



Roj: **SAP SE 927/2014 - ECLI: ES:APSE:2014:927**

Id Cendoj: **41091370082014100093**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Sevilla**

Sección: **8**

Fecha: **26/02/2014**

Nº de Recurso: **721/2014**

Nº de Resolución: **69/2014**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **VICTOR JESUS NIETO MATAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

7

Or14-721

AUDIENCIA PROVINCIAL. Sección 8ª SEVILLA

Prado de San Sebastián, s.n.

Proc. Origen: Juicio Ordinario número 674/2010

Juzgado: de Primera Instancia número 2 de Carmona

Rollo de Apelación: 721/14-B

SENTENCIA N°

Ilustrísimo Señor Presidente:

D. VICTOR NIETO MATAS

Ilustrísimos Señores Magistrados:

D. JOSÉ MARÍA FRAGOSO BRAVO

D. JOAQUÍN PABLO MAROTO MÁRQUEZ

En SEVILLA, a 26 de febrero de 2014.

La Sección 8ª de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital constituida por los Ilustrísimos Señores que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos de carácter civil tramitados como Juicio Ordinario con el número 674/2010 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Carmona en virtud del recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Balbino contra la sentencia dictada por el Juzgado referido el 26 de marzo de 2013 .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Carmona se dictó sentencia de fecha 26 de marzo de 2013 , que contiene el siguiente FALLO:

"Se desestima la demanda planteada por D. Balbino contra D. Fausto y Dña. Sonsoles ."

Con fecha 19 de abril de 2013, se dictó Auto de aclaración de la misma en cuya parte dispositiva se acuerda:

"SE ACLARA la sentencia de fecha 26 de marzo de 2013 en el sentido de hacer constar que procede la condena en costas a la parte actora."

SEGUNDO.- Notificada a las partes la resolución de referencia, se interpuso recurso de apelación contra ella, el cual se preparó e interpuso por escrito en tiempo y forma ante el Juzgado "a quo", dándose traslado del mismo



a la otra parte que presentó escrito de oposición, ordenándose la remisión a este Tribunal de los autos, que una vez recibidos se registraron y designó ponente, señalándose deliberación, votación y fallo.

TERCERO.- En la tramitación de este recurso se han observado las formalidades legales.

CUARTO.- Siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado Don VICTOR NIETO MATAS, y habiéndose anticipado la deliberación y fallo señalada para el día 3 de marzo de 2014, al día de la fecha.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El retracto legal que, como recuerda la sentencia del Tribunal Supremo 4 de febrero de 2008 , es el derecho que por ministerio de la ley tienen ciertas personas y en determinadas situaciones para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compraventa, subrogándose en el lugar del comprador; no tanto es una subrogación, como se define habitualmente, sino una venta forzosa por el comprador al retrayente. Este retracto es una limitación impuesta a la propiedad rústica que, aunque redundante en provecho de un particular, está motivada por interés general, como han reiterado las sentencias del mismo tribunal de 12 de febrero de 2000 y 20 de julio de 2004 .

SEGUNDO.- Esta jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, sentencia de 12 de Febrero de 2000 -citada por la sentencia apelada- y las que en ella menciona, establece que la justificación del retracto de colindantes viene a ser de interés público a fin de que evitar la excesiva división de la propiedad y no la de satisfacer aspiraciones de mejoramiento económico, mas o menos legítimas, de los particulares, prevaleciendo el interés de la agricultura y esta finalidad es la que debe presidir la interpretación del artículo 1523, por lo que esta clase de retracto actúa como carga de derecho público que limita la propiedad, motivada por el interés general (Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo del 22-1-1991).

TERCERO.- La normativa del Código Civil no es contradicha por la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, cuyo artículo primero proclama que el suelo rústico deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad nacional, a fin de procurar la explotación más racional y útil de la propiedad agraria, mediante su reconstrucción agrupativa.

En forma alguna la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario puede suplantar al Código Civil cuando se ejercita acción retractual como la que es objeto del pleito y tanto es así que el artículo 48 de dicha Ley establece el procedimiento de los incidentes para resolver las cuestiones judiciales que se planteen sobre el régimen de unidades mínimas de cultivo.

Por su parte la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias que en su Disposición Derogatoria Segunda solamente modifica la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario el apartado 3 del artículo 28, y los artículos 32 y 35 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario , cuyo texto que mantiene en vigor señala en el artículo 1 al referirse a su objeto que la Ley tiene por objeto la estimulación la formación de explotaciones agrarias de dimensiones suficientes para asegurar su viabilidad y que constituyan la base permanente de la economía familiar de sus titulares, el definir las explotaciones agrarias que se consideran destinatarias prioritarias de los apoyos públicos a la agricultura , favorecer la incorporación de agricultores jóvenes como titulares de las explotaciones prioritarias, fomentar el asociacionismo agrario como medio para la formación o apoyo de explotaciones agrarias con dimensión suficiente para su viabilidad y estabilidad, impedir el fraccionamiento excesivo de las fincas rústicas, incrementar la movilidad en el mercado de la tierra, tanto en propiedad como en arrendamiento, mejorar la cualificación profesional de los agricultores, especialmente de los jóvenes, para su adaptación a las necesidades de la agricultura moderna y facilitar el acceso al crédito de los titulares de explotaciones que pretendan modernizar éstas.

CUARTO.- En consecuencia el prioritario interés de la agricultura y de sus profesionales que cumplan con los requisitos legales es el fundamento de todo retracto de colindantes de finca rústica y así cuando el artículo 27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio , de modernización de las explotaciones agrarias regula el retrato, efectivamente establece como requisitos que quienes lo ejerciten sean titulares de explotaciones prioritarias, que se trate de la venta de una finca rústica de superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo y que se ejercite este derecho de retracto en el plazo de un año contado desde la inscripción en el Registro de la Propiedad, salvo que antes se notifique fehacientemente a los propietarios de las fincas colindantes la venta de la finca, en cuyo caso el plazo será de sesenta días contados desde la notificación, limitándose la facultad de enajenar la finca del propietario colindante que ejercita el derecho de retracto al plazo de seis años, a contar desde su adquisición.

QUINTO.- La finca retraída, a pesar de tener la consideración de rústica en el Registro de la Propiedad, realmente no tiene tal carácter a los efectos del retracto, pues su destino no es el cultivo agrícola como ha quedado demostrado, sino el servir de vivienda de recreo a los titulares anteriores y a los demandados y sabido es que



la calificación de la finca a los efectos del retracto es una cuestión de hecho que ha de deducirse no sólo por el lugar en que está situada la finca sino por el destino que se le dé y la prueba ha puesto de relieve -con independencia de otras circunstancias de menor entidad- que la finca retraída no está destinada al cultivo, por lo que mal puede conseguirse la finalidad pretendida por el legislador en una finca de tal naturaleza.

La sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de abril de 1997 en un caso de retracto de colindantes, dice expresamente que "el carácter o condición de rusticidad de una finca es una cuestión de hecho...", lo que reitera, también en un caso de retracto de colindantes y en la cuestión de si la finca es rústica, la sentencia de 29 de mayo de 2009 (RJ 2009, 4222) y a su vez, la sentencia de 14 de noviembre de 1991 , al no ser la finca en cuestión rústica "resulta imposible admitir el retracto de colindantes propugnado por el recurrente" y recoge la doctrina de esta Sala, que ha sido reiterada posteriormente.

SEXTO.- Y como el predio rústico se distingue fundamentalmente del urbano: a) Por su situación o emplazamiento en el campo o en la población. b) Por el aprovechamiento o destino -explotación agrícola, pecuaria o forestal, frente a vivienda, industria o comercio-. c) Por la preponderancia de uno de estos elementos, si ambos concurren en un mismo predio, o por relación de dependencia que entre ellos exista, como principal el uno y accesorio el otro (SS. 8-5-1944 , 4-10-1947 , 10-6-1954 y 7-11-1957). Aplicando la doctrina expuesta al caso presente, en que se ha probado que la finca no tiene el destino correspondiente a finca rústica, e implica la falta de un presupuesto esencial del retracto de colindantes.

Por lo cual se desestima este motivo del recurso, ya que a lo largo del escrito del recurso se hace una constante referencia a los hechos y a la prueba practicada, y ha de señalarse que no cabe obviar que el Registro de la Propiedad proclama y presume la veracidad de los actos jurídicos inscritos, pero la presunción de exactitud registral no alcanza a los datos de hecho que se recogen en la inscripción, como dice, entre otras muchas, la sentencia Tribunal Supremo de 30 de octubre de 2009 , por lo que la constancia registral del carácter de finca rústica, a los efectos del retracto, no excluye la prueba de que no sea así, tal como ha declarado probado la sentencia de instancia.

SÉPTIMO.- Resulta hecho probado, del que necesariamente ha de partirse, que la finca que se pretende retraer a pesar de esa calificación como suelo rústico no tiene aprovechamiento agrícola de ningún tipo y su carácter residencial es el destino si no único cuando menos principal del terreno que cuenta con una importante edificación, dos piscinas y un pozo rodeados de numerosa vegetación de carácter ornamental sin que exista porción de tierra cultivada por tanto el recurso es procedente que sea desestimado debiéndose confirmar la sentencia dictada en la primera instancia.

OCTAVO.- Por todo lo expuesto, al ser procedente desestimar el recurso, las costas causadas por el mismo han de imponerse, de conformidad con lo prescrito en el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de Enero de 2000 que se remite al anterior 394, a la parte recurrente.

NOVENO.- Han sido vistos los artículos citados en esta y en la resolución recurrida y demás preceptos de general y pertinente aplicación.

En su virtud,

FALLAMOS

Se desestima el recurso interpuesto por la representación de D. Balbino contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Carmona con fecha 26 de marzo de 2013 en el Juicio Ordinario nº 674/2010, y se confirma íntegramente la misma con imposición de las costas de esta Alzada a la parte apelante.-

Dentro del plazo legal devuélvanse las actuaciones originales al Juzgado de procedencia con testimonio de esta resolución para su ejecución. Dése a los depósitos constituidos el destino legal.

Así, por esta nuestra Sentencia, definitivamente juzgando en grado de apelación, lo pronunciamos, mandamos, y firmamos.

PUBLICACIÓN.- La anterior Sentencia ha sido publicada por el Ilustrísimo Señor Magistrado Ponente en el día de su fecha. Doy fe.-