Procedimiento Ordinario (retracto

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº
DE SANTANDER

Procuradora de los Tribunales y de **DON** con DNI conforme se acredita en virtud de apoderamiento apud acta y actuando bajo la dirección letrada de Doña Nuria Pérez Benito, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda **DIGO:**

Que por medio del presente escrito y en la representación que ostento **CONTESTO A LA DEMANDA DE RETRACTO DE COMUNERO** interpuesta a instancias de **DON** en mérito a los siguientes

HECHOS

Niego y rechazo la totalidad del los del escrito de demanda en tanto en cuanto no sean expresamente reconocidos en la contestación.

PREVIO.- Disconforme con el correlativo.

El actor carece de legitimación activa por cuanto que, en el momento en el que ejercita el derecho de retracto e incluso en el momento en que la AEAT le notifica la adjudicación en subasta a favor de mi mandante sobre el 8,33% del inmueble sito en la C/ de Santander que perteneciera a , el Sr. , ya no era titular del inmueble por haberle sido embargada su parte en una subasta celebrada y finalizada con anterioridad. La adquisición no figura aún inscrita en el registro de la propiedad lo cual no es incompatible con la transmisión y, por tanto, su cambio de titular.

Se acompaña como *documento dos*, nota simple del inmueble anterior a las subastas.

En efecto, el retrayente, histórico titular de un 50% del inmueble litigioso, perdió su cuota de participación en la subasta cuya parte ejecutante fue igualmente la AEAT.

A tal efecto, el demandado, el Sr , concurrió igualmente a aquella subasta por el 50% del inmueble que pertenecía al hoy actor habiendo:

.-constituido con fecha 25-10-21 depósito por importe de 3.584,38€
.-obtenido certificación de mejor postura con fecha 26-10-21 (20.000€)
.-obtenida notificación de adjudicación 11-11-21
.-abonado el precio con fecha 30-11-21

www.AbogadodePropindivisos.es
Tlf. 619 41 23 11

No obstante lo anterior, la AEAT no envía la certificación del acta de adjudicación de bienes en subasta y el mandamiento de cancelación sobre ese 50% hasta el mes de abril, concretamente el 20-4-22 lo cual no deja de ser un mero formalismo ya que la transmisión se había perfeccionado en el peor de los casos, con el pago de resto del precio de la subasta con fecha 30-11-21.

Se acompaña como *documento tres* los justificantes de tales extremos relativos a aquella primera subasta

Con posterioridad, la AEAT saca a subasta el 8,33% perteneciente a otro copropietario, , subasta , a cuyo fin el demandado concurre nuevamente y:

.-constituye con fecha 5-11-21 depósito por importe de 608,25€
.-obtiene certificación de mejor postura con fecha 16-11-21 (5.000€)
.-obtiene notificación de adjudicación de bienes en subasta 17-11-21
.-abona el precio con fecha 9-12-21
.-obtiene certificación del acta de adjudicación devienes en subasta y mandamiento de cancelación con fecha 24-2-22

Se acompaña como *documento cuatro* los justificantes de tales extremos relativos a esa segunda subasta.

En consecuencia, en la fecha en la que se ejercita el derecho de retracto del 8,33% por parte de , este ya no era titular del inmueble y por lo tanto, no siendo comunero por haber perdido su 50%, no tiene legitimación para demandar.

Por otro lado, resulta bastante extraño que una persona que pierde el 50% de titularidad sobre un inmueble, ejercite el derecho de retracto sobre otro 8,33% siguiendo como dice MANDATO DE LA AEAT, y oculte en su demanda, posiblemente para justificar su mala fe, que le han embargado su parte en otra subasta. Mas raro resulta aún que a pesar de haber perdido su titularidad 5 meses antes, la AEAT a pesar de los requerimientos del Sr. , se demore tanto tiempo en la emisión del certificado del acta y no se lo entregue al demandado hasta que se ha presentado la presente demanda de retracto ¿acaso tendrá la propia AEAT algún interés en que se adjudique esa parte y de ese modo poder continuar embargando su enorme deuda?

Pero es que además, el actor manifiesta en su demanda que ejercita este derecho siguiendo mandato de la AEAT. La AEAT era conocedora en todo momento y de primera mano de la existencia de ambas ejecuciones por ser la propia parte ejecutante. En consecuencia, no puede manejar los tiempos, ni emitir la certificación del acta cuando la viene en gana en prejuicio de los postores que con esfuerzo han abonado la totalidad del precio mucho tiempo antes.

www.AbogadodeProindivisos.es Tlf. 619 41 23 44

Por otro lado, el retrayente, , y el titular del 8,33%, César, son familiares cercanos (al parecer tío y sobrino) por lo que resulta difícil de creer que estando ambos ejecutados por la AEAT no tuvieran ambos conocimiento con anterioridad a recibir la notificación de la AEAT de la existencia de la subasta así como de todas sus circunstancias periféricas.

PRIMERO.- Disconforme con el correlativo.

Como se ha expuesto, en la fecha de la presentación de la demanda el 14-3-22, ya no era propietario del 50% de la vivienda litigiosa por haber sido ejecutada y adjudicada su parte al demandado el Sr. y por lo tanto, no procede la acción de retracto de comuneros sobre el 8,33% que pertenecía a .

SEGUNDO.- Disconforme con el correlativo

Se desconoce el motivo por el cual la AEAT siendo parte ejecutante en ambos procedimientos y siendo conocedora de que el 50% del bien se ha adjudicado y ha sido abonado en su integridad por el Sr. mucho tiempo antes, sin embargo, no ha actualizado sus datos y comunica la adjudicación en subasta a una persona a sabiendas de que ya no es titular del inmueble por haber perdido su parte en una ejecución previa.

Por lo tanto, aunque si bien es cierto que es habitual notificar el resultado de la subasta a los copropietarios del bien a los efectos de la presente demanda, en el presente supuesto, el ejecutado retrayente al momento de presentar la demanda ya no era propietario y por lo tanto, la titularidad del Sr. ha devenido inatacable.

Por otro lado, tal como se ha puesto de manifiesto, resulta inverosímil que el retrayente no fuera conocedor mucho tiempo antes de la emisión de notificación de la existencia de la subasta.

TERCERO.- Disconforme con el correlativo.

El Sr. Narbona, hoy demandado, es el legítimo propietario tanto del 50% como del 8,33% del inmueble sito en Santander, , por habérselo adjudicado en ambas subastas sin que el hecho de no haberlo aún inscrito en el registro de la propiedad modifique en absoluto dicha titularidad dominical.

CUARTO.- Disconformes con el correlativo

Por otro lado, tal y como se ha mencionado, por resultar familiares estrechos y directos resulta del todo inverosímil que el actor no conociera la existencia y características de la subasta antes de recibir la notificación de la AEAT y en consecuencia, unido a su falta de legitimación, existen serias dudas igualmente a cerca de la caducidad de la acción.

www.AbogadodeProindivisos.es
Tel. 619 41 23 11

QUINTO.-Disconformes con el correlativo

Consecuencia de lo anterior, lo es la improcedencia de la consignación del importe de la adjudicación por no tratarse de un copropietario y por tanto, ni tiene legitimación ni incluso estaría en plazo para ejercitar la acción.

A efectos probatorios se designan cuantos archivos, protocolos, registros, actuaciones, expedientes o cualesquiera otros, y concretamente los el Registro de la Propiedad n de Santander, los expedientes de las citadas subastas de la AEAT y cualesquiera otros a fin de obtener cuanta documentación resulte necesaria al presente procedimiento.

A los anteriores hechos le resultan de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Conformes con la CAPACIDAD PROCESAL, POSTULACIÓN, DEFENSA, JURISDICCION, COMPETENCIA, PROCEDIMIENTO Y CUANTÍA

II.- LEGITIMACIÓN Y FONDO: En cuanto a la legitimación, se alega **FALTA DE LEGITIMACION ACTIVA** por no ser el actor titular del bien en el momento en el que ejercita la acción de retracto.

El artículo 1522 del Código Civil establece el derecho del copropietario de una cosa común para usar del retracto en caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos. En el presente supuesto, a la fecha del ejercicio de la acción de retracto ya no existe un condominio entre el actor y el resto de copropietarios por cuanto que, como consta en la documental aportada correspondiente a los expedientes de ejecución iniciados por la AEAT, a fecha de la presentación de la demanda el actor ya había perdido su 50%.

En este sentido, el Sr. , se adjudicó en subasta con fecha 26-10-21 el 50% del actor a cuyo efecto se emitió el correspondiente certificado de mejor postura, recibió notificación de la adjudicación en subasta el 11-11-21 y efectuó la totalidad del pago del precio el 30-11-21. (doc 3 de la contestación).

Por tanto, el demandado, el Sr. , no solo es titular por derecho del 50% que históricamente pertenecía al detrayente, sino que en el momento en que el Sr. ejercita la acción de retracto, no solo es conocedor de que ya no era copropietario de la finca sino que además, lo oculta y por lo tanto, en ningún caso tiene derecho a la acción que ejercita respecto del otro 8,33%.

www.AbogadosPropindivisos.es Telf. 616 41 23 11

En otro orden de cosas, la negligente actuación de la administración en la entrega tardía a mi mandante de la certificación del acta de adjudicación de bienes de la primera subasta, una vez presentada la demanda y tras habérselo requerido en reiteradas ocasiones, en modo alguno puede perjudicar demandado titular de pleno derecho de esa participación cinco meses antes.

En este sentido, se pronuncia la jurisprudencia:

SAP Tarragona 21-11-07: *Tal como la Dirección General de los Registros y del Notariado ha advertido en resolución de 23 de octubre de 1999 EDD 1999/32313 , aplicando a las enajenaciones realizadas por esta vía administrativa de apremio la jurisprudencia de constante mención, "la consumación de la transmisión dominical que la escritura documentará habrá precedido ordinariamente a su otorgamiento, pues al efecto sería suficiente la adjudicación del bien, el pago íntegro del precio y la tradición, que conforme a reiterada jurisprudencia está Ínsita en la propia adjudicación...la cual produce sus efectos desde el momento del pago íntegro del precio", no pudiendo entenderse - agrega la resolución- que la falta de otorgamiento de la escritura "suponga un defecto insubsanable cuando la verificación de la transmisión dominical que en definitiva será el objeto de la inscripción ha podido ser acreditada fehacientemente por la propia documentación pública administrativa emanada del procedimiento seguido"*

SAP Jaén 14-10-20 *Obiter dicta, y sin perjuicio de que -como se acaba de expresar- de ello no tuvieron conocimiento las actoras hasta después, considera esta Sala oportuno resaltar que la legitimación pasiva recaía sobre Gumersindo desde el momento en que su hermano, primer adjudicatario de la repetida subasta, le cedió el remate en comparecencia recogida en documento público (diligencia de 9 de febrero de 2019, así denominada), pues en dicho momento se consumó la transmisión. Tal postura es la afirmada por nuestra. jurisprudencia en casos como el presente de subastas públicas (entre otras varias, Sentencia del Tribunal Supremo nº 724/2013, de 18 de noviembre). Lo que conviene destacar, como se apunta, por cuanto el único trámite que restaba por verificar en el expediente administrativo, y que quedó suspendido tras conocer la pendencia de estas actuaciones judiciales, era la emisión del certificado posterior de la adjudicación (en este caso, de la cesión de remate), contemplado en el artículo 122 del RGRSS, que no es sino la justificación documental del mismo de cara a su inscripción registral y otras actuaciones, el cual no determina la consumación de la venta, que se produjo en el caso de autos con la subasta o licitación y la transmisión con la cesión de remate a terceros de 9-2-2018.*

Por todo ello, deberá desestimarse la demanda por haberse ejercitado la acción por una persona que ya no tiene la condición de comunero y en consecuencia, deberá mantenerse intacta e inatacable la adjudicación a mi mandante.

www.abogadoprovivos.es Tlf. 616 41 23 11

III.- Las costas han de imponerse a al demandante en virtud del principio objetivo de vencimiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 394 de Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO, tenga por presentada la contestación a la demanda junto con los documentos que se acompañan se digne admitirlos y previos los trámites del procedimiento, se dicte sentencia en virtud de la cual se desestime íntegramente la demanda con imposición de costas a la parte actora.

Justicia que pido en Santander a 5 de mayo de 2022

I.- OTROSI DIGO: Que conforme el art. 231 L.E.C. y a los efectos de poder subsanar los defectos en que incurran los actos procesales de las partes, manifiesto expresamente la voluntad de cumplir con los requisitos exigidos por la ley.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO, tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos oportunos.

Justicia que reitero ut supra.

PEREZ
BENITO
NURIA -

www.AbogadodeProindivisos.es
Telf. 619 41 23 11