



Roj: **SAP TO 1145/2017 - ECLI: ES:APTO:2017:1145**

Id Cendoj: **45168370012017100541**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Toledo**

Sección: **1**

Fecha: **22/11/2017**

Nº de Recurso: **107/2017**

Nº de Resolución: **267/2017**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **EMILIO BUCETA MILLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1 TOLEDO 00267/2017

Rollo Núm.107/2017.-

Juzg. 1ª Inst. Núm.....1 de Torrijos.-

J. Ordinario Retracto Núm.....561/2015.-

SENTENCIA NÚM. 267

AUDIENCIA PROVINCIAL DE TOLEDO

SECCION PRIMERA

Ilmo. Sr. Presidente:

D. MANUEL GUTIERREZ SANCHEZ CARO

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. EMILIO BUCETA MILLER

D. URBANO SUAREZ SANCHEZ

Dª GEMA ADORACION OCARIZ AZAUSTRE

En la Ciudad de Toledo, a veintidós de noviembre de dos mil diecisiete.

Esta Sección Primera de la Ilma. Audiencia Provincial de TOLEDO, integrada por los Ilmos. Sres. Magistrados que se expresan en el margen, ha pronunciado, en NOMBRE DEL REY, la siguiente,

SENTENCIA

Visto el presente recurso de apelación civil, Rollo de la Sección núm. 107 de 2017, contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia Núm. 1 de Torrijos, en el Juicio Ordinario Retracto Núm. 561/2015, en el que han actuado, como apelante Frida , representado por la Procuradora de los Tribunales Sra. Pérez Ferrer y defendido por el Letrado Sr. Morales Gutiérrez; y como apelados, Diego , Fabio , y Mariana , representados por la Procuradora de los Tribunales Sra. Basarán Conde y defendidos por el Letrado Sr. Rodríguez Civera.

Es Ponente de la causa el Ilmo. Sr. Magistrado D. EMILIO BUCETA MILLER, que expresa el parecer de la Sección, y son,

ANTECEDENTES

PRIMERO: Por el Juzgado de 1ª Instancia Núm. 1 de Torrijos, con fecha veintisiete de diciembre de dos mil dieciséis, se dictó sentencia en el procedimiento de que dimana este rollo, cuyo FALLO dice: "que desestimando la demanda formulada por la procuradora Doña Rosario Pérez Ferrer en nombre y representación de doña Frida



contra Don Diego , doña Mariana y contra Don Fabio , absuelvo a los demandados de las pretensiones contra ellos formuladas.

Se impone a la parte demandante el pago de las costas causadas en el presente procedimiento".-

SEGUNDO: Contra la anterior resolución y por Frida , dentro del término establecido, se formuló recurso de apelación, que fue contestado de igual forma por los demás intervinientes, con lo que se remitieron los autos a ésta Audiencia, donde se formó el oportuno rollo, quedando los autos vistos para deliberación y resolución.-

SE CONFIRMAN Y RATIFICAN los antecedentes de hecho, fundamentos de derecho y fallo de la resolución recurrida, en cuanto se entienden ajustados a derecho, por lo que, en definitiva, son

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Se recurre la sentencia del juez de instancia que desestimó una demanda en que se ejercitaba una acción de retracto de colindantes al considerar que no había quedado acreditado que la unión de ambas fincas redundara en beneficio de la agricultura, es decir, que no se justificaba el interés general o público representado por la obtención de un mejor aprovechamiento rústico de la finca del retrayente de una entidad significativa, sino que más bien parecía obedecer al interés particular del retrayente.

Como señala la STS de 4 de febrero de 2008 " *El retracto legal puede ser definido como 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; aunque, en realidad, no supone una subrogación en sentido propio, sino más bien una venta forzosa por parte del comprador al retrayente. Se trata en cualquier caso, y concretamente en el del retracto de colindantes o asurcanos, de limitaciones impuestas a la propiedad rústica a modo de cargas de derecho público, pues aunque puedan redundar en provecho de particulares están motivadas por el interés general (sentencia de 2 febrero 2007 , que cita en igual sentido las de 12 de febrero de 2000 y de 20 de julio de 2004). En cuanto supone una limitación a la libre disponibilidad de los bienes por su propietario y una excepción al principio de libertad de contratación, es objeto de una rigurosa regulación legal y merece una interpretación restrictiva pues en definitiva supone que quien ha adquirido una finca, por compraventa o dación en pago, pierde la propiedad en virtud de una disposición legal que le impone su transmisión a un tercero, quedando sin efecto su adquisición por causas ajenas a la misma. De ahí que se establezca un breve plazo de caducidad de nueve días para su ejercicio en el artículo 1.524 del Código Civil , transcurridos los cuales ya no puede tener lugar el retracto.*

La Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de abril de 1997 , con cita expresa de la de 22 de enero de 1991 declara que es doctrina jurisprudencial de dicha Sala que la finalidad del retracto de colindantes es facilitar con el transcurso del tiempo algún remedio a la división excesiva de la propiedad territorial rústica -minifundismo- allí donde tal exceso ofrece obstáculo insuperable al desarrollo de la riqueza; finalidad expresada que debe presidir la interpretación del artículo 1523 del Código Civil y que como todos los retractos legales, y lo es el de fincas rústicas colindantes, son limitaciones de tal clase de propiedad, a modo de cargas de derecho público, pues aunque pueden redundar en provecho de particulares, están motivadas por el interés general, por lo que habrá de orientarse la cuestión a cada caso concreto, a fin de que se obtenga el resultado querido por el legislador.

En el mismo sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2000 (RJ 2000, 1201), con cita de las de 25 de noviembre de 1895, 11 de febrero de 1991, 5 de junio de 1945, 17 de diciembre de 1958 y 31 de mayo de 1959 declara que la justificación del retracto de colindantes viene a ser el interés público a fin de evitar la excesiva división de la propiedad y no la de satisfacer aspiraciones de mejoramiento económico, más o menos legítimas, de los particulares, prevaleciendo el interés de la agricultura, y que 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, como lo expresó la Sentencia de dicho Tribunal de 22 de enero de 1991 .

La STS de 12 de febrero de 2000 antes citada, indica que " *la justificación del retracto de colindantes viene a ser de interés público a fin de evitar la excesiva división de la propiedad y no la de satisfacer aspiraciones de mejoramiento económico, más o menos legítimas, de los particulares (Ss 25-11-1895 , 11-2-1911 , 5-6-1945, 17- 12-1958 y 31-5-1959) , prevaleciendo el interés de la agricultura, y esta finalidad es la que debe presidir la interpretación del artículo 1253, por lo que esta clase de retracto actúa como carga de derecho público que limita la propiedad, motivada por el interés general (Sentencia de 22-1-1991) " ; y la de 20 de julio de 2004 nos dice que " *es doctrina jurisprudencial de esta Sala la que determina que la finalidad del retracto de colindantes es facilitar con el transcurso del tiempo algún remedio a la división excesiva de la propiedad territorial rústica -minifundio-, allí donde tal exceso ofrece obstáculo insuperable al desarrollo de riqueza; finalidad la expresada**



que debe presidir la interpretación del artículo 1253 del Código Civil , y que como todos los retractos legales, y lo es el de fincas rústicas colindantes, son limitaciones de tal clase de propiedad, a modo de cargas de derecho público, pues aunque puedan redundar en provecho de particulares están motivadas por el interés general, por lo que habrá de orientarse a cada caso concreto, a fin de que se obtenga el resultado querido por el legislador (por todas, sentencia de 22 de enero de 1991) ".Idéntico sentido se reitera en la STS de 14 de junio de 2007 .

Como recuerda la sentencia del TSJ de Navarra, de 21 de febrero de 2003 , viene siendo interpretado por constante jurisprudencia en el sentido de que el legislador pretende la unión de las fincas colindantes , en aras a una mejor producción agrícola y no a trasladar las plusvalías de la venta de fincas del tercero adquirente al propietario colindante . Y la Sentencia de la AP de Burgos de 2 de marzo de 2007 , indica que *"la jurisprudencia del Tribunal Supremo- SS. 19 de octubre 1981 (RJ 1981, 3807), 29 octubre 1985 (RJ 1985, 5090), 22 de enero 1991 (RJ 1991,307), 31 octubre 1997 (RJ 1997, 7622), 18 abril 1994 y 20 julio 2004 (RJ 2004, 4350) ha aplicado con rigor el criterio interpretativo del espíritu y finalidad de las leyes que establece el art. 3-1 CC en relación al art. 1523 CC y con referencia a su Exposición de Motivos para el desarrollo de la riqueza, y por ello el retracto de colindantes solo prospera cuando mediante su ejercicio no solo se suprime el minifundio sino que se mejore la producción agrícola; sin que baste el deseo de satisfacer un interés económico mediante la ampliación de una finca, lo que puede presumirse por este hecho material, de modo que debe probarse una mejora significativa de la producción agrícola, que justifique la subrogación legal en la venta consumada, colocándose en lugar del comprador inicial. Debe concurrir, pues, la satisfacción de un interés general o público representado por la obtención de un mejor aprovechamiento rústico de la finca del retrayente, agrícola, forestal o ganadera, y de una entidad significativa, porque la viabilidad de la acción de retracto no se agota, taxativamente, en los requisitos enunciados por los artículos 1523 y 1524 CC , sino en su concordancia con la finalidad perseguida por el legislador".*

SEGUNDO: Aplicada la anterior doctrina al caso presente, lo primero que se ha de señalar es que el requisito de que el retracto redunde en interés general de la agricultura y no tanto en el del retrayente se ha de expresar y ante todo razonar desde el momento mismo de la interposición de la demanda, con cuantas alegaciones sirvan para justificarlo, pues se trata de un hecho esencial o básico en el que la parte retrayente ha de fundar su pretensión. En este caso sin embargo la parte demandante redacta su demanda pecando de un cierto automatismo de considerar que todo propietario de predio rústico de determinadas dimensiones tiene derecho de retracto en caso de venta de la finca colindante cuando evidentemente ello no es así. No es hasta después de contestada la demanda, cuando se intenta demostrar que la finca del retrayente se dedica a la agricultura mediante la aportación de una prueba pericial que así lo justificaría, pero que ha resultado por completo insuficiente para el juzgador para acreditar la concurrencia del requisito más arriba mencionado de que el retracto pretendido obedezca a la satisfacción de un interés general consistente en obtener un aprovechamiento rústico de la finca del retrayente, significativamente mejor que el existente hasta entonces.

El recurso consiste en una especie de alegoría acerca de la agricultura ecológica, afirmando que el cultivo agrícola desarrollado en la finca del demandante, de carácter ecológico basado en la permacultura y agricultura regenerativa se desarrolla por el demandante de manera altruista con intención de colaborar con la salud de esta y de futuras generaciones mediante el cultivo de alimentos saludables, libres de semillas transgénicas, favoreciendo la biodiversidad y cuidando los ecosistemas naturales. Dice producir alimentos ecológicos para el autoabastecimiento y por medio de la asociación WWOOF España a la que pertenece, dedicar la finca desinteresadamente a la enseñanza de jóvenes para iniciarse en los conocimientos de la permacultura, filosofía también beneficiosa para la sanidad por la ausencia de abonos sintéticos, herbicidas e insecticidas. Insiste en la ausencia de ánimo de lucro, trabajando de manera generosa y altruista para que los demás nos beneficiemos de una actividad agraria más importante que la de un clásico labrador de cultivos posiblemente transgénicos que utiliza abonos sintéticos envenenando las tierras con herbicidas y productos tóxicos que pasaran a las plantas cultivadas que posteriormente serán consumidas.

Todo lo anterior es muy respetable, pero no justifica a juicio de la Sala que la unión y cultivo conjunto de ambas fincas haya de redundar en un aprovechamiento de las mismas mejor que el actual, sino que redundará exclusivamente en el beneficio del retrayente, que dispondría de una superficie mayor para efectuar sus prácticas agrícolas.

No se pone en duda que la finca del retrayente se dedica a la explotación agraria, como tampoco que dispone de agua de riego y existen en ella una gran variedad de árboles frutales y cultivos ecológicos de plantas comestibles, pero esa explotación no pasa de poder ser calificada como meramente experimental, obedeciendo a una muy loable afición por lo sano, natural y ecológico, pero como quiera que nos encontramos ante una limitación del derecho de propiedad, ha de ser considerado el retracto con un criterio muy restrictivo, entendiendo que los alegados beneficios para la humanidad que se invocan en el recurso no son suficientes



en el caso presente para justificarlo privando al comprador de una finca rústica de su derecho legítimamente adquirido.

TERCERO: A mayor abundamiento, como señalábamos en nuestra sentencia de 14 de abril de 2016 , cuando una finca ha sido destinada a la producción agrícola con una forma tradicional de cultivo, esto es, mediante el uso de abonos y otros productos químicos, para que pueda llegar a permitirse que los productos cultivados sean certificados como procedentes de agricultura ecológica es necesario que pase una fase de adaptación para que se vayan eliminando las acumulaciones de productos químicos. Solo cuando ello se consiga podría la finca ser destinada a un cultivo ecológico.

El Reglamento CEE 834/2007 establece cuales son los requisitos que han de cumplirse para que pueda ser considerada una explotación como susceptible de ser inscrita como ecológica (art 12) y en el art. 17 se establecen las exigencias para el periodo de conversión *"Toda explotación que empiece a dedicarse a la producción ecológica estará sujeta a las siguientes normas: a) el período de conversión empezará, como muy pronto, cuando el operador notifique su actividad a las autoridades competentes y someta su explotación al régimen de control de conformidad con el artículo 28, apartado 1; b) durante el período de conversión serán de aplicación todas las normas establecidas en el presente Reglamento; c) se definirán períodos de conversión específicos para los distintos tipos de cultivo o de producción animal; d) cuando una explotación o unidad esté dedicada en parte a la producción ecológica y en parte en fase de conversión a la producción ecológica, el operador mantendrá separados los productos obtenidos ecológicamente y los productos obtenidos durante la fase de conversión, y los animales separados o fácilmente separables, y mantendrá un registro documental adecuado que demuestre dicha separación; e) para determinar el período de conversión anteriormente mencionado, se podrá tener en cuenta un período inmediatamente anterior a la fecha del inicio del período de conversión, siempre y cuando concurren determinadas condiciones; f) los animales y los productos animales producidos durante el período de conversión a que se refiere la letra c) no podrán ser puestos a la venta con las indicaciones a que se refieren los artículos 23 y 24 y que se utilizan en el etiquetado y la publicidad de los productos.*

No señala el demandante cuales serían los periodos de conversión adecuados para los diferentes cultivos ecológicos a que dedica la finca, pero a modo de ejemplo podemos observar como el art 12 del Reglamento citado establece para "la recolección de plantas silvestres o partes de ellas que crecen naturalmente en áreas naturales, bosques y áreas agrícolas se considerará un método de producción ecológico siempre que dichas áreas no hayan recibido, durante un período de al menos tres años previo a la recolección, tratamientos con productos distintos de los autorizados para su uso en la producción ecológica.

Es decir, para convertir en una explotación ecológica la finca que la parte demandante pretende retraer, entre otros requisitos habría de establecerse un período de espera al que ni siquiera se refiere en su demanda, periodo que implicaría un impedimento más para el ejercicio del derecho de retracto.

CUARTO: Las costas procesales se impondrán al recurrente, en aplicación del art. 398 de la Ley 1/2000 , de Enjuiciamiento Civil.-

FALLO

Que **DESESTIMANDO** el recurso de apelación que ha sido interpuesto por la representación procesal de Frida , debemos **CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS** la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia Núm. 1 de Torrijos, con fecha veintisiete de diciembre de dos mil dieciséis , en el Juicio Ordinario Retracto Núm. 561/2015, de que dimana este rollo, imponiendo las costas procesales causadas en el presente recurso a la parte apelante.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación al Rollo de la Sección, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firma mos.

PUBLICACION.- Leída y publicada la anterior resolución mediante su lectura íntegra por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente D. EMILIO BUCETA MILLER, en audiencia pública. Doy fe.-