

Roj: **SAP V 1539/2016 - ECLI: ES:APV:2016:1539**Id Cendoj: **46250370082016100103**Órgano: **Audiencia Provincial**Sede: **Valencia**Sección: **8**Fecha: **25/02/2016**Nº de Recurso: **714/2015**Nº de Resolución: **64/2016**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **JOSE LUIS GOMEZ-MORENO MORA**Tipo de Resolución: **Sentencia**

ROLLO Nº 714/15

**SENTENCIA Nº 000064/2016**

SECCION OCTAVA

=====

Il'tmos/as. Sres/as.:

**Presidente**

D. EUGENIO SÁNCHEZ ALCARAZ

**Magistrados/as**

D. JOSÉ LUIS GÓMEZ MORENO MORA

Dª Mª FE ORTEGA MIFSUD

=====

En la ciudad de VALENCIA, a veinticinco de febrero de dos mil dieciséis.

Vistos por la Sección Octava de esta Audiencia Provincial, siendo ponente el Ilmo Sr. D. JOSÉ LUIS GÓMEZ MORENO MORA, los autos de Juicio ordinario de retracto, promovidos ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Sueca, con el nº 000713/2014, por D. Pelayo representado en esta alzada por el Procurador D. Pascual Hidalgo Talens contra Dª Estela representada en esta alzada por el Procurador Dª. Carmen Gil Albelda, pendientes ante la misma en virtud del recurso de apelación interpuesto por D. Pelayo .

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO** .- La sentencia apelada, pronunciada por el Sr. Juez de 1ª Instancia nº 3 de Sueca, en fecha 27 de julio 2015 , contiene el siguiente: "FALLO: Desestimo la demanda presentada por el procurador D. Pascual Hidalgo Talens, en representación de D. Pelayo , con imposición de las costas devengadas a la parte demandante al haber sido desestimadas todas sus pretensiones".

**SEGUNDO** .- Contra la misma, se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por D. Pelayo , que fue admitido en ambos efectos y remitidos los autos a esta Audiencia, donde se tramitó la alzada, señalándose para Deliberación y votación el 10 de febrero de 2016.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO**.- Se interpone demanda por Don Pelayo en ejercicio de una acción de retracto de colindantes como legítimo propietario de una finca en el término de Llauri partida del DIRECCION000 de tres hanegadas con 3 cuarterones y 44 brazas finca registral NUM000 del correspondiente Registro de la Propiedad habiendo sido



adquirida con fecha 22/03/1995 por vía de herencia siendo que la finca NUM001 , y por último en la NUM002 todas ellas inferiores a una hectarea fueron vendidas con fecha 06/10/2014 a una mercantil, Promosonia que a su vez la vendió a la demandada por un precio total de 15,220€, Doña Estela siendo que con respecto a la finca del actor la separación no lo es importante ni por supuesto esta existe por acequias, barrancos, o cualquier otra limitación legal.

Con fecha 29/01/2015 se produce la contestación de Doña Estela en la cual en primer lugar lo que se discute es que la finca del actor no tiene cultivo alguno, teniendo en cuenta que en la demanda principal en el hecho segundo se hablaba de cultivo como esencialmente agrícola primero de naranjos y en la actualidad de caquis. En este mismo sentido se menciona que la profesión real del actora es la de graduado social y se aporta documentación que así lo prueba y por supuesto se impugnan el resto de los documentos por estarse refiriendo a personas que para nada han intervenido en este procedimiento. En segundo lugar, se hace también la manifestación con respecto al hecho que las fincas sobre las que se está haciendo referencia no están al mismo nivel que la del actor ni siquiera, insiste por el hecho de no estarse cultivando en las fincas de aquél. En la misma línea, discute la demandada el tema de la naturaleza de las fincas que se pretenden retraer y así se afirma que tienen la condición de urbanizables aportando documentación con respecto al mismo, y de hecho si se observa al folio 71 el hecho quinto de la contestación se adiciona el que las condiciones de venta para la mercantil y el precio respondían a dicha naturaleza.

Con fecha 27/07/2015 se dicta la correspondiente resolución en el presente procedimiento en cuyo fallo se desestima íntegramente la demanda con expresa imposición de costas a la parte actora al haberse desestimado todas sus pretensiones.

**SEGUNDO.-** Se aceptan los fundamentos jurídicos de la resolución apelada.

Ley de modificación de las explotaciones agrarias 19/1995, de 4 de julio (LA LEY 2483/1995) determina que el presupuesto que habilita para el ejercicio del retracto de colindantes en superficies mínimas, consiste en que la explotación que se lleva a cabo en la finca del retrayente sea de carácter prioritario, *ha de existir en el momento en que nace el derecho a retraer; esto es, cuando se produce la compraventa o dación en pago que origina el derecho de retracto.* En el caso presente, en referencia al momento de la venta sobre la que se pretende que opere el retracto lo bien cierto es que estamos hablando de una explotación que se dice de naranjos pero que luego ha variado a otro tipo de fruto diferente que evidentemente da como resultado que si bien no puede discutirse en su utilización el concepto de rústica, y la del concepto de cultivo obligatorio, y además con las características del profesional de la agricultura, no es posible distinguir con la radicalidad que ahora se pretende la realidad del cultivo pues éste tiene que ser de los denominados prioritarios, que en este caso tampoco será, aunque no es el elemento principal de desestimación.

Ciertamente que la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias no modifica para nada la del Código Civil así, el retracto establecido en el art. 1523 CC (LA LEY 1/1889), sólo exige que se trate de fincas rústicas y que la finca vendida no exceda de una hectárea, mientras que el contemplado en el art. 27 de la Ley 19/1995 , se aplica en caso de que el retrayente sea titular de explotaciones prioritarias, de modo que ambos coexisten (Sentencia Audiencia Provincial Huesca (Sección 1ª), de 30 enero, que cita las de la Audiencia Provincial de Valencia de 19 de octubre de 2000 ( JUR 2001, 10421) y la de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Navarra, de 14 de mayo de 1998) que aunque ambos retractos manifiestan una política agraria de lucha contra el minifundio, uno y otro son distintos con una regulación diferente, por lo que no cabe extrapolar los requisitos del previsto en la normativa especial al general del CC ( SAP de Guadalajara, sección 1ª de 7-12-2005 En definitiva, la regulación del retracto de colindantes en la citada Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias no modifica para nada la regulación del Código Civil y actualmente existen dos retractos de colindantes, el regulado en los arts. 1523 y ss. Código Civil (LA LEY 1/1889), que sólo exige que se trate de fincas rústicas y que la finca vendida no exceda de una hectárea; y el establecido en el art. 27 de la Ley 19/1995 , que se aplica en caso de que el retrayente sea titular de explotaciones prioritarias. El de la Ley 19/1995 hace referencia a la explotación agraria prioritaria, a diferencia del retracto del Código Civil que se ciñe a cualquier caso de propiedad de fincas rústicas; aquél toma en consideración la unidad mínima de cultivo como requisito, mientras que el del Código Civil se basa en que la finca retraída no exceda de una hectárea.

Partiendo de las anteriores consideraciones y resultando que por la parte actora se ejerció la acción de retracto al amparo de los artículos 1521 y s.s. del C.Civil (LA LEY 1/1889) , y resultando que de la documental practicada, sólo se puede extraer que las fincas de los actores se destinan ahora al cultivo de determinado tipo de fruta que no era la utilizada anteriormente, que además de la documental presentada incluso un proyecto de urbanizar que llegaría a poder afectar a la zona sobre la que se ejercita el retracto y cuya calificación en principio es de suelo urbanizable -en tal sentido véase la documental aportada sobre la normas subsidiarias del Ayuntamiento afectado-. A todo ello debe añadirse sobre todo y es el elemento principal que el concepto de finca rústica es un concepto que se anuda por propia calificación del tipo de acciones ejercitadas a la



necesidad de un determinado tipo de explotación olvidándonos de la de carácter prioritario, en este caso concreto incluso se llega a admitir bien es cierto que con argumentación subsidiaria que no están explotadas argumentando que no hay necesidad de que la finca sobre las que se pretende ejercitar lo estén. No es así, ya no sólo el que la naturaleza de la finca resulte ahora que la finca es urbanizable, cuestión esta que la Sala está perfectamente de acuerdo con la sentencia de instancia que no tiene mayor interés pero si que es lo cierto que es absolutamente imprescindible que estén cultivadas no puede olvidarse que lo que pretendía el código civil y lo que posteriormente las distintas modificaciones hasta el año 2011 de la ley de modificación o modernización del régimen agrario era acabar con los minifundios de explotación, que califica de antieconómicos. Por todo lo dicho y en atención a lo expuesto resulta procedente desestimar el recurso de apelación interpuesto y en su mérito confirmar la resolución apelada.

**TERCERO.**- La desestimación del recurso conlleva que se impongan a la parte apelante las costas causadas en esta alzada ( art. 398 L.E.C ).

**Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación.**

## FALLO

**PRIMERO.**- SE **DESESTIMA** el recurso de apelación interpuesto por D. Pelayo contra la sentencia dictada con fecha 27/07/2015 por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Sueca en Juicio Ordinario 713/2014 .

**SEGUNDO.**- SE **CONFIRMA** íntegramente la citada resolución.

**TERCERO.**- SE **IMPONEN** a la parte apelante las costas causadas en esta alzada.

Dese al depósito constituido el destino legal procedente

Notifíquese esta resolución a las partes, y, a su tiempo, devuélvanse los autos principales al Juzgado de procedencia con certificación literal de la misma, debiendo acusar recibo.

Contra la presente resolución podrá interponerse recurso de casación por interés casacional siempre que concurren las causas y se cumplimenten las exigencias del art. 477 de la L.E.C ., y, en su caso y acumuladamente con el anterior, recurso extraordinario por infracción procesal, y a tenor de lo establecido en la Ley 37/11 de 10 de Octubre, de Medidas de Agilización Procesal, dichos recursos, habrán de interponerse ante esta Sala en el plazo de los 20 días contados desde el siguiente a su notificación, adjuntando el depósito preceptivo para recurrir .

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.