



Roj: **STS 4367/2001** - ECLI: **ES:TS:2001:4367**

Id Cendoj: **28079110012001102012**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **25/05/2001**

Nº de Recurso: **1201/1996**

Nº de Resolución: **506/2001**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **PEDRO GONZALEZ POVEDA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veinticinco de Mayo de dos mil uno.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el presente doble recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación, por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Cáceres, como consecuencia de autos de juicio de retracto de finca rústica, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Plasencia, sobre otorgamiento de escritura de venta; cuyos recursos han sido interpuestos por DOÑA María Dolores , DON Manuel , DOÑA Cristina , DON Ernesto , DON Juan Pablo , DOÑA Marisol , DOÑA Marí Jose , DON Jose Enrique , DOÑA Cecilia , DON Miguel , DON Paulino Y DOÑA Amanda , representados por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> Pilar Iribaren Cavalle; el segundo recurso interpuesto por DON Vicente , DOÑA Ángeles Y DOÑA Inés y de DON Jose Pedro Y DOÑA María Rosa , representados por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> Ángeles Iribarren Cavalle; siendo parte recurrida DON Rodrigo , representado por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> Amalia Ruiz García.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La Procuradora D<sup>a</sup> Guadalupe Silva Sánchez Ocaña, en nombre y representación de DON Rodrigo , formuló ante el Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Plasencia, demanda de juicio de retracto de finca rústica, contra DOÑA María Dolores , DON Manuel , DOÑA Cristina , DON Ernesto , DON Juan Pablo , DOÑA Marisol , DOÑA Marí Jose , DON Jose Enrique , DOÑA Cecilia , DON Miguel , DON Paulino Y DOÑA Amanda , DOÑA María Rosa Y DON Jose Pedro , DON Vicente , DOÑA Ángeles Y DOÑA Lidia , sobre otorgamiento de escritura de venta, alegó los hechos y fundamentos de derecho que consideró pertinentes para terminar suplicando en su día se dicte sentencia por la que se declare: "que mi representado, tiene el derecho de retraer la propiedad de la finca a que se refiere el cuerpo de esta demanda, condenando a los demandados, a que dentro del breve término que se señale, otorguen a favor de mi representado, la correspondiente escritura de venta, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio, si no lo hicieren, imponiéndoles en caso de oposición, las costas de este procedimiento".

2.- Admitida la demanda y emplazados los demandados, se personó en autos la Procuradora D<sup>a</sup> María de los Angeles Munarriz Modrego en su representación, quien contestó a la demanda, oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, para terminar suplicando en su día se dicte sentencia por la que: "Desestimándose íntegramente la demanda, se absuelva a mis mandantes de los pedimentos contenidos en el Suplico de la misma, con expresa condena en costas a la parte actora".

3.- Recibido el pleito a prueba, se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente y figura en las respectivas piezas separadas. Unidas a los autos las pruebas practicadas, se entregaron los mismos a las partes para conclusiones.

4.- El Ilmo. Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Plasencia, dictó sentencia en fecha veintidós de Septiembre de mil novecientos noventa y cinco, cuyo fallo es el siguiente: "Que estimando la demanda interpuesta por la Procuradora Doña Guadalupe Silva Sánchez-Ocaña, en nombre y representación



de DON Rodrigo , contra DOÑA María Dolores , DON Manuel , DOÑA Cristina , DON Ernesto , DON Juan Pablo , DOÑA Marisol , DOÑA Marí Jose , DON Jose Enrique , DOÑA Cecilia , DON Miguel , DON Paulino , DOÑA Amanda , DOÑA María Rosa , DON Jose Pedro , DON Vicente , DOÑA Inés Y DOÑA Lidia representados todos ellos por la Procuradora Doña María de los Angeles Munárreiz Modrego, debo declarar y declaro el derecho del actor a retraer la finca descrita en el primer antecedente de hecho de esta resolución, condenando a los demandados a otorgar a favor del retrayente, en el plazo de un mes desde la firmeza de la sentencia, la correspondiente escritura pública de venta, una vez satisfecho por el actor el importe de los conceptos especificados en el fundamento jurídico séptimo, que se determinarán en fase procesal de ejecución. Todo ello con imposición de las costas del procedimiento a los propios demandados".

SEGUNDO.- Apelada la sentencia de primera instancia, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Cáceres, dictó sentencia en fecha cuatro de marzo de mil novecientos noventa y seis, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> María Dolores y otros y el mantenido por D<sup>a</sup> María Rosa y otros representados SR<sup>a</sup> Chamizo contra la Sentencia dictada por el Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de los de Plasencia de fecha 22-9-95 debemos CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS citada resolución imponiendo las costas causadas en esta alzada a la parte apelante".

TERCERO.- 1.- La Procuradora D<sup>a</sup> Ángeles Iribaren Cavalle, en nombre y representación de DOÑA María Dolores , DON Manuel , DOÑA Cristina , DON Ernesto , DON Juan Pablo , DOÑA Marisol , DOÑA Marí Jose , DON Jose Enrique , DOÑA Cecilia , DON Miguel , DON Paulino Y DOÑA Amanda , interpuso recurso de casación con apoyo en los siguientes motivos: PRIMERO.- Se formula al amparo del ordinal 4º del art. 1692 de la L.E.C.: Vulneración de lo dispuesto en el art. 93, párrafo segundo, apartado 2, de la Ley de Arrendamientos Rústicos, en relación con lo dispuesto en el art. 1214 del Código Civil, así como de la jurisprudencia que ha interpretado el primero de los preceptos citados. SEGUNDO.- Se formula al amparo del ordinal 4º del art. 1692 de la L.E.C.: Vulneración de lo dispuesto en el art. 1261 del Código Civil, art. 1, de la Ley de Arrendamientos Rústicos, y art. 1543 del Código Civil, todos ellos en relación con lo dispuesto en el art. 1214 del mismo Cuerpo normativo y de la jurisprudencia que los interpreta. TERCERO.- Al amparo del ordinal 4º del art. 1692 de la L.E.C. Error de derecho en la apreciación de la prueba, señalándose como infringido el art. 1249 del Código Civil, y jurisprudencia que menciona. CUARTO.- Al amparo del ordinal 4º del art. 1692 de la L.E.C. Error de derecho en la apreciación de la prueba, señalándose como infringido el art. 1249 del Código Civil. QUINTO.- Al amparo del ordinal 4º del art. 1692 de la L.E.C.: Vulneración de constante doctrina jurisprudencial de este Tribunal. SEXTO.- Al amparo del ordinal 4º del art. 1692 de la L.E.C.: Vulneración de constante doctrina jurisprudencial de este Tribunal relativa a que no son las presunciones medio adecuado para deducir la validez de un contrato que es "quaestio iuris". SEPTIMO.- Se formula al amparo del ordinal 4º del art. 1692 de la L.E.C.: Vulneración de lo dispuesto en el art. 1281, 1 del Código Civil, art. 1565 del Código Civil y arts. 6, apartado Cuarto, de la Ley de Arrendamientos Rústicos. OCTAVO.- Formulado al amparo del nº 4 del art. 1692 de la L.E.C. Error de derecho en la apreciación de la prueba, con infracción de lo recogido en los arts. 1225 y art. 1228 del Código Civil, art. 1524 del Código Civil y art. 88 de la L. Arrendamientos Rústicos. NOVENO.- Se formula al amparo del ordinal 4º del art. 1692 de la L.E.C.: Vulneración de doctrina jurisprudencial relativa a que ha de abonarse el valor real de la finca, infracción de los arts. 4.1, art. 1289, art. 7 y art. 3.2 del Código Civil.

2.- La Procuradora D<sup>a</sup> Ángeles Iribarren Cavalle en nombre y representación de DON Vicente , DOÑA Ángeles Y DOÑA Inés y de DON Jose Pedro Y DOÑA María Rosa , interpuso recurso de casación con apoyo en los siguientes motivos: PRIMERO.- Al amparo del número 4º del art. 1692 de la L.E.C. por infracción de la Jurisprudencia sobre litisconsorcio pasivo necesario. SEGUNDO.- Al amparo del número 4º del art. 1692 de la L.E.C. por infracción de los arts. 1225 y 1228 del Código Civil. TERCERO.- Al amparo del número 4º del art. 1692 de la L.E.C. por infracción del art. 88 de la L.A.R. CUARTO.- Al amparo del número 4º del art. 1692 de la L.E.C. por infracción del art. 6, apartados 4º y 7º de la Ley de Arrendamientos Rústicos. QUINTO.- Al amparo del número 4º del art. 1692 de la L.E.C. por infracción del art. 86, de la Ley de Arrendamientos Rústicos. SEXTO.- Al amparo del número 4º del art. 1692 de la L.E.C. por infracción de la jurisprudencia sobre consignación del precio real en los retractos, en relación con el art. 89 de la L.A.R.

3.- Admitidos los recursos y evacuado los traslados conferidos para la impugnación, la Procuradora D<sup>a</sup> Amalia Ruiz García en representación de D. Rodrigo , presentó escrito de impugnación a los mismos.

4.- No habiendo solicitado ninguna de las partes personadas la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 9 de Mayo del año en curso, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. PEDRO GONZÁLEZ POVEDA

## FUNDAMENTOS DE DERECHO



Primero.- En la demanda inicial de los autos de que trae causa este recurso de casación el actor hoy recurrido ejercita acción de retracto arrendaticio de la finca que describe en el hecho segundo de su escrito inicial, alegando que desde el año 1973 viene disfrutando de la mencionada finca firmando contratos de arrendamiento con don Raúl como titular de la finca abonándole la renta de la finca al mismo, siendo el último contrato de arrendamiento suscrito con el citado de fecha 6 de julio de 1989, en el que don Raúl, consta como "dueño de la dehesa DIRECCION000".

La sentencia cuya casación se insta, dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Cáceres desestimó los recursos de apelación interpuestos por los demandados y confirmó la sentencia de primera instancia que dio lugar al retracto. Contra la sentencia de apelación se han interpuesto sendos recursos de casación por los copropietarios, uno por doña María Dolores y otros; el otro, por don Vicente, doña Ángeles y doña Inés y don Jose Pedro y doña María Rosa.

RECURSO DE D<sup>a</sup> María Dolores Y OTROS.

Segundo.- El motivo primero de este recurso, acogido al art. 1692-4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, alega infracción del art. 93, párrafo segundo, apartado dos, de la Ley de Arrendamientos Rústicos, en relación con lo dispuesto en el art. 1214 del Código Civil, así como la jurisprudencia que ha interpretado el primero de los preceptos citados; se argumenta que en autos no se ha practicado ninguna probanza por la parte retrayente tendente a acreditar su condición de profesional de la agricultura que le habilite para ejercitar el derecho de retracto. Dice la sentencia de 14 de noviembre de 2000 que "concedido por el art. 93 de la Ley arrendaticia el derecho de retracto, que regula su art. 86, únicamente al arrendatario o al profesional de la agricultura, que el art. 14.1 equipara en esos términos, la definición o efectos legales, que de éste nos da el art. 15 queda contraída al hecho de posible coexistencia de actividades siempre que la agrícola sea preferente sin determinación de grado y a la exigencia de que la explotación agraria sea atendida de manera eficaz -no secundaria o meramente cooperativa- y en ese cometido que se asume que sea directa y no por intermediario". La prueba documental aportada a los autos acredita la dedicación del demandante a la actividad de explotación ganadera de una importancia tal, como acredita el número de cabezas de ganado que se le autorizaba a tener pastando en la finca en los distintos contratos suscritos, que permiten afirmar, como hacen ambas sentencias de instancia, que el demandante retrayente tenía la condición de profesional de la agricultura, sin que tal condición pueda quedar desvirtuada por el contenido de la certificación expedida por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, obrante al folio 272 de los autos, citada en el motivo, del siguiente tenor: "dirigimos a Vds. el presente, con el fin de informarles que con los datos aportados por ese Juzgado carecemos de antecedentes de Afiliación y Alta en esta Administración de la Seguridad Social"; el art. 15 de la Ley arrendaticia no exige tal requisito de afiliación a la Seguridad Social para que el arrendatario pueda ser calificado de profesional de la agricultura. El incumplimiento, en su caso, de las obligaciones impuestas por la legislación reguladora de la Seguridad Social nunca podrá privar al profesional de la agricultura de los derechos que le reconoce la legislación arrendaticia. En consecuencia, procede la desestimación del motivo.

Tercero.- El motivo segundo, por el mismo cauce procesal que el anterior que también es el que acoge los restantes motivos, se alega infracción de lo dispuesto en el art. 1261 del Código Civil, en el art. 1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos y en el art. 1543, del Código Civil, todos ellos en relación con el art. 1214 del mismo Código. En el motivo se alega la inexistencia de contrato de arrendamiento entre ambas partes en la fecha de la venta de la finca, por falta de consentimiento de los contratantes, objeto y causa.

Es doctrina reiterada de esta Sala la que establece que no cabe fundar un motivo de casación en preceptos heterogéneos así como tampoco en preceptos generales no definidores de derechos. En el caso, el art. 1214 del Código Civil, referido al "onus probandi" no guarda relación alguna con los otros preceptos citados, que por su carácter general, enumerador el art. 1261 del Código Civil de los requisitos que han de concurrir para que exista el contrato y definidores del contrato de arrendamiento tanto el art. 1543 del Código como el 1 de la Ley arrendaticia rústica, son inhábiles para fundar sobre ellos un recurso de casación, se cita en el motivo en su apoyo la sentencia de esta Sala de 17 de marzo de 1995, cuyo texto lleva a la solución contraria a la pretendida por los aquí recurrentes, puesto que afirma que "solo cuando se muestra que falte alguno de los requisitos, para lo que ha de acudir al cauce el número cuatro, o en su caso a la infracción de otros artículos en los que se regulen el consentimiento, el objeto y la causa, se puede obtener por su medio de demostración de que se infringió el art. 1261 del Código Civil, que por su carácter genérico no es apto, por sí solo, para fundar un recurso".

Lo dicho es bastante para la desestimación del motivo, debiendo tenerse en cuenta además la reiterada doctrina de esta Sala recogida en las sentencias que cita la de 14 de abril de 2000 según la cual la existencia o inexistencia de un contrato y la concurrencia o no de los requisitos esenciales del mismo es cuestión de mero hecho y, en cuanto tal, su constatación es facultad privativa de los Juzgadores de instancia, cuya apreciación, obtenida a través de la valoración practicada, ha de ser mantenida y respetada en casación, mientras no



sea desvirtuada en casación por el medio procesal adecuado para ello, que es el de la denuncia de error de derecho en la valoración de la prueba. En el motivo que se examina, la parte recurrente se dedica a combatir la valoración probatoria realizada en la instancia de los distintos medios aportados, sin citar una sola norma de las que regulan esa actividad del órgano jurisdiccional, no teniendo tal carácter, como resalta abundantísima jurisprudencia, el art. 1214 del Código Civil, Razones que abonan la anunciada desestimación del motivo.

Cuarto.- En el motivo tercero se alega error de derecho en la apreciación de la prueba, señalándose como infringido el art. 1249 del Código Civil. El motivo ha de rechazarse.

En la regulación del recurso de casación anterior a la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil por la Ley 10/1992, de 30 de abril, la prueba de presunciones podía impugnarse en este extraordinario recurso por una doble vía, la del error de hecho en la apreciación de la prueba por el antiguo número 4º del art. 1692 de la citada Ley Procesal, con cita del art. 1249 del Código Civil, y la de infracción de ley del número 5º del citado art. 1692, con cita del art. 1253 del Código Civil, cuando lo que se atacaba era el juicio lógico deductivo realizado por el Juzgador de instancia; desaparecido el antiguo motivo del error de hecho en la apreciación de la prueba, solo puede combatirse en casación la base fáctica de la presunción, alegando error de derecho en la valoración de la prueba, con cita de las normas reguladoras de la misma que considere infringidas, cita que en el motivo no se realiza, siendo inoperante la del art. 1249 del Código Civil por no contener este precepto norma alguna de valoración de la prueba.

Quinto.- El motivo cuarto denuncia error de derecho en la apreciación de la prueba, señalándose como infringido el art. 1253 del Código Civil; se ataca en el motivo la declaración de la sentencia recurrida en el sentido de que, en fecha 10 de diciembre de 1983 en que se realiza la compraventa de la finca de que se trata por los demandados, el actor ocupaba la finca en concepto de arrendatario. Al efecto dice la sentencia recurrida en el primero de sus fundamentos jurídicos que "...y si bien es cierto que ese contrato (se está refiriendo a uno de fecha 30 de octubre de 1983 que no llega a ser firmado y perfeccionado por las partes) no consta en autos y la simple aseveración de alguna de sus cláusulas por la parte demandada no puede llevar sin más a la conclusión de que ese contrato existiera, no lo es menos que obra en autos prueba suficiente para, con independencia de que ese contrato de octubre de 1983 se firme o no, el actor ha ocupado desde 1973 la finca objeto del litigio en calidad de arrendatario, hasta la fecha de hoy, ininterrumpidamente, y para llegar a esta conclusión cuenta la Sala no solo con la certificación del Ayuntamiento de Serradilla, que certifica que desde 1975, hasta el día de hoy, D. Rodrigo aparece empadronado en la finca denominada " DIRECCION000 " (f. 26), sino con la inscripción de la explotación ovina cuyo titular es el actor situándola en esa misma finca, y así se dio número de registro, y así se informa por el veterinario que los datos consignados eran ciertos (f. 136) y entre esos datos constan que la explotación ovina se ubica en la finca " DIRECCION000 ", y esta petición y registro es de abril y mayo de 1984, pero es que en el mismo lugar y con las mismas características continúan registradas conforme certifica la Consejería correspondiente de la Junta de Extremadura (f. 266 a 268), pero es que en este sentido lo ratifican todos y cada uno de los testigos que han depuesto en estos autos, propuestos tanto a instancia de una como de otra parte, así en el folio 152 obra la testifical de D. Isidro que así lo expone al contestar a la pregunta tercera, octava, trece y catorce, al folio 165 depone D. Lázaro asegurando que D. Rodrigo se encontraba siempre en la finca -aunque lógicamente desconoce el contenido de los contratos existentes entre las partes (pregunta octava) y en igual sentido al f. 171 (pregunta segunda, tercera y cuarta); y al folio 327 consta la testifical de D. Agustín que también asevera que el único que ha ocupado la finca desde 1980 ha sido el actor (pregunta décimo tercera, décimo cuarta, octava y novena y repregunta a la cuarta), pero si todo ello fuera poco también cuenta la Sala con otro tipo de prueba que indiciariamente recalca la anterior conclusión, así continuando con la testifical de dos albañiles que procedieron a reparar una vivienda para que la habitase el hijo de D. Rodrigo que al ser soltero convivía con sus padres, ocurriendo ello en el verano de 1983, así lo asegura D. Gabriel al contestar a la pregunta segunda y repregunta a la misma y quinta, folio 261 y D. Vicente al responder a la pregunta cinco y repregunta a la misma, ocho y repregunta a ésta, folio 262 y a la también testifical de D. Ildefonso que también afirma que D. Bruno convivía en esa finca con sus padres D. Rodrigo, pregunta octava y repregunta a la misma, folio 263, e igualmente figuran aportadas como prueba documental diversos sobres dirigidos a D. Rodrigo y donde se reseña como domicilio la finca " DIRECCION000 ", todos en fecha comprendida entre los últimos meses de 1983 y primeros de 1984 (f. 130 a 135). A toda esta prueba le antepone la parte demandada que el actor ocuparía en su caso la finca en ese tiempo, pero no en concepto de arrendatarios sino en cualquier otro concepto, sin que esa aseveración pueda desvirtuar las anteriores consideraciones, dado que en autos consta la existencia de contratos ininterrumpidos desde 1973 hasta precisamente octubre de 1983 todos de arrendamiento, y con posterioridad a esa fecha vuelven a aparecer esos contratos, por lo que si el actor ha estado ocupando ininterrumpidamente la finca desde esa fecha hasta el día de hoy y sólo en esos últimos meses de 1983 se desconoce en qué calidad la estaba ocupando, cuando antes y después figuran contratos de arrendamiento por el que se ha venido ocupando la finca, no puede sino deducirse que en ese periodo también estaba ocupando la finca por el mismo concepto.





Sentado así como premisa fáctica no desvirtuada en este recurso que el actor siguió ocupando la finca sin solución de continuidad en el tiempo que medió entre el contrato escrito que finalizó en octubre de 1983 y el fechado en 1 de octubre de 1986, no puede calificarse de contraria a las reglas del criterio humano por ilógica o absurda la conclusión a que, presuntivamente, llega la Sala "a quo" de que el actor don Rodrigo ocupaba la finca, en la fecha en que se realizó la compraventa, el 10 de diciembre de 1983, a título de arrendatario como vino haciéndolo en años anteriores y siguió en los posteriores; lo ilógico sería presumir que durante el tiempo que no aparece cubierto por los contratos escritos aportados a los autos, los propietarios permitieron al actor seguir ocupando la finca destinándola a explotación de los pastos gratuitamente, sin pagar renta o merced alguna. Ha de tenerse en cuenta que el art. 20 de la Ley de Arrendamientos Rústicos establece que los contratos de arrendamiento podrán convenirse con libertad de forma y que el art. 22.2 del mismo texto legal dispone que cuando no constare el tiempo o precio convenidos, se presumirá que se concretó por la duración mínima fijada en el art. 25 de la presente Ley y por el precio que se acostumbre en la comarca, presunción a la que no obsta el que en 1986 se formalizase por escrito un nuevo contrato que habrá de considerarse como una novación de la relación arrendaticia existente. Por todo ello, procede la desestimación del motivo.

Lo antes razonado avoca a la desestimación del motivo quinto en que se alega infracción de la doctrina jurisprudencial, relativa a que ni siquiera en los casos de servidores de la posesión u ocupantes de hecho de la finca cabe ejercer el retracto, así como a la del motivo sexto en la que se alega que, según la doctrina jurisprudencial de este Tribunal, no son las presunciones medio adecuado para deducir la validez de un contrato.

Sexto.- En el motivo séptimo se alega vulneración de lo dispuesto en el art. 1281,1 del Código Civil, del art. 1565 del mismo texto legal y art. 6, apartado cuarto, de la Ley de Arrendamientos Rústicos; la argumentación del motivo se centra en la inexistencia, al 12 de diciembre de 1983, de un contrato de arrendamiento entre las partes ya que el suscrito en 4 de julio de 1983 finalizaba el día 29 de septiembre de ese mismo año, no existiendo ningún otro contrato entre las partes hasta el año 1986, por lo que el 10 de diciembre de 1983 aquel contrato estaba extinguido. Aparte de contradecirse en el motivo la resultancia fáctica alcanzada en la instancia y corroborada por la desestimación de los anteriores motivos, los términos de ese contrato de 4 de julio de 1983, en nada contradicción la presunción establecida en el art. 22.2 de la Ley arrendaticia de 31 de diciembre de 1980, no pudiendo calificarse de temporada el contrato de aprovechamiento ganadero de la totalidad de la finca, salvo las reservas de una hectárea que se venía estableciendo a favor del guarda, siendo ese aprovechamiento ganadero el principal de la finca, sin que resulte acreditado que la finca se dedicó, desde que la vino ocupando el actor, al cultivo agrícola salvo en algún periodo corto y en un reducido espacio en proporción a la extensión de la finca, de ochocientas dieciocho hectáreas. No pueden calificarse, como pretenden los recurrentes, de arrendamiento de temporada la ocupación mediante pago de precio desde el año 1973 sin interrupción, no obstante la duración establecida en los sucesivos contratos, tendente a evitar las normas imperativas sobre duración de los contratos que los textos legislativos ha venido estableciendo en relación con estos contratos. No ha infringido la Sala "a quo" las normas legales que se citan en el motivo que ha de ser desestimado.

Séptimo.- En el motivo octavo se alega error de derecho en la valoración de la prueba, con infracción de los arts. 1225 y 1228 del Código Civil (y por ende del art. 1218), arts. 1524 del mismo Código y art. 88 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Aparte de que en el motivo se alegan preceptos de naturaleza heterogénea como son los relativos a la valoración de la prueba y los referentes a la caducidad de la acción de retracto, cita recusada por la doctrina jurisprudencial de esta Sala, el motivo no puede prosperar.

El error de derecho en la valoración de la prueba documental se produce cuando a un determinado documento se le atribuye una fuerza probatoria que la ley no le reconoce, o se le niega la fuerza probatoria que la ley le otorga. La sentencia recurrida no ha desconocido la fuerza probatoria del documento a que se refiere el motivo, el número 12 de los aportados con la contestación a la demanda, que examina en su fundamento jurídico tercero. En dicho documento se concierta un contrato de arrendamiento sobre la finca litigiosa "en la Villa de Serradilla, a primeros de octubre de 1986; reunidos de una parte, don Paulino , natural y vecino de Serradillo, y en representación de "Administración de Bienes la Fraguilla", y de otra parte Rodrigo , natural y vecino de Monroy, de profesión ganadero". De estos términos pretende la parte recurrente deducir que en esa fecha conoció ya don Rodrigo la transmisión de la finca por compraventa. Tesis que no puede compartirse por esta Sala, pues no consta en que concepto entró a formar parte la finca arrendada de esa, al parecer, comunidad de bienes, ente sin personalidad jurídica, carente, por ello, de ser propietaria de la finca; en dicho documento, figura don Paulino , no como copropietario de la finca en virtud de la citada compraventa, sino en representación de esa llamada "Administración de Bienes la Fraguilla"; dicho documento no prueba la existencia de una transmisión onerosa de la finca por quien era su propietario y arrendador, a favor de los demandados, siendo significativo que en los posteriores contratos hasta el firmado en 6 de julio de 1989 aparece como arrendador don Raúl .



Como dice la sentencia de 6 de febrero de 1992, en doctrina constantemente reiterada por esta Sala, "las sentencias de esta Sala que se reseñan en el motivo, correspondientes a las fechas de 26 de abril de 1965 y 15 de febrero de 1971, no son determinativas ni contienen doctrina vinculante, pues han sido superadas por otras más recientes y reiteradas que exigen que el retrayente no solo tenga conocimiento de que la venta se ha efectuado e incluso de la identificación de los adquirientes, sino que su saber al respecto ha de abarcar los detalles completos, precisos y exactos de la transmisión, tanto esenciales como no esenciales (sentencia de 20 de mayo de 1981)".

En el presente caso resulta acreditado que el arrendatario no tuvo conocimiento de los términos completos, precisos y exactos de la compraventa celebrada por escritura pública de 10 de diciembre de 1983, inscrita en el Registro de la Propiedad en 1 de abril de 1987, hasta que le fue facilitada por el Registrador de la Propiedad la certificación expedida en 14 de noviembre de 1994, momento a partir del cual comienza el cómputo del plazo de sesenta días para el ejercicio de la acción de retracto que establece el art. 88 de la Ley arrendaticia. La intención de ocultar la transmisión por compraventa de la finca se pone de manifiesto en el contrato de fecha 7 de octubre de 1994 en que doña María María Dolores dice actuar en su nombre y en representación del resto de los herederos de D. Raúl , siendo así que su título de dominio era el de compraventa y no el de herencia. De ahí, la anunciada desestimación del motivo.

Octavo.- En el noveno y último motivo se alega vulneración de la doctrina jurisprudencial relativa a que ha de abonarse el valor real de la finca, no el consignado en escritura pública, así como por infracción de los arts. 4.1, art. 1289, art. 7 y art. 3.2 del Código Civil.

Dice la sentencia de 30 de abril de 1991 que "es reiterada y uniforme doctrina de esta Sala la de que el retracto ha de realizarse por el precio real y verdadero en que fue vendida la finca y no por el simulado e inferior que se hizo constar en la escritura pública de venta - sentencias de 16 de mayo de 1956, 25 de mayo de 1973, 20 de mayo de 1981, 12 de junio de 1984, 14 de marzo 1985, 19 de junio de 1986, 20 de septiembre de 1988, entre otras-"; ante un supuesto en que al igual que en el aquí contemplado, la parte recurrente alegaba varias sentencias de las que resulta que en los casos litigiosos de retracto ha de hallarse el valor real de la finca que se pierde por el retracto, logrando un equivalente económico ante la privación del bien expropiado, dice la sentencia de 21 de septiembre de 1991 que "si se examina detenidamente tal corriente jurisprudencial la conclusión que se obtiene para el caso ahora debatido no es la que defiende el recurso. En efecto, a) como se deduce de varias sentencias (7 de julio de 1948, 10 de mayo de 1958 y 29 de mayo de 1957), el precio que debe tenerse presente en estos procesos para que se de lugar a la subrogación a que se refiere el art. 1521 en relación con el art. 1525, ambos del Código Civil, "es el que figura en el contrato" (o el averiguado a través de prueba pericial fiable) y que sea conocido por el retrayente, y si bien puede pactarse un precio superior en documento privado separado de la escritura de venta, este precio sólo puede mantenerse cuando exista una prueba cumplida y completa de tales hechos en las actuaciones. Y en este caso los actuales recurrentes no hicieron constar qué precio fue el que realmente medió en la venta ni menos probaron su cuantía, lo que es esencial para que su pretensión prospere. b) Jurisprudencia posterior a la citada sigue el mismo criterio. Así las sentencias de 12 de junio de 1984 y 10 de junio de 1988, entre otras, establecen que en los casos dudosos y en los estridentes y relativos a la determinación del precio del retracto, o cuando no haya constancia del mismo o sea escandalosamente desproporcionado e inferior al valor de lo vendido "hay que estar al precio real que es el que ha de prevalecer y se ha de reembolsar"; pero con la salvedad indispensable de que se conozca el verdadero precio, es decir, que resulte probado en los autos".

En su escrito de contestación a la demanda, los demandados alegaban que el precio real pagado por ellos, por acuerdo verbal de los compradores (sic) fue notablemente superior, ciento veinte millones de pesetas, si bien no ha aportado prueba alguna de que tal fuera el precio real ni de que entregasen esa importante cantidad al vendedor.

Al entender la Sala "a quo" que el precio a satisfacer por el retrayente es el fijado en la escritura pública de que nace el derecho de retracto, no ha infringido los artículos del Código Civil que se citan en el motivo; en efecto, no existe una razón de analogía con el supuesto contemplado en el art. 89 de la Ley de Arrendamientos Rústicos que contempla un supuesto de venta forzosa entre arrendador y arrendatario, con la subrogación del arrendatario la posición del comprador que supone el retracto, aparte de que el procedimiento análogo que permite el art. 4.1 del Código solo es utilizable en caso de existencia de una laguna legal que aquí no se da. Tampoco es aplicable el art. 1289 del Código Civil, ya que no se trata de un contrato celebrado entre arrendatario retrayente y propietario retraído, sino de la subrogación del primero en la posición de comprador del segundo en la compraventa ya celebrada. No puede hablarse en el caso de ejercicio abusivo del derecho a retraer por el arrendatario, ya que la ocultación de la compraventa durante tan largo período de tiempo y la falta de prueba del que se dice haber sido el precio real, sólo es imputable a vendedor y compradores quienes han de pechar con las consecuencias de su conducta defraudatoria de los derechos del arrendatario. No se infringe



por la sentencia de instancia el art. 3.2º del Código Civil ya que la equidad solo podrá servir de fundamento a una resolución judicial cuando la ley expresamente lo permita, lo que no sucede en este caso.

Por todo lo expuesto procede la desestimación del motivo.

Noveno.- La desestimación de todos y cada uno de los motivos del recurso determina la de este en su integridad con las preceptivas consecuencias que respecto a costas y destino del depósito constituido establece el art. 1715.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

RECURSO DE DON Vicente Y OTROS

Decimo.- El motivo primero de este recurso alega infracción de la doctrina jurisprudencial sobre litisconsorcio pasivo necesario, entendiendo que debió demandarse también al vendedor y, fallecido éste, a sus herederos. Dice la sentencia de 11 de mayo de 1992 que "la acción de retracto ha de dirigirse necesariamente contra el comprador, que es quien, si triunfa, va a sufrir la subrogación en su posición de parte en el contrato en favor del retrayente. De ahí que éste no necesite demandar al vendedor también para que la relación procesal se constituya debidamente, como tendría que suceder si el retracto supusiese la resolución del contrato de venta con recuperación del dominio por el enajenante siendo éste quien habría de transmitir al retrayente", y, aunque, como apunta la sentencia citada, nada obsta para que el vendedor intervenga en el proceso de retracto si lo desea, la clara doctrina expuesta conduce a la desestimación del motivo.

Undécimo.- El motivo segundo alega infracción de los arts. 1225 y 1228 del Código Civil y en él se pretende extraer la consecuencia de la no existencia de contrato de arrendamiento en la fecha en que se produjo la compraventa de los documentos 10, 11 y 12 aportados con la contestación a la demanda. A parte de no ser de aplicación el art. 1228 del Código Civil ya que tales documentos no encajan en los enumerados en ese precepto, la Sala de instancia no ha desconocido la fuerza probatoria de los mismos; lo argumentado para rechazar los motivos segundo, tercero y cuarto, sexto, séptimo y octavo del anterior recurso, lleva a la desestimación del que ahora se examina, así como a lo del tercero en que se aduce infracción del art. 88 de la Ley arrendaticia rústica y en el que se alega caducidad de la acción ejercitada.

En el motivo cuarto se alega infracción del art. 6, apartados 4º y 7º, de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Lo razonado en los fundamentos de derecho quinto y sexto de esta resolución acerca de la clase y duración del contrato que se declara existente, determina, sin necesidad de más consideraciones la desestimación del motivo.

En el motivo quinto se invoca como infringido el art. 86 de la Ley de Arrendamientos Rústicos; se plantea por la recurrente una cuestión nueva no suscitada en la instancia al afirmar que en la escritura de 10 de diciembre de 1983 no se concertó un contrato de compraventa, sino que utilizando este medio, don Raúl procedió a dividir su herencia entre sus sobrinos; como tal cuestión nueva, la misma no puede tener acceso a la casación.

Finalmente, lo dicho en el octavo fundamento de derecho de esta resolución lleva a la desestimación del sexto y último motivo de este recurso en que se denuncia infracción del art. 89 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

Duodécimo.- La desestimación de cada uno de los motivos de este recurso determina la de éste en su integridad con las preceptivas consecuencias que establece el art. 1715.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con las costas y el destino del depósito constituido.

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

## FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos: 1º.- No haber lugar al recurso de casación interpuesto por doña María Dolores , don Manuel , doña Cristina , don Ernesto , don Juan Pablo , doña Marisol , doña Marí Jose , don Jose Enrique , doña Cecilia , don Miguel , don Paulino y doña Amanda , contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Cáceres de fecha cuatro de marzo de mil novecientos noventa y seis; condenamos a los recurrentes al pago de las costas de su recurso y a la pérdida del depósito constituido al que se dará el destino legal. 2º.- No haber lugar al recurso de casación interpuesto contra la antes citada sentencia por don Vicente , doña Ángeles y doña Inés y don Jose Pedro y doña María Rosa . Condenamos a los recurrentes al pago de las costas causadas por su recurso y a la pérdida del depósito constituido al que se dará el destino legal.

Y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de Sala en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .-Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- Pedro González Poveda.-



Antonio Gullón Ballesteros.- firmados y rubricados.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Pedro González Poveda, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ