



Roj: **STS 202/1986** - ECLI: **ES:TS:1986:202**

Id Cendoj: **28079110011986100448**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **24/01/1986**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**

Ponente: **JAIME CASTRO GARCIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Núm. 22.-Sentencia de 24 de enero de 1986

PROCEDIMIENTO: Juicio de retracto.

MATERIA: Retracto de copropietarios. Procede aunque la enajenación se califique, sin serlo, de accesión invertida o inversa. Derecho del dueño del terreno en el supuesto del artículo 361 del Código civil .

DOCTRINA: El derecho de retracto regulado en el artículo 1522 del Código civil, de antigua raigambre en nuestra legislación -Partida 5.ª, título 5.º, ley 55 y ley 75 de Toro - tiene por finalidad

esencial evitar en lo posible el fraccionamiento de la propiedad en porciones o cuotas ideales y lograr su consolidación en un solo título para evitar los efectos antieconómicos de la desmembración dominical y los conflictos que en cuanto a su administración y disfrute suelen surgir entre los condueños; o en otros términos, la función económico social que en el supuesto de comunidad cumple el retracto es la de disminuir el número de partícipes y aun eliminar, en último extremo, tal estado de pluralidad subjetiva.

No se da en el caso la accesión invertida pues la edificación se levanta totalmente en finca no perteneciente al constructor y así el conflicto ha de ser resuelto ateniéndose a los términos prevenidos en el artículo 361. A tenor de este precepto el dueño del terreno ostenta un derecho potestativo o de configuración jurídica para decidir mediante un acto de su voluntad la situación final del fundo, optando bien por aplicar .el principio de accesión, haciendo suya la obra, o decidirse por la enajenación del suelo y su adquisición por el constructor, en el bien entendido que esta segunda hipótesis entraña una compraventa unilateral forzosa en cuanto que voluntaria para el vendedor y necesaria para el comprador, en cuyo caso no se trata de modalidad alguna de accesión invertida.

En la villa de Madrid a veinticuatro de enero de mil novecientos ochenta y seis.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados del margen, el recurso de casación por infracción de ley y doctrina legal, contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección de lo Civil de la Audiencia Provincial de Sta. Cruz de Tenerife como consecuencia de demanda especial de juicio de retracto, seguidos ante el Juzgado de 1.a Instancia de Sta. Cruz de la Palma, sobre retracto de finca rústica, cuyo recurso fue interpuesto por D.ª Daniela y su esposo D. Oscar , representados por el Procurador de los Tribunales señor Gandarillas y Carmona, y asistidos del Abogado D. Antonio Hernández-Gil Álvarez-Cienfuegos, en el que son recurridos D.ª Elisa y D. Mauricio , personados, representados por el Procurador de los Tribunales señor Álvarez del Valle García, y asistidos del Abogado D. Raimundo Ignacio Cera Barros.



Antecedentes de hecho

1. El Procurador D. Luis Hernández Lorenzo Nuño, en representación de D. Mauricio y D.^a Elisa, formuló ante el Juzgado de 1.^a Instancia de Santa Cruz de la Palma, demanda especial de juicio de retracto, contra D.^a María Rosa, D. Oscar y su esposa D.^a Daniela, sobre retracto de finca rústica, estableciendo en síntesis los siguientes hechos: Mis representados son titulares de dos dozavas partes, o sea una sexta parte, del inmueble que se dirá: Rústica de terreno volcánico en término municipal de Mazo, Pago de Lodero, donde dicen la Bodega, que tiene una casa vieja de un solo piso que sirve de bodega y cerca de la misma un pequeño aljibe, ocupando dicha casa unos 50 m² y mide un total 48 áreas, 59 centiáreas. Tal 6.^a parte la adquirió el matrimonio por mí representado, en una mitad, o de una dozava parte del todo, por compraventa o cesión de derechos a título oneroso a D.^a Rita lo que fue reconocido por sentencia dictada en autos seguidos por parte el Jdo. de 1.^a Instancia de esta ciudad y Audiencia Provincial de Sta. Cruz de Tenerife, Sala de lo Civil. La otra dozava parte del todo, la adquirió el matrimonio por mí representado por compraventa a D.^a Eva y a D. Luis Alberto, otorgada en escritura pública. 2.º el pasado día 18 de los corrientes, le fue notificada la demanda en juicio de conciliación n.º 12/83 del Jdo. de Distrito de esta ciudad el matrimonio por mí representado, en cuya pretensión de avenimiento 4.a se manifiesta la existencia de una compraventa de derecho o cesión de los mismos a título oneroso hecho por la demandada D.^a María Rosa, a los otros 2 demandados, sobre el antedicho inmueble por el precio de quinientas mil pesetas lo que mis representados ignoraban según se dice en dicha demanda, la escritura pública fue otorgada por ante el Notario de esta Ciudad D. Ángel Querol Sancho. Terminó suplicando que dicte sentencia declarando que mis representados tienen derecho a retraer los derechos que ostentaba D.^a María Rosa, sobre el inmueble descrito en el hecho 1.º de esta demanda, condene a los compradores demandados a que dentro de 3.º día otorgan a favor de mis representados las correspondientes escrituras de venta bajo el apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo hicieren, imponiéndoles las costas que este procedimiento cause. Admitida la demanda y emplazados los demandados D.^a María Rosa, D. Oscar y su esposa D.^a Daniela, compareció en los autos en su representación de los dos últimos la Procuradora D.^a María García Hernández, que contestó a la demanda, oponiendo a la misma en síntesis los siguientes hechos: 1.º niego de manera absoluta y total el contenido del correlativo de la demanda, pues como se expresa en la demanda de esta misma parte dirigida contra la adversa y que ha originado los autos de juicio declarativo de mayor cuantía n.º 74/83 que en ese propio Jdo. se tramitan, ninguna cuota de comunidad les pertenece a los demandantes de retracto en el inmueble que se pretende hacer objeto del mismo y ello por las claras razones jurídicas siguientes: La de dozava parte que dicen tener adquirido por compraventa de D.^a Eva y esposo en escritura pública de 24 de abril de 1982 es lo cierto que con anterioridad la tenían adquirida mis representados, que hubieron de D.^a María Rosa. La otra una dozava parte, legada como cosa ajena por la propia D.^a Rita, en su mentado testamento a D.^a María Rosa y por ésta tramitada a mis representados, cuya mitad corresponde entregarla por la demandante D.^a Elisa a mis representados, en su condición de derechohabiente de D.^a María Rosa y en cuanto a la otra mitad perteneciente al cónyuge D. Mauricio como ganancial en la cesión de derechos de D.^a Rita se produjo su adquisición con todo readquirido por accesión invertida o inversa operada a favor de mis representados por lo que sólo le asiste respecto a la misma la indemnización que en derecho procede. 2.º se niega también absoluta y categóricamente el correlativo de la demanda, en cuanto de manera gratuita y afirma que por nuestra demanda de conciliación le fue notificado al matrimonio demandado y actores demandantes en el presente litigio en la pretensión de avenencia 4.^a «la existencia de una compraventa de derechos o cesión de los mismos a título oneroso hecho por la demandada D.^a María Rosa a los otros demandados» mis patrocinados cuando es cierto que en la invocada avenencia 4.^a textualmente se dice «Que D.^a María Rosa reconociendo haberse operado en favor de los demandantes adquirentes un derecho de accesión invertida o inversa dado que por la anulación que se sentenciará de la compraventa efectuada a los mismos virtualmente éstos construyeron en suelo ajeno en escritura pública a accesión invertida otorgada en fecha 10 de febrero de 1982, ante el Notario de esta ciudad D. Ángel Querol Sancho, al tiempo de reponerles el importe del precio de la venta que les tenía efectuado en cuantía de 20.000 pts. acepta recibir de manos de ellos con indemnización en dicho acto la cantidad de quinientas mil pts. cediéndoles a cambio cuantos derechos y titularidades le pertenecen en la antes descrita finca. 3.º conviene señalar muy particularmente tanto la fecha de 1 de febrero de 1982 en que ante Notario de esta Ciudad señor Querol Sancho la escritura pública de accesión invertida fuera otorgada a favor de mis representados con la su presentación ante la Oficina Liquidadora de este Registro de la Propiedad. 4.º, debemos traer a colación el total contenido del acto de conciliación n.º 12/83 de nuestra instancia celebrado con la parte adversa y en méritos del cual intentan el retracto que se contesta que para nuestra parte sirviera de preparación del juicio declarativo de mayor cuantía que en autos n.º 74/83 se tramita en este Jdo. en cuya acta levantada al efecto luego de escoger el total desavenencia de los demandados e insistirse de copropiedad para dar por terminados los encadenados litigios que contra su madre viene dirigiendo su hija e hijo político que la tiene por su ancianidad y enfermedad al borde de la muerte. Ahora para recuperarse de tales agravios morales, nuestros irreconciliables adversarios interponen la presente demanda de retracto a pretexto e inventar como compraventa lo que el



derecho denomina accesión ofreciendo como precio el de una indemnización por el suelo rústico y tratando así de apropiarse un nuevo inmueble en cuya construcción y mejoras se tiene acreditado una inversión de costo de 6.635.981,00 pts. por lo que nuestra parte no pudo rescatarse de calificar la inaudita apetencia en el acto de conciliación celebrado de carente de todo contenido legal y ético. Terminó suplicando se dicte sentencia absolviendo a mis representados de la demanda interpuesta por D.^a Elisa y D. Mauricio, en que se declare no haber lugar al retracto y condenando a los demandantes el pago de todas las costas causadas. No habiendo comparecido en los autos la demandada D.^a María Rosa, fue declarada en rebeldía. Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente y figura en las respectivas piezas. Unidas a los autos las pruebas practicadas, se ordenó traerlos a la vista con citación de las partes. El señor Juez de 1.^a Instancia de Sta. Cruz de la Palma en funciones, dictó sentencia con fecha 5 de noviembre de 1983, cuyo fallo es como sigue: Que estimando la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales. D. Luis Alberto Hernández de Lorenzo Nuño, en nombre y representación de D. Mauricio y D.^a Elisa, debo declarar y declaro haber lugar al retracto de los derechos que ostentaba D.^a María Rosa sobre el inmueble descrito en el hecho 1.^o de la demanda y en consecuencia condeno a D. Oscar y D.^a Daniela a que dentro del 3.^o día otorguen a favor de los demandantes la correspondiente escritura, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo hicieren todo ello con expresa imposición de las costas de este proceso a los demandados D. Oscar y D.^a Daniela.

2. Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de 1.^a instancia por la representación de D. Oscar y su esposa D.^a Daniela, y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección de lo Civil de la Audiencia Provincial de Sta. Cruz de Tenerife, dictó sentencia con fecha 10 de junio de 1984, con la siguiente parte dispositiva: Que desestimando el presente recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en los autos de que dimana el presente rollo por el Juzgado de 1.^a Instancia de Sta. Cruz de la Palma, debemos confirmar y confirmamos íntegramente la misma, imponiendo a los apelantes las costas de esta segunda instancia.

3. El 11 de octubre de 1968, el Procurador D. Santos de Gandarillas Carmona, en representación de D.^a Daniela y su esposo D. Oscar, ha interpuesto recurso de casación por infracción de ley y doctrina legal, contra la sentencia pronunciada por la Sección de lo Civil de la Audiencia Provincial de Sta. Cruz de Tenerife con apoyo en los siguientes motivos: I. Autorizado por el n.^o 1 del art. 1692 de la L.E.C. al infringir la sentencia recurrida, por violación, el art. 361 del C.C. así como la doctrina legal que lo interpreta contenida en las sentencias que se citan. La sentencia de la Audiencia Provincial de Sta. Cruz de Tenerife de fecha 19 de junio de 1984, recurrida en sus 2 primeros y fundamentales considerandos lleva a cabo la justificación del fallo confirmatorio de la sentencia del Juzgado de 1.^a Instancia y estimatorio de la demanda de retracto formulada de adverso. Siguiendo con la tesis de la sentencia recurrida, la doctrina elaborada jurisprudencialmente de la accesión invertida no sería un obstáculo para la validez de la afirmación antedicha toda vez que tal doctrina de la accesión invertida no opera en los supuestos del artículo, 361 del C.C. que contempla la hipótesis de la construcción hecha en todo en el terreno ajeno, sino los supuestos de extralimitación en la construcción. Como en el caso de autos la construcción se habría hecho íntegramente en suelo ajeno, no sería de aplicación la figura de la accesión invertida, sino que habría habido una compraventa pura y simple. Pues bien semejante tesis no se ajusta en absoluto a derecho. II. Autorizado por el n.^o 1 del art. 1692 de la L.E.C. al infringir la sentencia recurrida por violación en su sentido negativo de no aplicación la doctrina legal contenida en las sentencias del T.S. de 16 de mayo de 1960 y 25 de octubre de 1969 según las cuales no puede estimarse la demanda de retracto sin hacerse previa declaración en el fallo del carácter simulado de la enajenación cuando la acción presuponga la existencia de dicha simulación en relación con el principio que prescribe instar y obtener previamente la declaración de simulación para el ejercicio de aquellas otras acciones que de ella dependan. Se articula el presente motivo con carácter subsidiario respecto del anterior. No cabía en el caso que nos ocupa estimar en modo alguno la demanda de retracto sin declarar previamente en la propia sentencia el carácter simulado de la escritura de accesión de 10 de febrero de 1982 representativa para los actores de la transmisión de la que nacería su derecho. Es obvio. Se trata en realidad de la aplicación lógica en materia de retractos de los mismos principios que informan la acción de simulación en general, en tanto que tal acción de simulación tiene por objeto comprobar la verdadera realidad jurídica oculta bajo una falsa apariencia a fin de preparar el camino a ulteriores acciones que en esa falsa apariencia encontraban incertidumbre. Por consiguiente es evidente que para quebrar la apariencia con la que la escritura de accesión invertida se presenta como tal era preciso un pronunciamiento formal en el fallo declarando el carácter simulado de dicho acto. Y la sentencia recurrida no lo hace y sólo por eso ya procede que sea casada. III. Autorizado por el n.^o 1 del art. 1692 de la L.E.C., al infringir la sentencia recurrida, por violación, el art. 1522 del C.C. Asimismo este motivo suficiente por sí solo para conducir a la casación de la sentencia tiene carácter subsidiario respecto de los anteriores. La sentencia del Juzgado de 1.^a instancia de Sta. Cruz de la Palma establece en su considerando 2.^o una sucinta relación de hechos probados que son la base del fallo en las dos sentencias de instancia. La accesión, por tanto, afecta a la totalidad de la misma finca sobre la que se dice que los actores tienen un derecho sobre dos doceavas partes, derecho del que éstos deducen su condición de comuneros para ejercitar el retracto. Luego



nos hallamos en el supuesto del art. 1522 del C.C. No nace el derecho al retracto cuando lo que se enajena es la parte de todos los condueños, incluido el que pretende retraer. Así se deduce del tenor del art. 1522 y también de la más elemental lógica del derecho. La sentencia recurrida al venir a estimar la demanda de retracto de los comuneros cuando se había dispuesto de la integridad de la titularidad dominical de la misma finca sobre la que se pretende ostentar la condición de comunero por virtud de la escritura de accesión invertida, está infringiendo, por violación, el mencionado art. 1522 del C.C., y de ese modo entendemos procede, también en razón de este motivo, la casación de la sentencia de la Audiencia Provincial de Sta. Cruz de Tenerife.

4. Admitido el recurso y evacuado el traslado de instrucción, se señaló día para la vista, que ha tenido lugar el 8 de enero actual.

Siendo Ponente el Excmo. Sr. Magistrado D. Jaime de Castro García.

Fundamentos de Derecho

1. Proclamada en ambas instancias la preferencia adquisitiva invocada por los cónyuges demandantes en su condición de titulares de dos doceavas partes de la finca rústica descrita en el hecho inicial de la demanda, cuyas diez porciones restantes han sido enajenadas por D.^a María Rosa a los recurrentes, extraños a esa situación de cotitularidad no obstante los estrechos vínculos familiares existentes entre todos ellos, a medio de escritura pública de 10 de febrero de 1982, es de recordar que según declaró la sentencia de esta Sala de 28 de diciembre de 1963 el derecho de retracto regulado en el artículo 1522 del Código Civil, de antigua raigambre en nuestra legislación -Partida 5.^a, título 5.^o, Ley 55 y Ley 75 de Toro-, tiene por finalidad esencial evitar en lo posible el fraccionamiento de la propiedad en porciones o cuotas ideales y lograr su consolidación en un solo titular para evitar los efectos antieconómicos de la desmembración dominical y los conflictos que en cuanto a su administración y disfrute suelen surgir entre los condueños; o en otros términos, la función económico-social que en el supuesto de comunidad cumple el retracto es la de disminuir el número de partícipes y aun eliminar, en último extremo, tal estado de pluralidad subjetiva.

El primer motivo del recurso, amparado en el ordinal primero del artículo 1692 de la Ley Procesal -texto anterior a la reforma-, aplicable al caso- denuncia violación del artículo 361 del Código civil así como de la doctrina legal que lo interpreta, alegando a tal efecto que «con independencia de la construcción jurisprudencial de la accesión invertida, no puede en absoluto sostenerse que dicho precepto contempla un mecanismo alternativo de accesión y compraventa», sino que puede hablarse de «accesión de lo construido al suelo o accesión del suelo a lo construido, según por lo que opte en su momento el dueño del terreno», y en consecuencia la escritura referida, en la que se reconoce a favor de los edificantes demandados «un derecho de accesión invertida o inversa» con una indemnización de quinientas mil pesetas a la propietaria del suelo, no es título idóneo para dar paso al retracto; planteamiento improsperable, por las siguientes razones: A) Sólo cabe hablar de accesión invertida, quebrando el tradicional principio superficies solo cedit, en los supuestos de construcción extralimitada, que como tal rebasa el fundo propio para invadir total o parcialmente el predio limítrofe, de suerte que lo edificado queda en parte en el terreno perteneciente al dueño de la obra y el resto en suelo ajeno (sentencias de 11 de marzo, 28 de mayo y 12 de noviembre de 1985, como más recientes), pero sí la edificación se levanta totalmente en finca no perteneciente al constructor el conflicto ha de ser resuelto ateniéndose a los términos precisos de la regulación establecida en el artículo 361. B) A tenor de este precepto el dueño del terreno ostenta un derecho potestativo o de configuración jurídica para decidir mediante un acto de su voluntad la situación final del fundo, optando bien por aplicar el principio de accesión, haciendo suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización ordenada en los artículos 453 y 454, o decidirse por la enajenación del suelo y su adquisición por el constructor, en el bien entendido que esta segunda hipótesis entraña una compraventa unilateralmente forzosa, en cuanto que voluntaria para el vendedor y necesaria para el comprador, de manera que en tal caso, como apunta la más autorizada doctrina científica, no se trata de modalidad alguna de accesión invertida, pues la incorporación del suelo al suelo no se produce por la vis atractiva y automática de la cosa más importante y principal -lo edificado-, sino que la adquisición dimana de un acto del propietario del suelo, traducido en la compra obligada y consiguiente transmisión operada por el título que la venta comporta y el modo reflejado en la tradición. C) Existente, por lo tanto, un contrato de compraventa, la naturaleza del negocio permite el ejercicio de la acción de retracto basada en el citado artículo 1522 del Código civil, a lo que cabe añadir la fundada opinión, prácticamente unánime, de que si la esencia del retracto estriba a la adquisición onerosa realizada ex lege en favor del retrayente, tomando como modelo otra anterior, no hay obstáculo para acordarla en toda enajenación onerosa cuya contraprestación no sea infungible o personalísima.

3. El motivo segundo del recurso, formulado también por el cauce del ordinal primero del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento civil, aduce violación, en su aspecto negativo de no aplicación, de la doctrina



legal contenida en las sentencias de 16 de mayo de 1960 y 25 de octubre de 1969, «según las cuales - se dice- no puede estimarse la demanda de retracto sin hacerse previa declaración en el fallo del carácter simulado de la enajenación cuando la acción presuponga la existencia de dicha simulación»; y tampoco resulta estimable, pues tanto el Juez como la Sala a quo se abstienen de suscitar problema alguno de discordancia entre la voluntad interna y la declarada por los contratantes, ni descartan un negocio aparente para dar relevancia a otro encubierto o disimulado, sino que simplemente buscaron la adecuada calificación jurídica del contrato con independencia de la denominación empleada por los intervinientes, en modo alguno vinculante para el organismo jurisdiccional, facultado para prescindir del nomen iuris para atenerse a la conceptualización acomodada al contenido negocial (sentencias de 27 de septiembre de 1976, 30 de noviembre de 1978, 24 de noviembre de 1981, 24 de febrero de 1983, 13 de junio de 1984 y 25 de abril de 1985, entre otras), lo que permitió a los organismos jurisdiccionales de uno y otro grado hacer caso omiso de lo manifestado por los otorgantes, «reconociendo haberse operado un derecho de accesión invertida», para obtener las consecuencias legales ajustadas a la situación fáctica indiscutida, subsumiendo en el artículo 361 el supuesto controvertido y calificando correctamente la operación realizada, en punto a lo cual la sentencia del Juzgado resalta el fraudulento uso de locuciones en la escritura de 10 de febrero de 1982, «para eludir la debida aplicación del artículo 1522 del Código civil », todo ello -claro está- sin perjuicio del derecho que pudieran asistir a los recurrentes por razón de las obras ejecutadas en la finca, atendidas las circunstancias concurrentes en su realización, como acertadamente advierte el Tribunal de instancia.

4. El motivo tercero, apoyado asimismo en el número primero del artículo 1692, acusa la violación del citado artículo 1522, que se entiende ocasionada ya que «tal transmisión se refiere a la integridad de la finca sobre la que pretenden proyectar los autores su derecho como comuneros, sin que, por la propia naturaleza del acto, quepa restringir el efecto traslativo a las diez doceavas partes correspondientes a la transmitente»; y ha de ser rechazado como los anteriores, puesto que la enajenante transmitió por precio de quinientas mil pesetas «cuantos derechos y titularidades le pertenecen en la antes descrita finca», y por más que aluda al legado recibido de la persona que nombra, el alcance de la disposición y la extensión del dominio transmitido vienen determinados por la sentencia de 13 de noviembre de 1980, recaída en juicio en el que intervinieron -con otros- los ahora contendientes y en la que fue declarada «la nulidad de la escritura pública de compraventa otorgada por D.^a María Rosa en favor de su hija D.^a Daniela , casada con D. Oscar , el 12 de julio de 1975» precisamente por carecer la disponente del dominio de la totalidad del inmueble.

5. Por lo expuesto procede la íntegra desestimación del recurso, con los preceptivos pronunciamientos en cuanto a la imposición de costas y la pérdida del depósito constituido (artículo 1748 de la Ley Procesal, en su anterior redacción).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS:

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de ley y doctrina legal, interpuesto por D.^a Daniela y D. Oscar , contra la sentencia que, en 19 de junio de 1984, dictó la Sección de lo Civil de la Audiencia Provincial de Sta. Cruz de Tenerife , se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas y a la pérdida del depósito constituido. Y líbrese a la citada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de las actuaciones que ha remitido.

ASI por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Manuel González Alegre y Bernardo.- Jaime de Castro García.- Carlos de la Vega Benayas.- Mariano Martín Granizo Fernández.- José Luis Albácar López.- Rubricados.

Publicación: Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado don Jaime de Castro García, Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala de lo Civil de este Tribunal Supremo, de los que como Secretario de la misma certifico. En Madrid a veinticuatro de enero de mil novecientos ochenta y seis.