



Roj: **STSJ NA 720/2015 - ECLI: ES:TSJNA:2015:720**

Id Cendoj: **31201310012015100015**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Civil y Penal**

Sede: **Pamplona/Iruña**

Sección: **1**

Fecha: **11/12/2015**

Nº de Recurso: **22/2015**

Nº de Resolución: **15/2015**

Procedimiento: **Recurso Casación Ordinaria**

Ponente: **MIGUEL ANGEL ABARZUZA GIL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA Nº 15

ILTMOS. SRES. MAGISTRADOS:

D. ALFONSO OTERO PEDROUZO

D. MIGUEL ANGEL ABARZUZA GIL

D. JOSÉ ANTONIO ÁLVAREZ CAPEROCHIPI

En Pamplona, a once de diciembre de dos mil quince

Visto por la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, integrada en la forma al margen indicada, el Recurso de Casación Foral nº 22/15, contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Navarra el 5 de junio de 2015, en autos de Juicio Ordinario nº 593/11, (rollo de apelación civil nº 119/13) sobre retracto de colindantes, procedentes del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Aoiz/Agoitz siendo recurrente el demandado **D. Victorino**, representado ante esta Sala por el Procurador D. Anselmo Irigaray Piñeiro y dirigido por el Letrado D. Javier Boneta Lapitz, y recurridos los demandantes **D. Adriano y SOCIEDAD CIVIL DUFUR DE INCHAUSTI IMANOL Y ARITZA**, representados en este recurso por el Procurador D. Juan Torres Delgado y dirigidos por la Letrada D^a. Begoña Quiñena Echeverría.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Procurador D. Juan Torres Delgado, en nombre y representación de D. Adriano y de la Sociedad Civil Dufur de Inchausti Imanol y Aritza, en la demanda de juicio ordinario seguida ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Aoiz contra D. Victorino, estableció en síntesis los siguientes hechos: los demandantes son profesionales agrarios y propietarios a título principal de varias fincas rústicas de secano sitas en la localidad de Burguete. Dichas fincas se encuentran identificadas catastralmente en el polígono NUM000 y se corresponden con la parcela nº NUM001, propiedad de D. Adriano y las parcelas nº NUM002 y NUM003, propiedad de Landelino y Mariano. El día 20 de mayo se celebró una subasta privada en Burguete para la venta de una finca de secano sita en el polígono NUM000, parcela nº NUM004. En dicha subasta participaron, además de los demandantes y otras personas, D^a Irene que manifestó que acudía representando a su esposo D. Sabino, cuñado del demandado. Una vez se abrieron los sobres y se conoció que la mejor postura fue la presentada por D^a Irene, el propietario Sr. Carlos María sin dar más opciones afirmó que daría respuesta una vez hubiera hablado con su hermana. La finca subastada linda por su lado sur con las de los actores. Puesto que ambos ganaderos tienen ubicadas en sus fincas sendas explotaciones ganaderas y debido a que facilitaba enormemente el manejo del ganado tener más superficie de tierra alrededor de las mismas, comunicaron por escrito tanto al vendedor como al ofertante su intención de adquirir la finca y ejercer su derecho de tanteo y retracto. En fecha 5 de julio del año en curso recibieron los demandantes sendos burofax remitidos por D. Victorino informando que era él quien había comprado la finca por la cantidad de 34.510 euros, aunque consultado el Registro de la Propiedad, no consta dicha transmisión. Se acompaña la consignación realizada en fecha 12 de julio de 2011 por el importe del precio de la venta. Después de alegar los fundamentos jurídicos



que estimó oportunos terminaba suplicando se dicte sentencia en la que se declare que ha lugar al retracto ejercitado, condenando a los demandados a que otorguen a favor de nuestro representado la correspondiente escritura de venta de la finca descrita en el expositivo primero, recibiendo en el acto el importe de los gastos que sean de legítimo abono, bajo apercibimiento de otorgar la expresada escritura de oficio y a su costa; y todo ello con expresa condena en costas a los demandados. También digo: Que para cumplir los requisitos establecidos por la Ley, debe constar expresamente: - Que la acción se ejercita dentro del plazo establecido por el Código Civil, en su artículo 1524, "No podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días contados desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta", que puesto a que nuestros representados tuvieron conocimiento de la venta de la finca el día 5 de julio, la acción ejercitada de retracto de colindantes, cumple con dicho requisito de caducidad. -Que conforme al art. 266.3 LEC, se consigna la cantidad de 34.510 euros, importe del precio de la venta, todo ello sin perjuicio de abonar los gastos a que se refiere el art. 1518 del Código Civil tan pronto como el comprador presente cuenta justificada y detallada de los mismos. El ingreso se ha consignado en una cuenta ficticia, que se ruega se transfiera la misma el número de procedimiento que se le sea asignado".

SEGUNDO .- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, compareció el Procurador D. Anselmo Irigaray Piñeiro, en nombre y representación de D. Victorino, oponiéndose a la misma en base a unos hechos que resumidamente son los siguientes: Ambos demandantes acreditan ser poseedores de una explotación agraria, pero no acreditan que sea ésta sea prioritaria y menos que en dicha prioridad entren las dos granjas, que están construidas contra la norma y sitas entre ellas a una distancia inadecuada y contraria a la prevención sanitaria animal. Ambas parcelas incumplen la normativa en materia de distancias, no sólo la determinada con carácter general sino la de la propia normativa interna de Burguete, en concreto su Plan de Ordenación Urbana, que establece las distancias al límite del suelo urbano o urbanizable de 400 metros y la distancia entre granjas de ganado de la misma especie, que ha de ser de 100 metros. Además, la demanda se ha puesto fuera de plazo. El conocimiento completo de la transacción lo tienen los demandantes desde el mismo día de la subasta, el día 20 de mayo, es más finalizada la subasta manifestaron expresamente al vendedor que irían al retracto. La finca se pagó mediante cheque conformado a nombre del vendedor si bien falta la formalización de escritura pública por faltar algún requisito técnico a los vendedores. La proximidad de la finca a la zona urbana y a la carretera, menos de 150 metros, ha propiciado un valor en venta, que es netamente superior a otras de su misma calidad y cultivo, lo que determina que en ella no se da un interés meramente rústico sino que hay una expectativa urbana palpable, lo que excluye el interés social que se pretende por otro legítimo pero meramente económico. Se desconoce la existencia de la colindancia que se alega toda vez que la titulación presentada impide la comprobación y por último se manifiesta que es incompatible el ejercicio del retracto de forma mancomunada. Después de alegar los fundamentos jurídicos que estimó oportunos terminaba suplicando se dicte sentencia por la que se

desestime la demanda con imposición de costas a la parte demandante.

TERCERO .- Por el Juzgado de 1ª Instancia se dictó sentencia en fecha 19 de

marzo de 2013 cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Fallo.-Desestimar la demanda interpuesta declarando no haber lugar al derecho de retracto instado. Condenar a la demandante al pago de las costas que se hayan causado en este procedimiento".

CUARTO .- Interpuesto recurso de apelación contra la referida sentencia, la Sección 1ª De la Audiencia Provincial de Navarra dictó nueva resolución en fecha 25 de marzo de 2014 cuya parte dispositiva dice textualmente: "Fallo.-Estimamos el recurso de apelación, interpuesto por el Procurador D. Juan Torres Delgado en nombre y representación de D. Adriano y Sociedad Civil Dufur de Inchausti Imanol y Aritza, contra la sentencia dictada en el Juicio Ordinario n.º 593/2011 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Aoiz/Agoitz y en consecuencia revocamos dicha resolución, sin que proceda verificar

especial pronunciamiento respecto a las costas causadas en esta alzada. Estimamos la demanda interpuesta por el Procurador por D. Juan Torres Delago en nombre y representación de D. Adriano y de la Sociedad Civil Dufur de Inchausti Imanol y Aritza contra D. Victorino, representado por el Procurador D. Anselmo Irigaray Piñeiro, declarando que ha lugar al retracto ejercitado condenando al demandado a que otorgue a favor de los demandantes la correspondiente escritura de venta de la finca descrita en el dispositivo primero, recibiendo en el acto el importe de los gastos que sean de legítimo abono, bajo apercibimiento de otorgarles presa de escritura de oficio y a su costa, condenando asimismo a la parte demandada al pago de las costas causadas en la primera instancia".

QUINTO .- Contra dicha resolución se interpuso recurso de casación por la parte demandada que dio lugar al rollo de esta Sala nº 17/14 en el que se dictó sentencia en fecha 12 de diciembre de 2014 cuya parte dispositiva decía textualmente: "Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación formulado por la



representación procesal del demandado Don Victorino contra la Sentencia dictada con fecha 25 de marzo de 2014 por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Navarra en recurso de apelación 119/2013, casar y anular la sentencia impugnada y devolver las actuaciones a la Audiencia Provincial de Navarra a fin de que dicte nueva sentencia cumpliendo el deber de motivación expresado en los fundamentos de derecho cuarto y quinto de la presente Sentencia, sin que haya lugar a la imposición de costas del presente recurso. En cuanto al depósito constitutivo devuélvase el mismo. Contra la presente resolución no cabe recurso alguno".

SEXTO .- Devueltos los autos a la Sección la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Navarra, en cumplimiento de lo acordado en dicha resolución, ésta dictó nueva sentencia en fecha 5 de junio de 2015 cuya parte dispositiva decía textualmente: "Estimamos el recurso de apelación, interpuesto por el Procurador D. Juan Torres Delgado en nombre y representación de D. Adriano y Sociedad Civil Dufur de Inchausti Imanol y Aritza, contra la sentencia dictada en el Juicio Ordinario n.º 593/2011 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 1 de Aoiz/Agoitz y en consecuencia revocamos dicha resolución, sin que proceda verificar especial pronunciamiento respecto a las costas causadas en esta alzada. Estimamos la demanda interpuesta por el Procurador por D. Juan Torres Delgado en nombre y representación de D. Adriano y de la Sociedad Civil Dufur de Inchausti Imanol y Aritza contra D. Victorino, representado por el Procurador D. Anselmo Irigaray Piñeiro, declarando que ha lugar al retracto ejercitado condenando al demandado a que otorgue a favor de los demandantes la correspondiente escritura de venta de la finca descrita en el dispositivo primero, recibiendo en el acto el importe de los gastos que sean de legítimo abono, bajo apercibimiento de otorgarles presa de escritura de oficio y a su

costa, condenando asimismo a la parte demandada al pago de las costas causadas en la primera instancia".

SÉPTIMO .- Dicha sentencia ha sido de nuevo recurrida en casación en base a los tres siguientes motivos: *Primero* .- Al amparo de lo dispuesto en el art. 477.2.3º LEC y apartado 3 en relación con la infracción de la Ley 450 del Fuero Nuevo en relación con el art. 27 de la Ley 19/95 de 4 julio sobre Modernización de Explotaciones Agrarias y Ley Foral 1/2002 de Infraestructuras Agrarias y jurisprudencia relativa al retracto de colindantes. *Segundo* .- Al amparo de lo dispuesto en el art. 477.2.3º LEC y apartado 3 en relación con la infracción de la Ley 22 del Fuero Nuevo en relación con el art. 27 de la Ley 19/95 de 4 julio sobre Modernización de Explotaciones Agrarias y Ley Foral 1/2002 de Infraestructuras Agrarias y jurisprudencia relativa al retracto de colindantes. *Tercero* .- Al amparo de lo dispuesto en el art. 477.2.3º LEC y apartado 3 en relación con la infracción de la Ley 22 del Fuero Nuevo en relación con el art. 27 de la Ley 19/95 de 4 julio sobre Modernización de Explotaciones Agrarias y Ley Foral 1/2002 de Infraestructuras Agrarias y jurisprudencia relativa al retracto de colindantes, en concreto TSJN de 31 de marzo de 2001, 14 de abril de 2001 y 21 de febrero de 2003 y de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de julio de 2012, entre otras.

OCTAVO .- Por auto de esta Sala de fecha 2 de septiembre de 2015 se acordó declarar la competencia de la misma y admitir el recurso de casación interpuesto así como los tres motivos en que éste se articula. En trámite de impugnación la parte recurrida se opuso al mismo solicitando su desestimación y la confirmación de la sentencia recurrida con imposición de costas a la parte recurrente.

NOVENO .- Conforme a lo dispuesto en el art. 486.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y mediante providencia de fecha 21 de octubre de 2015 la Sala señaló para la votación y fallo del recurso de casación el día 17 de noviembre de 2015.

DÉCIMO .- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. MIGUEL ANGEL ABARZUZA GIL .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- ATECEDENTES.-

Los actores, hoy recurridos, Don Adriano y la sociedad Dufur de Inchausti Imanol y Aritza ejercitaron acción de retracto legal de colindantes de la finca número NUM004 de concentración parcelaria de la zona de Burguete, frente a Don Victorino, adquirente de la misma de su anterior propietario.

Dicha acción la formularon conjuntamente, cada uno de ellos en el 50 por 100 de la finca que pretenden retraer, consignando, respectivamente, el 50 por 100 del precio. Es de destacar que ambos tienen la condición de colindantes de la finca.

El procedimiento se siguió ante el Juzgado de 1ª Instancia número 1 de Aoiz, en el que compareció el demandado Don Victorino oponiendo, a los efectos de cuanto constituye el debate en casación, la inexistencia en los retrayentes de la condición de titulares de explotaciones prioritarias y la improcedencia de ejercitar el retracto, conjuntamente, en el 50 por 100 cada uno de ellos sobre la superficie de finca indivisible al producirse



la división de la misma, así como en la vulneración del deber de consignar el precio del retracto ya que no lo efectúan los retrayentes en su integridad, sino cada uno en el 50 por 100 del mismo.

El proceso finalizó en primera instancia mediante Sentencia de 19 de marzo de 2.013 , desestimatoria de la demanda, dado que ninguno de los actores reunía la condición de titular de explotación agraria calificada de prioritaria.

Interpuesto recurso de apelación, fue estimado por Sentencia de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Navarra de 25 de marzo de 2.014 , al entender que los demandantes, colindantes de la finca que pretenden retraer, son también titulares de explotaciones prioritarias y, en consecuencia, se estimó la demanda, declarando la procedencia del retracto.

Interpuesto contra la misma recurso de casación, fue resuelto por Sentencia de esta Sala de 12 de diciembre de 2.014 que estimó motivo formulado de infracción procesal, por incongruencia omisiva o falta de exhaustividad de la sentencia, dado que, aun cuando se resolvió la pretensión deducida por el demandado en relación a la condición de los retrayentes de ser titulares de explotación prioritaria, no lo había sido así respecto de la procedencia del ejercicio del retracto sobre finca indivisible, dividiéndola en un 50 por 100 cada uno de ellos y, además, no haber consignado la totalidad del precio, sino en un 50 por 100 del mismo por parte de cada uno de quienes ejercitan el retracto.

Declarado haber lugar al recurso y retrotrayendo las actuaciones a fin de que se resolviese el recurso examinando y decidiendo sobre la integridad de las pretensiones deducidas por la partes, por Sentencia de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Navarra de 5 de junio de 2.015 , se estimó el recurso de apelación interpuesto por los actores Don Adriano y la sociedad Dufur de Inchausti Imanol y Aritza, se revoca la sentencia dictada en primera instancia y se declara haber lugar al retracto.

La sentencia impugnada y objeto directo de la presente casación reitera que en los retrayentes concurre el requisito de ser titulares de explotación agraria prioritaria, así como que no existe óbice legal alguno para que quienes reúnen la condición de colindantes de la finca retraída lo puedan efectuar en un 50 por 100 cada uno de ellos, a pesar de tratarse de finca indivisible, pues del resultado no se produce la existencia de una parcela inferior a la unidad mínima de cultivo, prohibido por la ley, sino que se agrega la superficie retraída a otra mayor, que era colindante con ella.

Finalmente, se concluye que, aun cuando cada uno de los retrayentes haya consignado el 50 por 100 del precio, ni se vulnera efectivamente precepto legal alguno , ni resulta perjudicado la persona frente a la que se ejercita el retracto, ya que percibe el 100 por 100 del precio.

SEGUNDO.- SOBRE LOS MOTIVOS DEL RECURSO .-

Con independencia de que el recurso de casación, objeto hoy de nuestro análisis, ha articulado únicamente motivos de casación, a diferencia del anterior que fue resuelto por la ya mencionada Sentencia de esta Sala de 12 de diciembre de 2.014 , su ámbito se halla ceñido a la procedencia del ejercicio del retracto, conjuntamente por dos colindantes, sobre parcela indivisa, amén de la referencia al cumplimiento de la consignación del precio de la finca retraída.

Por ello, queda ya fuera del debate cuanto en la instancia se refirió a si los retrayentes ostentaban la condición de titulares de parcelas prioritarias, aspecto que también constituyó motivo del primer recurso de casación deducido ante esta Sala; cuestión que ha sido resuelta, en el mismo sentido positivo, por las Sentencias adoptadas con fechas 25 de marzo y 5 de junio de 2.015 por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Navarra .

Así pues, cobra esencial importancia el examen de la procedencia o no del ejercicio del retracto de colindantes, conjuntamente, en un 50 por 100 cada uno de ellos, sobre parcela indivisible, dada su condición respecto a la unidad mínima de cultivo y que será objeto de análisis previo, pese a estar referenciada tal cuestión en los motivos señalados como segundo y tercero y que la conclusión que se obtenga es decisiva en relación al primero (sobre la consignación del precio del retracto), aspecto global de carácter forma que, de alguna manera, es reconocido por el propio recurrente dada la cita de las normas que reputa infringidas y que se contienen en el encabezamiento del susodicho motivo primero de casación.

TERCERO.- SOBRE LA PROCEDENCIA DEL EJERCICIO DEL

RETRACTO.-

Como se ha indicado con anterioridad, los tres motivos de casación tienen como base conductora la aducida vulneración del artículo 27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de Explotaciones Agrarias y la Ley Foral 1/2002, de 7 de marzo, de Infraestructuras Agrícolas (aun sin indicar en este caso artículo concreto



en que se fije la infracción normativa a que se refiere), añadiendo como corolario una serie de resoluciones judiciales en relación al retracto de colindantes y la diferenciación del régimen jurídico existente entre el que supone ejecución y desarrollo de la Ley 19/1995 y el regulado en el artículo 1.523 del Código Civil .

En este sentido, las referencias que en los motivos segundo y tercero se efectúa a la vulneración de la ley 22 del Fuero Nuevo de Navarra, sobre la exclusión injusta del derecho de un tercero no suponen , en definitiva, no tanto una infracción directa de dicha norma sino el resultado que se produciría contra los intereses del hoy recurrente en el supuesto de que prosperase el retracto ejercitado y que también se analizará posteriormente; teniendo carácter similar la aducida infracción de la ley 450 de la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra sobre la consignación del precio del retracto, sin perjuicio de las singularidades que ello comporta y que también será objeto de examen separado.

Entrando pues en el contenido de los motivos de casación en cuanto se dirigen, frontalmente, frente a la posibilidad del ejercicio del retracto del modo que lo han elegido los retrayentes que, si bien son colindantes de la finca retraída, no han pugnado entre ellos individualmente (lo que habría exigido determinar la preferencia entre ambos), sino que lo han efectuado de consuno, conjuntamente, en un 50 por 100 cada uno de ellos y dirigen su pretensión frente a una finca indivisible, dada su superficie, en relación a la unidad mínima de cultivo.

Para la decisión de la controversia, no ha de olvidarse que tanto los artículos 23 a 25 de la Ley de 4 de julio de 1.995, como los 47 y 48 de la Ley Foral de 7 de marzo de 2.002 se hallan situadas dentro de las normas que regulan el régimen de las unidades mínimas de cultivo (Título III de la Ley 19/1995 y Capítulo I del Título III de la Ley Foral 1/2002) y que el bien jurídico protegido consiste en evitar que de la eventual división o segregación de fincas resulte una nueva inferior a la unidad mínima de cultivo, cuya dimensión es competencia de las Comunidades Autónomas, fijada en el caso de Navarra por el artículo 48 de la referida Ley Foral , con tratamiento diferenciado para cada clase de suelo, secano o regadío.

Es en este ámbito y pretensión que tratan de proteger las normas citadas, en el que ha de resolverse la controversia entre las partes.

De entrada, no puede olvidarse que tanto el artículo 48. b) y c) de la Ley Foral 1/2002 como el artículo 24 de la Ley 19/1995 establecen la improcedencia de la división y segregación de fincas de resultas de las cuales derive una nueva inferior a la unidad mínima de cultivo, si bien se establecen excepciones (art. 47.d y 25, respectivamente, de las leyes antes mencionadas), entre las que se encuentra, y es básica a efectos de la resolución del recurso, la que consiste en la agregación de la parcela a otras colindantes, en cuyo ámbito se halla el supuesto regulado por el artículo 27 en relación al retracto de colindantes.

Son pues dos las cuestiones que han de examinarse a efectos del cumplimiento de los requisitos exigidos por la norma aplicable; de un lado, que no ha de resultar una finca inferior a la unidad mínima de cultivo y, de otro, la posibilidad de agrupar aquella a otra parcela mayor, en virtud del ejercicio del retracto de colindantes.

Es cierto que el artículo 27 de la Ley 19/1995 establece unos supuestos de preferencia que determinarán a quién corresponde el retracto ante el deseo de varios colindantes en retraer la parcela indivisible de que se trate, pero ello no impide que tengan lugar situaciones distintas siempre que no se vulnere el principio fundamental, bien jurídico protegido por la norma, de la no división de parcelas indivisibles ni que resulte una inferior a la unidad mínima de cultivo.

Es por ello que, en el supuesto de que varios titulares de fincas colindantes pretendan ejercitar o ejerciten efectivamente el retracto, se establezcan unas preferencias que determinan los apartados 1 y 2 del artículo 27 de la Ley citada .

Pero nada impide que, ante la inexistencia de contienda entre los propietarios colindantes, éstos, de consuno, establezcan un supuesto de reparto y distribución de la parcela retraída para su agregación a la otra mayor de que son titulares.

De ello no sólo no resulta una parcela inferior a la unidad mínima de cultivo, sino otras mayores, por agregación de ella, o parte de ella, a aquellas de las que son titulares, sin que tampoco tenga lugar un nuevo supuesto de indivisión, a pesar de que se ejercite el retracto por ambas partes, en este caso al 50 por 100 cada uno de ellos, puesto que la dividirán efectivamente para que, desapareciendo efectivamente, quede agrupada en otra mayor.

Esta es la conclusión a que llega la sentencia impugnada que declara que ejercitando el retracto quienes tienen derecho al mismo y lo efectúan conjuntamente no supone infracción de su régimen regulador, pues, acreditando el cumplimiento de los demás requisitos establecidos por la norma, nada impide que, voluntariamente, quienes tendrían derecho al ejercicio del retracto por la totalidad lo realicen de común acuerdo respecto del 50 por 100 cada uno de ellos, pues se cumple cuanto exige la ley aplicable y tampoco resulta una parcela inferior a la unidad mínima de cultivo.



Así pues, en la aplicación que entendemos correcta de la norma aplicable al caso, como lo ha interpretado la sentencia impugnada, no se observa infracción de clase alguna, a cuya misma conclusión conduciría una aplicación analógica al caso de lo dispuesto en el artículo 147 de la Ley Foral 35/2002, de Ordenación del Territorio y Urbanismo a que aluden los recurridos en su escrito de oposición.

Igualmente, la solución adoptada es también análoga a la que tiene lugar en el ejercicio del retracto de comuneros, sin que nada obste tampoco a que tenga lugar sobre parcela indivisible.

En definitiva, no se encuentra sea contraria a derecho la estimación de la demanda de retracto que ha sido resuelta por la sentencia impugnada, lo que determina la desestimación de los motivos de casación ahora analizados.

CUARTO.- SOBRE LA EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE TERCERO.-

Los motivos segundo y tercero del recurso se basan, también, en la vulneración de la ley 22 del Fuero Nuevo, sobre la exclusión injusta del derecho de tercero, en este caso del recurrente.

Con independencia que la alusión de tal vulneración normativa tuviere como intención fundamental la de determinar la competencia de este Tribunal, no ha de olvidarse de que lo que impide dicha ley es la realización de actos con la intención de excluir injustamente el derecho de un tercero, por lo que no puede entrar en su ámbito cualquier otro supuesto en que se produzca, simplemente como resultado, la exclusión del derecho de un tercero, más bien del derecho que ese tercero mantiene que le corresponde y todo ello derivado de la aplicación de la norma de fondo reguladora de la relación jurídica de que se trate.

Han de haber tenido lugar, pues, actos, que, intencionadamente, se hayan realizado en tal dirección, excluyéndose, en consecuencia, los que lo hayan sido en aplicación de derecho que, efectiva o pretendidamente, se hallen amparados por una norma, de donde resulta que la conclusión de que hayan sido realizados adecuada o inadecuadamente, conducirá a declarar su procedencia.

Basta lo dicho hasta ahora para concluir la desestimación de los motivos examinados con base en la vulneración de la ley 22 del Fuero Nuevo, pues se ha declarado con anterioridad la procedencia del ejercicio del retracto de colindantes por los actores, con arreglo a derecho, lo que es imposible pueda cohonestarse con la aludida pretensión de exclusión injusta del derecho de un tercero.

QUINTO.- SOBRE EL ABONO DEL PRECIO DEL RETRACTO.-

El primer motivo de casación se basa, junto con la de otras normas, en la vulneración de la ley 450 del Fuero Nuevo, en relación al deber del retrayente de consignar el precio del retracto, deber que, a juicio del recurrente, ha sido incumplido por los actores ya que han efectuado consignación no de la integridad del precio, sino de un 50 por 100 del mismo por cada uno de ellos.

La pretensión del recurrente consiste en que debió consignar cada uno de ellos el 100 por 100 del precio del retracto.

Tal planteamiento no puede estar huérfano de las demás tesis que defiende el recurrente ya que, negando la posibilidad de que tenga lugar el retracto en tal proporción, al ser ejercitado sobre finca indivisible, debieron articularse las preferencias que determinan los apartados 2 y 3 del artículo 27 de la Ley 19/1995, de Modernización de Explotaciones Agrarias.

Si así hubiere tenido lugar el supuesto controvertido, es cierto que todos quienes ejercitan el retracto debieron haber consignado el precio del mismo, como lo expresa la ley 450 del Fuero Nuevo, pero, en el supuesto objeto del procedimiento, no tenía lugar ejercicio integro del retracto por quienes pretendían el mismo, sino conjunto, en un 50 por 100 de la superficie de la finca retraída por lo que nada impide que la consignación haya sido correctamente realizada partiendo de la misma situación, en el 50 por 100 del precio.

Tal conclusión, además de no distorsionar la aplicación de la norma citada, resulta la coherente y lógica al supuesto de hecho considerado y, además, en modo alguno daña los derechos del titular de la finca retraída ya que percibirá la totalidad del precio.

En definitiva, no se observa infracción de la ley 450 del Fuero Nuevo de Navarra, lo que determina la desestimación del motivo de casación examinado en cuanto a tal aspecto se refiere.

SEXTO.- CONCLUSIÓN Y COSTAS.-

La desestimación de los motivos de casación en que se halla articulado el recurso conduce a su desestimación, así como a la imposición al recurrente de las costas del mismo, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 398.1 y 394.1 de la L.E.C.



VISTOS los textos legales citados y demás de general aplicación,

FALLAMOS

1º.- Que debemos de declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Don Victorino contra la Sentencia de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Navarra de 5 de junio de 2.015, adoptada en el rollo nº 119/2013 , en el recurso de apelación deducido con la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Aoiz en el juicio ordinario nº 593/2011, seguido sobre retracto de colindantes, imponiendo al recurrente las costas del recurso.

En cuanto al depósito constituido se declara la pérdida del mismo

2º.- Se declara la firmeza de la sentencia impugnada.

Contra la presente resolución no cabe interponer recurso alguno

Y con certificación de la presente sentencia, devuélvase los autos originales y el rollo de apelación a la Sección de la Audiencia de procedencia.

Así por esta nuestra sentencia, a la que se dará la publicidad prevenida en la Ley, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.