



El Proceso de Retracto

Un estudio pormenorizado del proceso especial de retracto en el Derecho Procesal Civil español, conforme a la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#). Análisis de su concepto, ámbito de aplicación, competencia, legitimación, requisitos de la demanda y procedimiento.

DERECHO PROCESAL CIVIL

LEC · CÓDIGO CIVIL

JUICIO ORDINARIO CON ESPECIALIDADES

Estructura del Tema

El proceso de retracto se articula en seis grandes bloques temáticos que conviene dominar con precisión tanto para el examen de desarrollo como para las preguntas tipo test. A continuación se expone el sumario completo:

01

I. Concepto y Regulación

Definición del derecho de retracto, sus dos requisitos esenciales y su encaje procesal como "juicio ordinario con especialidades".

03

III. Competencia

Competencia objetiva de los Tribunales de Instancia y competencia territorial ligada a la situación del inmueble.

05

V. Requisitos de la Demanda

Plazo y caducidad, consignación del precio, justificación del título y copias de la demanda.

02

II. Ámbito de Aplicación

Tipología: retractos legales (CC, leyes especiales, Código de Comercio) y convencionales. Negocios que dan lugar al retracto y los que quedan excluidos.

04

IV. Legitimación

Legitimación activa del titular del derecho de retracto y legitimación pasiva del adquirente y sus sucesores.

06

VI. Procedimiento

Tramitación por los cauces del juicio ordinario tras superarse los requisitos especiales de admisibilidad. Efectos de la sentencia estimatoria.

Visión Global del Tema

El proceso de retracto constituye uno de los procedimientos especiales más técnicos del Derecho Procesal Civil español. Su importancia en la carrera radica en que combina institutos del Derecho civil sustantivo —el derecho real de retracto— con especialidades procesales que condicionan la propia admisibilidad de la demanda.

¿Qué regula?

El proceso de retracto tutela el ejercicio del derecho de retracto, permitiendo a un tercero (el retrayente) subrogarse en la posición del adquirente de una cosa transmitida por compraventa o dación en pago, en las mismas condiciones pactadas.

¿Por qué importa?

Porque combina Derecho civil material (derechos reales, contratos) con Derecho procesal: los requisitos especiales de la demanda son **presupuestos procesales de admisibilidad**, no simples formalidades. Un error en el plazo o en la consignación determina la inadmisión de la demanda.

Normas clave

[Art. 249.1.7.º LEC](#) — encuadra la acción en el juicio ordinario con especialidades.
[Arts. 1507 y 1521 CC](#) — definen el retracto convencional y legal. [Art. 266.2.º LEC](#) — regula los requisitos especiales de admisibilidad de la demanda. [Arts. 1508 y 1524 CC](#) — plazos de caducidad.

I. Concepto y Regulación del Proceso de Retracto

El proceso de retracto se configura doctrinalmente como un «**proceso ordinario con especialidades**»: no es un proceso especial autónomo en sentido estricto, sino el juicio ordinario al que se añaden ciertos requisitos de admisibilidad específicos. Su finalidad es articular la tutela jurisdiccional del derecho de retracto de manera eficaz.

Retracto Legal — Art. 1521 CC

«Derecho real mediante cuyo ejercicio un tercero *se subroga, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago.*»

El retrayente no compra de nuevo: se **subroga** ipso iure en la posición del adquirente.

Retracto Convencional — Art. 1507 CC

«Tendrá lugar el retracto cuando el **vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida.**» Aquí el retrayente es el propio vendedor, que pactó con el comprador la posibilidad de recuperar el bien.

La fuente no es la Ley sino la **autonomía privada**: el pacto contractual.

Requisitos Esenciales para que Nazca el Derecho de Retracto

Con independencia de que el retracto sea legal o convencional, la doctrina —siguiendo al propio Gimeno Sendra— exige la concurrencia acumulativa de **dos requisitos esenciales**. Si falta cualquiera de ellos, no habrá retracto ejercitable a través de este cauce procesal.

Requisito 1: Negocio Previo

Debe existir una **compraventa** o una **dación en pago**. No basta con cualquier transmisión patrimonial: la renta vitalicia, la permuta, la aportación de un inmueble a una sociedad anónima y otros negocios distintos quedan excluidos del ámbito de aplicación de este proceso.

⚠ **Error típico de examen:** confundir «cualquier transmisión» con «compraventa o dación en pago». El retracto no procede frente a una permuta.



Requisito 2: Derecho del Tercero Retrayente

Ha de existir un **derecho subjetivo** —de origen legal o convencional— que faculte a un tercero (el retrayente) a adquirir la cosa transmitida, pagando el mismo precio y asumiendo las mismas condiciones satisfechas por el adquirente originario.

Este derecho tiene **naturaleza real**: es oponible erga omnes y permite la subrogación directa en la posición del comprador.

❗ El proceso de retracto no crea el derecho de retracto: lo tutela. Si el derecho de retracto no existe (por falta de cualquiera de estos requisitos), la demanda debe ser desestimada en el fondo.

II. Ámbito de Aplicación: Tipología de los Retractos

El [art. 249.1.7.º LEC](#) establece que el procedimiento especial de retracto tiene por objeto «**acciones de retracto de cualquier tipo**», con independencia de su origen legal o convencional. Esta amplitud es deliberada y determinante: no importa la fuente del derecho, sino que se trate de una acción de retracto.

Retratos Legales

Nacen por **imperativo de la Ley**, con independencia de la voluntad de las partes. Son los más numerosos y los que con mayor frecuencia acceden a este proceso especial.

Retratos Convencionales

Nacen de un **pacto entre las partes** (autonomía privada). El vendedor se reserva contractualmente el derecho de recuperar la cosa vendida ([art. 1507 CC](#)).

Retratos Legales: Clasificación Detallada

Dentro de los retratos legales, la doctrina distingue cuatro grandes categorías en función de su fuente normativa. Es importante conocerlos para el examen, especialmente los del Código Civil y los de leyes especiales.



Del Código Civil

- Retracto de comuneros
- Retracto de colindantes
- Retracto enfitéutico ([arts. 1630–1640 CC](#))
- Retracto en censo a primeras cepas
- Retracto de coherederos
- Retracto de consocios y colitigantes



Código de Comercio

- Retracto de los copropietarios de un **buque** (v.gr., [art. 529.3.º y 575 C. de c.](#))



Compilaciones Forales

- Retracto «gentilicio» (v.gr., [Ley 452 Compilación de Navarra](#))
- Otros retratos reconocidos por los Derechos civiles especiales de las Comunidades Autónomas con competencia legislativa civil.



Leyes Especiales

- Retracto de antigüedades y objetos preciosos a favor del Estado ([art. 9 Ley 7 de julio de 1911](#))
- Retracto en expropiación forzosa ([art. 81 Ley 16 de diciembre de 1954](#))
- Retracto de unidades mínimas de cultivo, arrendamientos urbanos ([art. 25.3 LAU](#)) y rústicos ([art. 22.2 LAR](#))
- Retracto de bienes del Patrimonio Histórico Español ([art. 38 Ley 16/1985](#))

Cuadro Sinóptico: Normas Básicas por Tipo de Retracto

Para el examen es fundamental manejar con soltura la correspondencia entre cada tipo de retracto y su norma básica. Este cuadro sintetiza los más relevantes:

Tipo de Retracto	Norma Básica	Observaciones
Legales generales (comuneros, colindantes...)	Arts. 1521–1525 CC	Los más habituales en la práctica
Enfitéutico	Arts. 1630–1640 CC	Confirma que las ventas en subasta pública están incluidas
Arrendaticios urbanos	Art. 25.3 LAU	A favor del arrendatario de vivienda o local
Arrendaticios rústicos	Art. 22.2 LAR	Plazo especial: art. 88 LAR
Gentilicios forales	Ley 452 Compilación Navarra , etc.	Competencia autonómica legislativa
Patrimonio Histórico Español	Art. 38 Ley 16/1985	Favor del Estado o Administración competente
Convencionales	Art. 1507 CC	Fuente: autonomía privada; plazo máx. 10 años

Negocios Incluidos y Excluidos del Ámbito del Retracto

Uno de los aspectos que más confunde a los estudiantes es determinar qué transmisiones dan lugar al ejercicio del retracto a través de este cauce procesal. La clave está en los [arts. 1507 y 1521 CC](#): solo la compraventa y la dación en pago abren la vía del retracto.

✓ Negocios INCLUIDOS

- **Compraventa** en sentido estricto
- **Dación en pago**
- **Ventas judiciales** realizadas en subasta pública (lo confirman los arts. 1636.II y 1640 CC, el art. 529.3.º y 575 C. de c. y la Resolución DGRN de 19 de noviembre de 1987)
- El término «compraventa» se interpreta en **sentido amplio**

✗ Negocios EXCLUIDOS

- **Permuta**: no hay precio dinerario que consignar
- **Renta vitalicia**: transmisión a cambio de pensión periódica
- **Aportación de inmueble a sociedad anónima**
- **Donación**: transmisión gratuita
- **Cualquier negocio jurídico distinto de la compraventa o dación en pago**



Error típico de examen: afirmar que el retracto procede frente a cualquier transmisión onerosa. Solo compraventa y dación en pago.

III. Competencia: Objetiva y Territorial

Competencia Objetiva

Corresponde a los **Tribunales de Instancia** ([art. 45 LEC](#)). No hay especialidad en este punto: la competencia objetiva sigue las reglas generales del juicio ordinario. Los Juzgados de Primera Instancia (o los Tribunales de Instancia conforme a la nueva planta judicial) conocen de estas acciones en primera instancia.

Competencia Territorial

Será competente el tribunal del lugar en que **radique el bien inmueble** objeto del retracto ([art. 52.1.1.º LEC](#)). Ello se justifica en la naturaleza real del derecho de retracto: al tratarse de una acción relativa a derechos reales sobre inmuebles, el fuero imperativo del *locus rei sitae* desplaza a los fueros generales.

⚠ **Fuero imperativo:** esta competencia territorial no puede ser modificada por acuerdo de las partes (sumisión expresa o tácita). Es un fuero legal imperativo.

📌 **Clave para el examen:** La competencia territorial en el retracto viene determinada por la naturaleza *in rem* del derecho: siempre el tribunal del lugar donde esté el bien inmueble ([art. 52.1.1.º LEC](#)). Si la pregunta pregunta por el fuero territorial, la respuesta es inequívoca.

IV. Legitimación: Activa y Pasiva

La legitimación en el proceso de retracto presenta perfiles propios que la distinguen de la legitimación en el proceso ordinario. Su examen es frecuente en preguntas de tipo test y de desarrollo, pues plantea cuestiones como el momento de acreditación y la extensión de la legitimación pasiva.

1

Legitimación Activa

Titular de un derecho de retracto, ya sea de origen **legal** o **convencional**. El actor debe acreditar *prima facie* su condición de retrayente.

2

Verificación Judicial

El órgano judicial verifica en la admisión que el actor ostenta, *prima facie*, la condición de titular del derecho. No es un juicio definitivo de fondo.

3

Legitimación Pasiva

El **adquirente** del bien (comprador o cesionario) y sus **sucesores** en la posición jurídica derivada de la transmisión.

Legitimación Activa: Análisis Detallado

La legitimación activa es la facultad para ejercitar la acción de retracto como parte demandante. Nace de la previa existencia de un título jurídico — legal o contractual— que atribuya al actor la facultad de retraer.

Naturaleza Real del Retracto y su Consecuencia Procesal

Dado el **carácter real** del derecho de retracto, se exige que el actor acredite de forma suficiente su condición de retrayente conforme al título invocado. Esta acreditación se conecta directamente con el [art. 266.2.º LEC](#): el demandante debe acompañar a la demanda documentos que constituyan un **principio de prueba suficiente** («*semi plena probatio*») del derecho de retracto ejercitado.

Alcance de la Acreditación en la Fase de Admisión

No se exige en este primer momento la aportación de la **totalidad de los títulos jurídicos** de los que derive el derecho, ni de todos los documentos registrales. Bastará un principio de prueba que permita sostener razonablemente la existencia del derecho alegado. La prueba plena se practicará en la fase probatoria.

Ejemplo: Retracto Arrendaticio

En el retracto arrendaticio, el arrendatario deberá acreditar documentalmente: (1) la existencia del **contrato de arrendamiento** y (2) su condición de arrendatario —de vivienda o de local de negocio— como retrayente frente a la transmisión onerosa del inmueble arrendado ([art. 25.3 LAU](#) o [art. 22.2 LAR](#)).

Legitimación Pasiva: Análisis Detallado

La legitimación pasiva en el proceso de retracto presenta una amplitud deliberada, orientada a garantizar la plena eficacia de la eventual sentencia estimatoria. Su correcta determinación es clave para evitar que la sentencia quede como una declaración ineficaz.

El Adquirente Directo

En primer lugar, es parte demandada el **adquirente del bien** frente al cual se ejercita el retracto: el comprador o cesionario que ha adquirido la cosa por compraventa o dación en pago. Es el sujeto pasivo natural de la acción de retracto.

Los Sucesores del Adquirente

También están legitimados pasivamente los **sucesores** del adquirente inicial, siempre que hayan sucedido en la posición jurídica derivada de la transmisión que se pretende retraer. Si el comprador ha transmitido a su vez el bien, el nuevo titular debe ser demandado.

Titulares en Consorcio o Comunidad

Cuando los bienes estén integrados en una situación de **consorcio o comunidad** específica, también serán demandados quienes ostenten en ese momento la titularidad dominical derivada del negocio impugnado.

- ✅ **Finalidad de esta amplitud:** Garantizar que la eventual sentencia estimatoria produzca efectos reales, permitiendo al retrayente subrogarse en la posición de *todos* quienes ostenten, directa o derivadamente, derechos sobre la cosa transmitida.

V. Requisitos Especiales de la Demanda de Retracto

El proceso de retracto impone al demandante, junto con los requisitos generales de toda demanda ([art. 399 LEC](#)), una serie de **requisitos especiales de admisibilidad** recogidos fundamentalmente en el [art. 266.2.º LEC](#). Son *presupuestos procesales específicos* cuya ausencia determina la **inadmisión** de la demanda.

1

Plazo de Ejercicio y Caducidad

La demanda debe interponerse dentro del plazo de caducidad establecido en el CC o en la legislación especial.

2

Consignación del Precio

Acreditación de la consignación del precio conocido, o constitución de caución si el precio es desconocido.

3

Justificación del Título

Aportación de un principio de prueba suficiente del derecho de retracto ejercitado.

4

Copias de Demanda y Documentos

Tantas copias como partes demandadas, conforme a los [arts. 273 a 280 LEC](#).

El Plazo de Ejercicio: Naturaleza, Cómputo y Consecuencias

El plazo de ejercicio de la acción de retracto es, sin duda, uno de los puntos que más suelen caer en examen. Es fundamental distinguir entre retracto convencional y legal, y comprender la naturaleza de los plazos.

Tipo de Retracto	Plazo	Cómputo	Norma
Convencional (sin pacto)	4 años	Desde la fecha del contrato	Art. 1508 CC
Convencional (con pacto)	Hasta 10 años (máximo)	Desde la fecha del contrato	Art. 1508 CC
Legal	9 días	Desde inscripción registral; en su defecto, desde el conocimiento de la venta	Art. 1524 CC

⚠️ **Naturaleza del plazo – CADUCIDAD, no prescripción:** Estos plazos son de **caducidad material**, no procesal ni de prescripción. Consecuencias: (1) No se interrumpen ni suspenden (salvo excepción, v.gr. [art. 88 LAR](#)). (2) Se computan también los días inhábiles ([art. 5.2 CC](#)). (3) No se rige por el [art. 135.1 LEC](#). (4) El órgano judicial debe apreciarlos *de oficio*. Es uno de los errores más frecuentes en examen: confundir caducidad con prescripción.

Naturaleza de los Plazos: Caducidad vs. Prescripción

La distinción entre caducidad y prescripción es fundamental para entender el régimen jurídico de los plazos del retracto. El examen suele preguntar por las diferencias prácticas.

Caducidad (Retracto)

- Plazos **preclusivos**: se extinguen sin posibilidad de interrupción
- Se computan los **días inhábiles** ([art. 5.2 CC](#))
- El juez la aprecia **de oficio**
- No aplica el [art. 135.1 LEC](#) (presentación en servicio de guardia el último día)
- La única forma de evitar la caducidad: interponer la demanda **dentro del plazo**

Prescripción (Regla General)

- Plazos **susceptibles de interrupción** (reclamación extrajudicial, reconocimiento de deuda, etc.)
- No se computan días inhábiles necesariamente
- El juez no la aprecia de oficio: requiere alegación de parte
- Plazos más largos en general
- Régimen: [arts. 1961 y ss. CC](#)

Debido al carácter **constitutivo** de la pretensión ejercitada y a la necesidad de otorgar seguridad al tráfico jurídico, la única forma de interrumpir la caducidad es el ejercicio tempestivo de la acción: la interposición de la demanda dentro del plazo establecido.

La Consignación del Precio: Fundamento y Régimen

La consignación del precio es el requisito especial más característico del proceso de retracto. Su ausencia determina la inadmisión de la demanda. Conviene dominarlo en detalle.

Fundamento de la Consignación

La finalidad de este requisito es doble:

- **Evitar demandas temerarias:** quien consigna acredita que puede y quiere ejercitar efectivamente el retracto
- **Garantizar al demandado** el cobro del precio en caso de sentencia estimatoria

Mediante la consignación, el retrayente muestra una voluntad seria y real de retraer, no meramente especulativa.

Régimen Legal — Art. 266.2.º LEC

Para que la demanda sea admitida, debe acreditarse:

- La **consignación del precio** si este es **conocido**
- La constitución de una **caución suficiente** si el precio es **desconocido**, que garantice la consignación tan pronto como se conozca

Efectuada la consignación ante el Tribunal, el **LAJ** dispondrá su ingreso en la [Cuenta de Depósitos y Consignaciones](#) del órgano judicial competente.

Alcance de la Consignación: Qué Precio y Qué Gastos

Una de las cuestiones más debatidas tanto en doctrina como en jurisprudencia es la determinación del importe exacto que debe consignarse. Conviene conocer la postura mayoritaria y los matices relevantes para el examen.

Solo el Precio de la Compraventa

Conforme al tenor literal del [art. 266.2.º LEC](#), el quantum de la consignación viene constituido **exclusivamente por el precio** de la compraventa. No es necesario consignar en este momento los gastos del contrato, pagos legítimos, necesarios y útiles a que se refiere el [art. 1518 CC](#).

¿Precio Escriturado o Precio Real?

La jurisprudencia ha oscilado: la doctrina clásica (Serra) se inclinaba por el precio escriturado, por seguridad y facilidad probatoria. Sin embargo, razones de justicia material abogan por el **precio real efectivamente satisfecho**, para evitar fraudes. La jurisprudencia más reciente se aproxima al precio real, pero admite como válida la consignación por el valor escriturado cuando sea el único conocido por el retrayente al interponer la demanda.

Compraventa a Plazos

En caso de compraventa a plazos, será suficiente consignar las cantidades **efectivamente entregadas a cuenta** al vendedor. La regularización final se efectuará conforme al contenido íntegro del contrato.

Formas de la Caucción (Precio Desconocido)

La caución puede otorgarse en: (1) **dinero efectivo**; (2) **aval solidario** de duración indefinida y pagadero a primer requerimiento emitido por entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca; (3) cualquier otro medio que, a juicio del tribunal, garantice la inmediata disponibilidad de la cantidad ([art. 64.2 párr. 2.º LEC](#)).

Momento de la Consignación: ¿Antes o con la Demanda?

El momento en que debe realizarse la consignación suscita un debate doctrinal con implicaciones prácticas importantes, especialmente en relación con los plazos de caducidad.

Regla General: Antes de la Admisión

La doctrina entiende que la consignación debe realizarse **antes de la admisión de la demanda**, pues el [art. 266.2.º LEC](#) la configura como condición de admisibilidad. El tribunal no puede admitir a trámite la demanda sin que se acredite la consignación o la caución.

Relación con el Plazo de Caducidad

La cuestión de si la consignación ha de practicarse necesariamente *antes* de que expire el plazo de caducidad es controvertida. Algunos autores entienden que, para que la demanda interrumpa la caducidad, la consignación debe haberse efectuado dentro del propio plazo material. La rigidez de la caducidad y su carácter preclusivo obligan a interpretar con cautela cualquier flexibilidad temporal, atendiendo siempre a la seguridad jurídica de las transmisiones.

Consecuencia Práctica

En la práctica forense, el abogado diligente debe proceder a la **consignación simultáneamente** con la presentación de la demanda o, en todo caso, dentro del plazo de caducidad. Dejar la consignación para después de la presentación de la demanda, cuando el plazo ya ha expirado, puede determinar la inadmisión de la acción.

La Justificación del Título: «Principio de Prueba» o «Semi Plena Probatio»

El [art. 266.2.º LEC](#) exige que la demanda vaya acompañada de documentos que justifiquen el título del retrayente. Pero ¿qué grado de acreditación se requiere en este primer momento?



No se Exige Prueba Plena

El precepto no demanda la aportación inmediata del título completo, sino únicamente la existencia de un «**principio de prueba del título**» o «*semi plena probatio*» (HERCE). Basta un conjunto documental que haga **verosímil** la existencia del derecho de retracto alegado.



Prueba Plena: Fase Probatoria

La verdadera prueba documental plena del título deberá incorporarse en el momento procesal oportuno, normalmente en la **fase probatoria** del juicio ordinario. El juicio de admisión no prejuzga el fondo.



Totalidad del Objeto Retraído

El título ha de ser suficiente para acreditar que el demandante ostenta derecho de retracto sobre la **totalidad** del objeto de la venta. La doctrina del Tribunal Supremo exige que el retracto se ejercite sobre la **totalidad de la finca** transmitida, no solo sobre una porción, salvo supuestos específicamente exceptuados por la normativa.

Copias de la Demanda y de los Documentos

El último requisito formal es el relativo a las copias. De conformidad con la [LEC vigente](#), el demandante ha de acompañar a su escrito de demanda:

→ Copias de la Demanda

Tantas copias de la demanda como **partes demandadas** existan. Si hay varios demandados (v.gr., el adquirente y sus sucesores), debe aportarse una copia para cada uno de ellos.

→ Copias de los Documentos

Tantas copias de los documentos aportados como **partes hayan de ser emplazadas**. Esto incluye el contrato de arrendamiento, la escritura de compraventa, los documentos acreditativos del pago del precio, etc.

→ Normas Aplicables

Se rige por las normas generales sobre presentación de escritos y copias documentales contenidas en los [arts. 273 a 280 LEC](#). No hay especialidad alguna en este punto respecto al régimen general del juicio ordinario.

❏ Este requisito es el de menor complejidad técnica del proceso de retracto, pero no debe olvidarse en las respuestas de examen. La omisión de copias puede dar lugar a requerimiento de subsanación.



VI. PROCEDIMIENTO

VI. El Procedimiento: Tramitación como Juicio Ordinario

Una vez presentada la demanda de retracto —ya sea legal o convencional— con todos los requisitos especiales de admisibilidad, el resto del procedimiento a seguir es el propio del **juicio ordinario**, al que se remite expresamente la LEC.

El [art. 249.1.7.º LEC](#) encuadra estas acciones en el ámbito del juicio ordinario: superados los requisitos especiales, el proceso se rige por las normas comunes contenidas en los [arts. 399 a 436 LEC](#). El proceso de retracto es, por tanto, un juicio ordinario con una **fase de admisión especialmente reforzada**.

Fases del Procedimiento Tras la Admisión de la Demanda



El juicio ordinario de retracto sigue, tras la admisión, las fases propias del juicio ordinario: contestación a la demanda en el plazo general, audiencia previa al juicio, celebración del juicio con práctica de la prueba admitida, y finalmente sentencia. La especialidad del proceso se concentra, por tanto, en el momento de la admisión, no en el desarrollo posterior.

Efectos de la Sentencia Estimatoria del Retracto

La sentencia estimatoria de la acción de retracto produce efectos jurídicos de especial intensidad, dada la naturaleza constitutiva de la pretensión ejercitada.

Subrogación del Retrayente

El actor **se subroga** en la posición jurídica del adquirente: el retrayente pasa a ocupar, ipso iure, el lugar del comprador o cesionario. No hay una nueva compraventa: el retrayente *entra en* el negocio ya existente.

Pago del Precio Consignado

El precio que el retrayente había consignado como requisito de admisibilidad se destina al pago del precio de la transmisión retraída. En caso de compraventa a plazos, deberá regularizarse el pago de las cantidades pendientes conforme al contenido íntegro del contrato.

Asunción de Obligaciones

El retrayente asume también las **restantes obligaciones inherentes** a la transmisión retraída (gastos del contrato, pagos legítimos, necesarios y útiles — [art. 1518 CC](#)), aunque su consignación no sea exigible en el momento de la admisión de la demanda.

Carácter Constitutivo de la Sentencia

La sentencia estimatoria del retracto tiene carácter **constitutivo**: no se limita a declarar un derecho preexistente, sino que *crea* una nueva situación jurídica al sustituir al adquirente por el retrayente en la titularidad del bien transmitido.

Esquema Completo del Proceso de Retracto

A modo de síntesis visual, el siguiente infográfico muestra la estructura completa del proceso de retracto desde el nacimiento del derecho hasta la sentencia estimatoria:

Fase 1 - Nacimiento:
Compraventa o dación
en pago + título legal
o convencional.

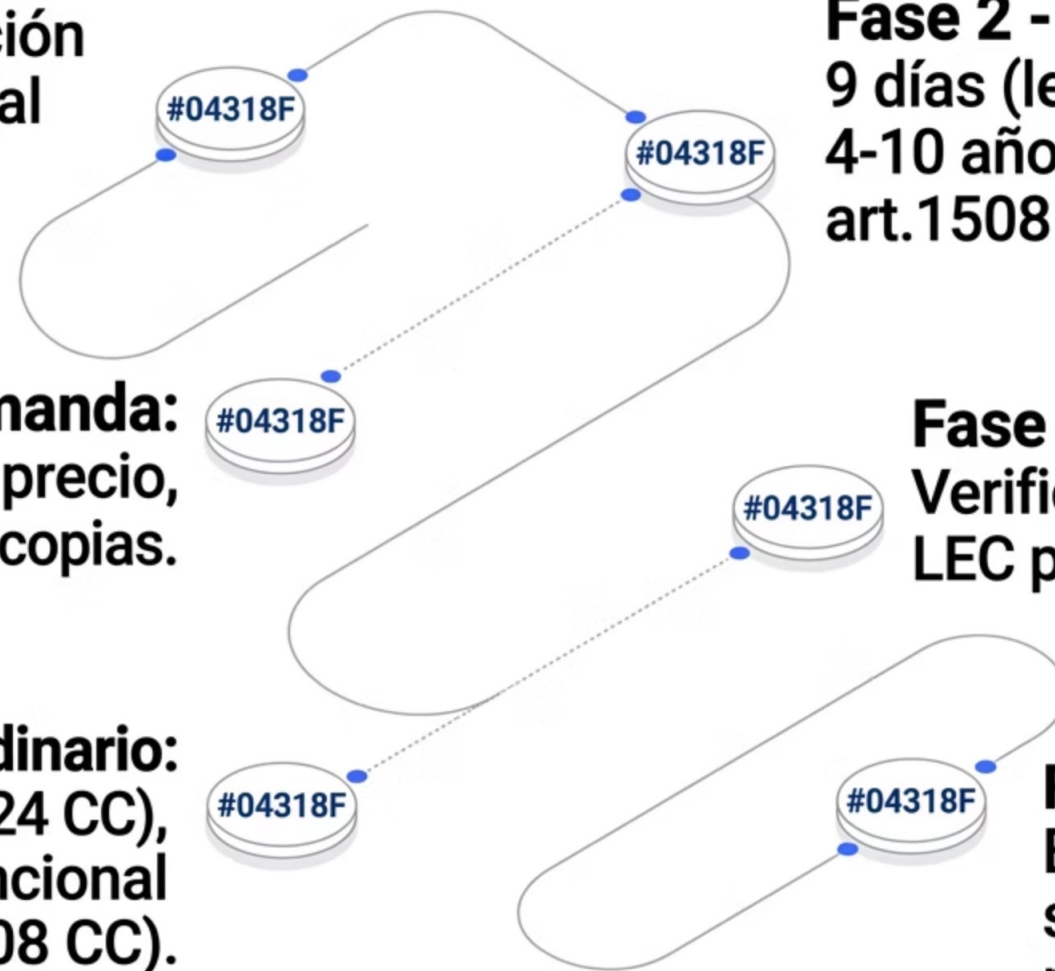
Fase 2 - Caducidad:
9 días (legal art.1524 CC),
4-10 años (convencional
art.1508 CC).

Fase 3 - Demanda:
Consignación precio,
justificación título, copias.

Fase 4 - Admisión:
Verificación art.266.2
LEC por el tribunal.

Fase 5 - Juicio Ordinario:
9 días (legal art.1524 CC),
4-10 años (convencional
art.1508 CC).

Fase 6 - Sentencia:
Estimatoria:
subrogación del
retrayente.



Cuadro Comparativo: Retracto Legal vs. Retracto Convencional

Para el examen tipo test y de desarrollo, conviene tener claro el cuadro comparativo entre ambas modalidades de retracto. Las diferencias más relevantes son las siguientes:

Criterio	Retracto Legal	Retracto Convencional
Fuente	La Ley	Pacto contractual (autonomía privada)
Norma definitoria	Art. 1521 CC	Art. 1507 CC
Plazo de ejercicio	9 días (art. 1524 CC)	4 años (máx. 10 años con pacto) (art. 1508 CC)
Cómputo del plazo	Desde inscripción registral o conocimiento de la venta	Desde la fecha del contrato
Naturaleza del plazo	Caducidad material	Caducidad material
Retrayente típico	Comunero, arrendatario, colindante...	El propio vendedor que se reservó el derecho
Procedimiento aplicable	Art. 249.1.7.º LEC (juicio ordinario con especialidades)	Art. 249.1.7.º LEC (juicio ordinario con especialidades)

Errores Típicos de Examen y Cómo Evitarlos

A continuación se sistematizan los errores más frecuentes que cometen los estudiantes al abordar el tema del proceso de retracto, tanto en preguntas tipo test como en desarrollo:

❌ Error 1: Confundir Caducidad con Prescripción

Los plazos del retracto son de **caducidad** (arts. [1508 y 1524 CC](#)), no de prescripción. No se interrumpen, el juez los aprecia de oficio y se computan días inhábiles. Decir «el plazo se interrumpe con reclamación extrajudicial» en materia de retracto es un error grave.

❌ Error 2: Creer que Cualquier Transmisión Da Lugar al Retracto

Solo la **compraventa y la dación en pago** abren la vía del retracto ([arts. 1507 y 1521 CC](#)). La permuta, la renta vitalicia y la aportación a sociedad quedan excluidas. La pregunta tipo test sobre «¿procede el retracto en la permuta?» tiene respuesta negativa.

❌ Error 3: Omitir la Consignación o su Carácter de Requisito de Admisibilidad

La consignación no es una carga procesal ordinaria: es un **presupuesto de admisibilidad** de la demanda ([art. 266.2.º LEC](#)). Su ausencia determina la inadmisión, no simplemente una sanción procesal. Además, solo se exige consignar el *precio*, no los gastos del art. 1518 CC.

❌ Error 4: Exigir Prueba Plena del Título en la Demanda

El art. 266.2.º LEC solo exige un **principio de prueba** («*semi plena probatio*», HERCE): la verosimilitud del derecho de retracto. La prueba plena se practicará en la fase probatoria.

❌ Error 5: Olvidar que las Ventas en Subasta Pública Están Incluidas

Las ventas judiciales en subasta pública **sí están incluidas** en el ámbito del retracto. Lo confirman los [arts. 1636.II y 1640 CC](#), el [art. 529.3.º y 575 C. de c.](#) y la [Resolución DGRN de 19 de noviembre de 1987](#).

Preguntas Tipo Test: Repaso Rápido

Estas preguntas simulan el estilo de los exámenes tipo test más frecuentes sobre el proceso de retracto. Practícalas hasta dominarlas.

1

Pregunta 1

«El plazo de ejercicio del retracto legal es de 9 días, contados desde la inscripción registral de la venta o, en su defecto, desde que el retrayente tuviera conocimiento de la venta. Este plazo es de:»

☒ **Caducidad** (art. 1524 CC). No admite interrupción y el juez lo aprecia de oficio.

2

Pregunta 2

«¿Puede ejercitarse el retracto frente a una transmisión derivada de una permuta?»

☒ **No**. El retracto solo procede en compraventa y dación en pago (arts. 1507 y 1521 CC). La permuta queda excluida.

3

Pregunta 3

«La competencia territorial en el proceso de retracto de inmuebles corresponde al tribunal del lugar en que:»

☒ **Radique el bien inmueble** (art. 52.1.1.º LEC). Fuero imperativo, no disponible por las partes.

4

Pregunta 4

«La demanda de retracto debe ir acompañada de la consignación del precio. ¿Qué cuantía debe consignarse?»

☒ **El precio de la compraventa** (art. 266.2.º LEC). No es necesario consignar los gastos del contrato (art. 1518 CC) en ese momento.

Preguntas Tipo Desarrollo: Modelo de Respuesta

Para los exámenes de desarrollo, se exige una respuesta estructurada. A continuación se ofrece un modelo orientativo sobre el proceso de retracto:

Modelo de Respuesta Tipo Examen

I. Concepto y regulación. El proceso de retracto es un juicio ordinario con especialidades (art. 249.1.7.º LEC) que tutela el derecho de retracto, entendido como aquel derecho real por el que un tercero se subroga, con las mismas condiciones, en lugar del que adquiere una cosa por compraventa o dación en pago (art. 1521 CC). Dos modalidades: legal (arts. 1521–1525 CC) y convencional (art. 1507 CC).

II. Competencia. Objetiva: Tribunales de Instancia (art. 45 LEC). Territorial: lugar de situación del inmueble (art. 52.1.1.º LEC). Fuero imperativo.

III. Requisitos especiales de la demanda (art. 266.2.º LEC): (1) Ejercicio dentro del plazo de caducidad (9 días retracto legal, art. 1524 CC; 4 años retracto convencional, art. 1508 CC); (2) Consignación del precio o caución; (3) Principio de prueba del título; (4) Copias para todas las partes (arts. 273–280 LEC).

IV. Procedimiento. Cumplidos los requisitos especiales, el proceso sigue los trámites del juicio ordinario (arts. 399–436 LEC). Sentencia estimatoria: carácter constitutivo; el retrayente se subroga en la posición del adquirente.

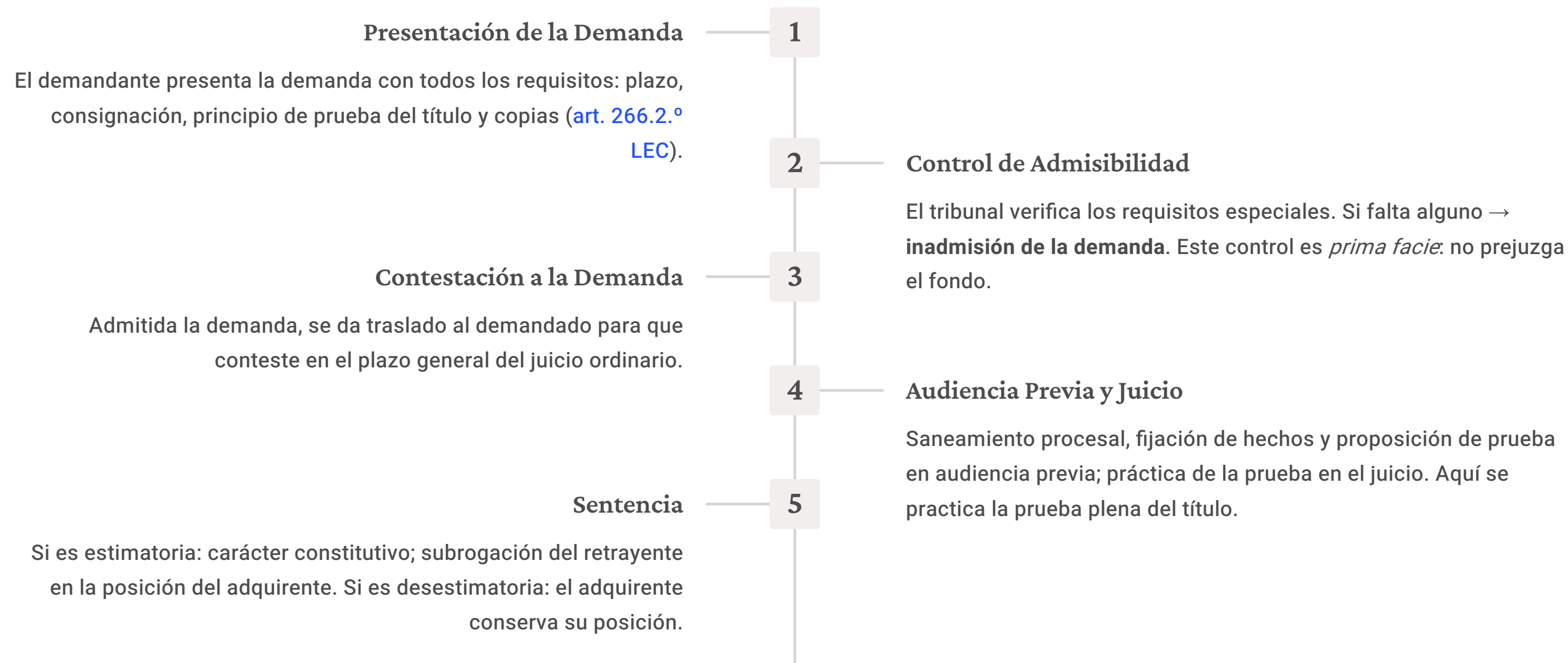
Artículos y Normas Clave: Tabla de Referencia Rápida

Esta tabla recoge todas las referencias normativas esenciales del tema del proceso de retracto, ordenadas por bloque temático. Es el resumen normativo indispensable para el examen.

Bloque Temático	Norma	Contenido Esencial
Concepto — Retracto Legal	Art. 1521 CC	Definición del retracto legal: subrogación con las mismas condiciones
Concepto — Retracto Convencional	Art. 1507 CC	Reserva del vendedor del derecho a recuperar la cosa
Ámbito de aplicación	Art. 249.1.7.º LEC	Encuadre en el juicio ordinario con especialidades
Competencia objetiva	Art. 45 LEC	Tribunales de Instancia
Competencia territorial	Art. 52.1.1.º LEC	Lugar de situación del inmueble (fuero imperativo)
Plazo retracto convencional	Art. 1508 CC	4 años sin pacto; máx. 10 años con pacto
Plazo retracto legal	Art. 1524 CC	9 días desde inscripción registral o conocimiento
Requisitos especiales demanda	Art. 266.2.º LEC	Consignación del precio y justificación del título
Gastos del retracto	Art. 1518 CC	Gastos del contrato, pagos legítimos, necesarios y útiles
Caución — formas	Art. 64.2 párr. 2.º LEC	Dinero, aval solidario u otro medio a juicio del tribunal
Copias demanda	Arts. 273–280 LEC	Régimen general de copias en el juicio ordinario
Tramitación posterior	Arts. 399–436 LEC	Juicio ordinario desde la contestación
Patrimonio Histórico	Art. 38 Ley 16/1985	Retracto de bienes del Patrimonio Histórico Español
Retracto enfiteútico	Arts. 1630–1640 CC	Incluye ventas en subasta pública
Retracto arrendaticio urbano	Art. 25.3 LAU	Derecho de retracto del arrendatario
Retracto arrendaticio rústico	Art. 22.2 LAR	Derecho de retracto del arrendatario rústico

Relación entre los Requisitos de Admisibilidad y el Fondo del Asunto

Un aspecto que suele confundir a los estudiantes es la distinción entre el control de los requisitos de admisibilidad (fase de admisión) y el enjuiciamiento del fondo (fase de juicio). El proceso de retracto presenta una dualidad clara:



Aspectos Más Complejos: Precio Real vs. Precio Escriturado

La determinación del precio a consignar es uno de los aspectos más debatidos de todo el proceso de retracto y merece un análisis específico, pues puede ser objeto de preguntas de desarrollo en exámenes avanzados.

Tesis del Precio Escriturado

Defendida por parte de la doctrina (SERRA y otros). Argumentos:

- **Seguridad jurídica:** el precio que consta en la escritura pública es conocido y verificable por cualquiera
- **Facilidad probatoria:** no es necesario investigar si el precio real fue distinto del pactado documentalmente
- **Certeza para el retrayente:** sabe exactamente cuánto debe consignar

Tesis del Precio Real

Defendida por razones de justicia material. Argumentos:

- **Prevención del fraude:** evita que las partes infra o sobrevaloren documentalmente el precio para dificultar el retracto
- La subrogación debe ser en las **mismas condiciones reales** del negocio ([arts. 1507 y 1521 CC](#))
- La jurisprudencia más reciente se aproxima a esta tesis

Solución jurisprudencial actual: La consignación por el valor escriturado es válida cuando es el único precio conocido por el retrayente al interponer la demanda.

Síntesis Final: Los Diez Puntos Clave del Proceso de Retracto

Para consolidar el estudio del tema, a continuación se recogen los diez puntos que con mayor frecuencia son objeto de examen y que el estudiante debe dominar con absoluta precisión:

1 El proceso de retracto es un juicio ordinario con especialidades

No es un proceso especial autónomo: es el juicio ordinario con requisitos especiales de admisibilidad. Norma: [art. 249.1.7.º LEC](#).

2 Solo procede frente a compraventa o dación en pago

La permuta, la renta vitalicia y la aportación a sociedad quedan excluidas. Las ventas en subasta pública están incluidas.

3 Los plazos son de caducidad, no de prescripción

9 días (retracto legal, [art. 1524 CC](#)) y 4/10 años (retracto convencional, [art. 1508 CC](#)). No se interrumpen. Se aprecian de oficio.

4 La consignación del precio es requisito de admisibilidad

Sin consignación (o caución si el precio es desconocido), la demanda es inadmisibile. Solo se consigna el precio, no los gastos del [art. 1518 CC](#).

5 La legitimación activa exige principio de prueba del título

No prueba plena: basta un principio de prueba (*semi plena probatio*). La prueba plena se practica en la fase probatoria.

Síntesis Final: Los Diez Puntos Clave (continuación)

1 La competencia territorial es imperativa

Siempre el tribunal del lugar donde radique el inmueble ([art. 52.1.1.º LEC](#)). No admite sumisión de las partes.

2 La legitimación pasiva es amplia

No solo el adquirente, sino también sus sucesores y los titulares en situaciones de consorcio o comunidad. Finalidad: garantizar la plena eficacia de la sentencia estimatoria.

3 El retracto se ejerce sobre la totalidad del bien

El Tribunal Supremo exige que el retracto se ejercite sobre la totalidad de la finca transmitida, no sobre una porción.

4 La sentencia estimatoria tiene carácter constitutivo

Crea una nueva situación jurídica: la subrogación del retrayente en la posición del adquirente, con pago del precio y asunción de las mismas condiciones.

5 El ámbito de aplicación es amplísimo

Retratos legales del CC, forales, del Código de Comercio, de leyes especiales y convencionales: todos ellos se tramitan por el cauce del [art. 249.1.7.º LEC](#).

Conclusión: Claves para el Examen

El proceso de retracto es un tema de alta rentabilidad en los exámenes de Derecho Procesal Civil. Su dominio exige integrar conceptos de Derecho civil material (derechos reales, retracto legal y convencional, plazos de caducidad) con Derecho procesal (admisibilidad de la demanda, competencia, juicio ordinario).

Para Tipo Test

Memoriza: los plazos (**9 días** y **4/10 años**), su naturaleza (caducidad), el fuero territorial imperativo (**art. 52.1.1.º LEC**), los negocios excluidos (permuta, renta vitalicia) y los incluidos (compraventa, dación en pago, subasta pública).

Para Desarrollo

Estructura tu respuesta en los seis epígrafes del sumario: concepto y regulación → ámbito de aplicación → competencia → legitimación → requisitos de la demanda → procedimiento. Cita siempre los artículos clave. Distingue claramente los requisitos especiales de los generales.

Ideas Nucleares

El retracto es un derecho real de subrogación. El proceso es un juicio ordinario con especialidades. Los requisitos del **art. 266.2.º LEC** son de admisibilidad. Los plazos son de caducidad y se aprecian de oficio. Autor de referencia: **Vicente Gimeno Sendra**.

- 🕒 ☒ Con el dominio de los artículos clave, los plazos de caducidad, los requisitos especiales de la demanda y la tipología de retractos, estarás en condiciones de redactar un tema completo de desarrollo y responder con precisión cualquier pregunta tipo test sobre el proceso de retracto.

Nota de uso y advertencia del documento

 **Advertencia importante:** Este documento se ofrece sin ánimo de lucro a los estudiantes matriculados y con finalidad exclusivamente informativa y de apoyo al estudio. Su contenido ha sido elaborado a partir de textos legales y manuales procesales especializados.

El documento refleja la normativa vigente en la fecha de su elaboración, no constituye un texto oficial y no sustituye al material recomendado por el equipo docente. En consecuencia, pueden existir inexactitudes o modificaciones normativas posteriores que no se encuentren recogidas en el mismo.

Para un adecuado estudio de la oposición, se recomienda la consulta directa de los textos legales oficiales vigentes, así como el material recomendado por el equipo docente.

 **Propiedad intelectual:** Queda prohibida la reproducción total o parcial de este documento, incluido el escaneo o soporte digital, su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio (electrónico, mecánico, fotocopia, grabación u otros métodos), sin el permiso previo y por escrito del autor. La infracción puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (**art. 270 y siguientes del Código Penal**).

FJ

Fundamentos
— Jurídicos —