que, tras la cita como infringidos de los artículos 47 y 48 de la LAU EDL 1994/18384, se alega la existencia de interés casacional por jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales y por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo en lo que se refiere al momento en que debe computarse el plazo de sesenta días naturales, y que resuelven que es necesario que el retrayente haya tenido un perfecto conocimiento de las condiciones esenciales en que se haya operado la compraventa, contrariamente a lo que se dice en la sentencia recurrida, en la que se afirma que basta que el retrayente haya tenido posibilidad de conocer dichas condiciones esenciales aplicando una mínima diligencia, aunque realmente no las haya conocido. El interés casacional por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales no ha sido justificado, mientras que la oposición a la jurisprudencia de esta Sala, a cuyos efectos cita varias sentencias (9 de julio de 1997 EDJ 1997/6171 , 6 de marzo de 2000 EDJ 2000/2145 , 7 de octubre de 1996 EDJ 1996/6970 , 10 de noviembre de 1992 EDJ 1992/11023 y 17 de julio de 1991 EDJ 1991/7976), en las que se establece la necesidad de que el retrayente haya tenido un conocimiento de las condiciones esenciales

en que se haya operado la compraventa, no bastando la mera noticia o información de que se ha a efectuar, es inexistente. La sentencia no dice que el conocimiento parcial de las circunstancias sea suficiente para entender el inicio del cómputo del plazo de ejercicio de la acción. Lo que sostiene es que hubo una voluntad manifiesta de no conocer y no una ausencia de conocimiento, ya que tuvo acceso al expediente administrativo en el que constaba la escritura de compraventa de 9 de marzo de 2000 y, en cualquier caso, este conocimiento lo tuvo desde el 18 de septiembre, en el que se le sometió el expediente mencionado a vista, al margen de que pudiera haber acudido también al Registro de la Propiedad, por lo que el recurso responde claramente a una situación distinta de la apreciada en la resolución recurrida y no existe conflicto jurídico alguno producido por la infracción de unas normas sustantivas aplicables al objeto del proceso, como son los artículos 47 y 48 de la LAU EDL 1994/18384, que condicionan el eficaz ejercicio de la acción de retracto, antes al contrario plantea una cuestión de hecho, referida a la regla de conocimiento del arrendatario de las condiciones esenciales en que se produjo la compraventa, en contra del criterio de la Sala, lo que no es posible en el marco de este recurso (SSTS 23 de diciembre 2005 EDJ 2005/225544 ; 18 de octubre de 2007 EDJ 2007/184459 , entre otras).

SEXTO.- La desestimación de ambos recursos conlleva la imposición de las costas a la recurrente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 398, en relación con el artículo 394, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

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

FALLO

Declarar no haber lugar a los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación formulados por el Procurador D. Carlos Turrado Martín Mora, en la representación que acredita de Juan Anglada Bogueña SL, contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona -Sección Decimotercera- en fecha tres de junio de 2003; con expresa imposición de las costas causadas por ambos recursos.

Remítase testimonio de esta resolución a la citada Audiencia, con devolución de autos y rollo a su origen, interesando acuse de recibo.

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.-Román García Varela.- Xavier O'Callaghan Muñoz.-Jesús Corbal Fernández.- Francisco Marín Castán.-José Ramón Ferrándiz Gabriel.- José Antonio Seijas Quintana.-Antonio Salas CarcellerVicente.- Luis Montés Penadés.- Encarnación Roca Trías. Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Antonio Seijas Quintana, 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.

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 28079110012009100297