



Roj: **STS 10525/1991** - ECLI: **ES:TS:1991:10525**

Id Cendoj: **28079110011991101225**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **10/12/1991**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **GUMERSINDO BURGOS PEREZ DE ANDRADE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

### **Núm. 908.-Sentencia de 10 de diciembre de 1991**

PONENTE: Excmo. Sr don Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.

PROCEDIMIENTO: Juicio declarativo ordinario de menor cuantía.

MATERIA: Retracto de colindantes. Fincas rústicas. Mejoras útiles.

NORMAS APLICADAS: Arts. 453, 1.518 , 1.523 y 1.524 del Código Civil . Art. 1.715 , 3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

DOCTRINA: Retracto legal de colindantes o asúrcanos que autoriza el art. 1.523 del Código Civil , exigiendo para su viabilidad los siguientes requisitos: A) Ser propietario de las tierras colindantes. B) Que se trate de la venta de una finca rústica. C) Que ésta no exceda de una hectárea. D) Que las fincas en cuestión no estén separadas por arroyos, acequias, barrancos, caminos u otras servidumbres aparentes; institución o limitación legal del ejercicio del derecho de propiedad, que tuvo su razón de ser, según la intencionalidad manifestada por el propio legislador, en el propósito determinado y concreto de corregir, en lo posible, la exagerada división de la propiedad rústica, allí donde este exceso ofrece obstáculos para el desarrollo de la riqueza, propósito que aparece dominado más por el interés público que por el provecho de las particulares.

En la villa de Madrid, a diez de diciembre de mil novecientos noventa y uno.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo el recurso de casación contra la Sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de los de Reus, sobre retracto de colindantes, cuyo recurso fue interpuesto por doña Verónica , representada por el Procurador don Eduardo Morales Price y defendida por el Letrado don Emilio Bancells Truchuelo, en el que es recurrida doña Catalina , representada por el Procurador don Albito Martínez Díez y defendida por el Letrado don Fernando Arranz Moraga.

### **Antecedentes de hecho**

Primero: 1. El Procurador Sr. Sois Ambrós, en nombre y representación de doña Verónica , formuló demanda de juicio de mayor cuantía (hoy menor cuantía) contra doña Catalina , en la que tras alegar los hechos y fundamentos que estimó de aplicación, solicitaba se dictara Sentencia dando lugar a la misma, y en la que se declare el derecho de la actora a retraer la finca a la que se refiere el contenido de dicha demanda, condenando al demandado a que en el breve plazo que al efecto se le señale, otorgue escritura de venta a favor de la actora y en las mismas condiciones en que adquirió la mencionada finca, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo hiciera; e imponiendo al demandado expresamente todas las costas de este juicio.

2. Admitida la demanda y emplazada la demandada, compareció en su representación el Procurador Sr. Estivil Basells quien contestó a la demanda solicitando la absolución de su representada y subsidiariamente y en el supuesto caso de estimarse la misma se declare el derecho de retraer por parte de la actora, satisfaciendo el precio de la compra más los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la misma, así como



el importe de los gastos necesarios y útiles hechos en la finca que ascienden, sin perjuicio de lo que se acredite en período de prueba, a la cantidad de 4.786.091 ptas., con expresa imposición de las costas a la demandante.

3. Tramitado el procedimiento, el Juez de Primera Instancia núm. 3 de los de Reus, dictó Sentencia el 11 de marzo de 1989 . que contenía el siguiente fallo: "Que estimando la demanda interpuesta por la Procuradora doña María deis Angels Solé Ambrós en nombre y representación de doña Verónica , debo declarar y declaro el derecho a la demandante a retraer la finca objeto de autos, condenando a doña Catalina , representada por el Procurador don Xavier Eslvíli Baisells a que en el plazo de un mes otorgue escritura de venta a favor de la actora y en las mismas condiciones en que adquirió la mencionada finca, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo hiciera, e imponiendo a la demandada todas las costas de este juicio. Se faculta a la demandada para que en el plazo de un mes y firme esta Sentencia pueda extraer de la finca los materiales y elementos por ella instalados».

Segundo: Apelada la anterior resolución por la representación de la demandada y tramitado el recurso con arreglo a Derecho, la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Barcelona dictó Sentencia el 4 de octubre de 1989 . que contenía la siguiente parte dispositiva: "Que estimando el recurso interpuesto por la representación de doña Catalina con revocación de la Sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Juez de Primera Instancia núm. 3 de Reus con fecha 11 de marzo de 1989 , debemos rechazar íntegramente los pedimentos contenidos en el escrito de demanda, desestimando la solicitud de retracto deducida por doña Verónica contra doña Catalina , y todo ello con imposición de las costas de la instancia a la actora y sin especial pronunciamiento respecto a las de la alzada».

Tercero: 1. Notificada la anterior Sentencia a las partes, se interpuso recurso de casación por la representación de doña Verónica con apoyo en los siguientes motivos: Primero.-Al amparo del núm. 4." del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . Por parte del Tribunal de Apelación se han producido errores en la apreciación de las pruebas documental, testifical y absolución de posiciones, basados en documentos que obran en autos, que demuestran de forma clara e indiscutible, en respetuosa opinión de esta parte, el cumplimiento de los requisitos justificadores de la acción de retracto, en especial el carácter rústico de las fincas y el cumplimiento de los fines para los que se concede precisamente la acción, la concentración rústica en evitación del minifundio. Segundo.-De acuerdo con el núm. 5." del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . Infracción de normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia, que fueren aplicables para resolver las cuestiones objeto del debate. En este sentido se citan como infringidos los arts. 1.523 , 1.511 y 1.518 del Código Civil, así como el 7 del mismo Código .

2. Convocadas las partes, se celebró la vista preceptiva el día 27 de noviembre del corriente, con asistencia e intervención de los Letrados mencionados en el encabezamiento de la presente resolución, quienes informaron, por su orden, en defensa de sus respectivas pretensiones.

Ha sido Ponente el Excmo. Sr don Gumersindo Burgos Pérez de Andrade. Presidente de la Sala.

### Fundamentos de Derecho

Primero: Se refiere la cuestión debatida en el presente recurso, al ejercicio de un retracto legal de colindantes o asúrcanos que autoriza el art. 1.523 del Código Civil , exigiendo para su viabilidad los siguientes requisitos: A) Ser propietario de las tierras colindantes. B) Que se trata de la venta de una finca rústica. C) Que ésta no exceda de una hectárea. D) Que las fincas en cuestión no estén separadas por arroyos, acequias, barrancos, caminos, u otras servidumbres aparentes; institución, o limitación legal del ejercicio del derecho de propiedad, que 908 tuvo su razón de ser, según la intencionalidad manifestada por el propio legislador, en el propósito determinado y concreto de corregir, en lo posible, la exagerada divisón de la propiedad rústica, allí donde este exceso ofrece obstáculos para el desarrollo de la riqueza; propósito que aparece denominado, más por el interés público, que por el provecho de los particulares. A lo largo de la litis, el caballo de batalla del problema discutido ha girado exclusivamente en torno a dos cuestiones fundamentales: el carácter de finca rústica o urbana que corresponde a la parcela retraída, y el alcance y extensión que deba darse a los reembolsos que prescribe el art. 1.518 del Código Civil , puesto en relación con el art. 1 , 525 del mismo cuerpo legal . El Tribunal a quo centra su argumentación expositiva en la primera de las cuestiones, que directamente relaciona con la intencionalidad de la institución, llegando a la conclusión de que no se trata de un suelo rústico sino urbano, motivo por el cual deniega la solicitud de retracto postulada en la demanda. Contra esta argumentación van orientados fundamentalmente los dos motivos del presente recurso, el primero planteado por el cauce procesal del núm. 4." del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y el segundo denunciando la infracción de los arts. 1.523 , 1.511 y 1.518, todos del Código Civil . El apoyo documental que se cita conduce razonablemente a una solución distinta de la mantenida en la Sentencia recurrida: A) Las fotografías incorporadas al acta notarial levantada a instancia del demandado con fecha 1 de septiembre de 1988 muestran la existencia de una casa



en construcción, rodeada de unas tierras dedicadas al cultivo de árboles frutales y huerta, sin que, hasta donde alcanza el panorama fotografiado, se pueda apreciar la presencia del casco urbano de Reus. B) En la escritura de compra de la finca retraída, las partes contratantes hacen constar: "La parte vendedora declara, bajo pena de falsedad, que dicha finca se halla libre de arriendos y aparcería, y que no ha hecho uso, en los seis años anteriores a esta venta, del derecho que concede al arrendador el art. 26.1 de la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos ». C) Se describe la finca como "pieza de tierra sita en el término de Reus, partida "Campodrán o Roquis", avellanos y otros árboles, cabida 54 áreas, tres centiáreas, linda... etc.». D) El Ayuntamiento de Reus certifica: "Que según las normas subsidiarias aprobadas definitivamente el 18 de abril de 1984, los terrenos situados en el Polígono 69, parcela 21. están clasificadas de suelo no urbanizable, con calificación de suelo rústico». E) La finca de la parte actora consta que está plantada también de avellanas y frutales, según la certificación de la Cámara Agraria Local de Reus lechada en 17 de enero de 1989, lo que permite pensar en una unidad de cultivo.

Frente a esta contundente prueba documental la Sala de instancia basa sus conclusiones en simples "indicios», como textualmente reconoce: atribuye a la parte recurrente fines especulativos, por el hecho de que la anciana señora retra-yente no cultive directamente la finca de su propiedad, y la tenga cedida a un familiar; califica el precio satisfecho en la compraventa como excesivo, sin que en autos conste valoración pericial alguna apareciendo realmente pagada la finca a razón de poco más de 700 pesetas el m<sup>2</sup> la proximidad al núcleo de población carece totalmente de justificación en las actuaciones; y basta leer la certificación del Ayuntamiento de Reus de fecha 6 de febrero de 1989, para pensar que la Corporación Municipal tiene fundados motivos para entender, que no está sujeta al Impuesto de Plusvalía la enajenación de la finca de autos.

Las exposiciones y razonamientos que acabamos de formular conducen a la estimación del primero de los motivos del presente recurso, y a la consiguiente casación de la Sentencia recurrida, al resultar acreditado el carácter de fincas rústicas que los predios implicados ostentaban en el momento de la enajenación, y sin que, por otra parte, exista constancia de que la parte retrayente intente contradecir o desvirtuar, el espíritu e intencionalidad con que fue dictado el precepto que sirve de base a la presente institución retractual.

Segundo: En aplicación de la regla 3.a del art. 1.715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , procede resolver lo que corresponda en relación con la segunda de las cuestiones fundamentales planteadas en el segundo motivo y en el debate, referido al alcance y extensión de los reembolsos que corresponde hacer al retryente y que deben estar integrados: por el precio de la venta, los gastos del contrato, y los gastos necesarios y útiles efectuados por el comprador en la cosa vendida. El precio que figura en la escritura de 4.000.000 de pesetas, no ha sido objeto de impugnación como desproporcionado e inferior al valor real percibido, lo que obliga a tenerlo como idóneo a los efectos de su abono; los gastos del contrato no han sido tampoco objeto de contienda, debiendo abonarse aquellas partidas cuyo pago se justifique en ejecución de Sentencia; quedando finalmente por dilucidar los gastos útiles que la Sr. Catalina ha efectuado en la finca, y cuyo abono le fue denegado en primera instancia. No consta en autos prueba suficiente, ni justificación cumplida, de la existencia de una mala fe atribuible a la parte demandada, respecto a la ejecución de ciertas obras en la finca retraída; ya que, partiendo del hecho fehaciente de haber tenido conocimiento tal parte del ejercicio en su contra de la acción de retracto el día 31 de agosto de 1988 (acta notarial) y no antes, todas las facturas que se presentan como justificación de las obras e instalaciones efectuadas, están fechadas con anterioridad a ese día, o a lo sumo un día después, lo que supone haberse proyectado y ejecutado cuando aún no se había efectuado el requerimiento por parte de la Sra. Verónica en el sentido de ordenar la abstención de cualquier clase de obra.

El carácter de la utilidad que representan para la finca retraída, se deduce del informe pericial que obra en autos, y se corresponde con la edificación de una casa, la excavación y explotación de un pozo, la construcción de una balsa para el almacenamiento del agua del pozo, etc. obras que evidencian su condición de mejorar útiles, y que por aplicación de lo dispuesto en los arts. 1.518 , 2 y 453 del Código Civil , el retrayente está obligado a abonar; pudiendo el demandado retirar los objetos muebles empleados, si no sufre deterioro el inmueble al que aparecen incorporados, y dejando para la ejecución de la Sentencia, la tasación pericial de todas aquellas mejoras que permanezcan en la finca, que en ningún caso podrán superar la suma de 4.267.598 ptas.. cifra admitida en el suplico de la contestación a la demanda, al aparecer acreditada en el período de prueba.

Por lo expuesto, en nombre del Rey, y por la autoridad que nos confiere el pueblo español,

#### **FALLAMOS:**

que estimando el primero de los motivos del presente recurso, debemos declarar casada la Sentencia que con fecha 4 de octubre de 1989 . dictó la Audiencia de Barcelona; y resolviendo lo procedente, según lo planteado en el debate, debemos asimismo declarar el derecho de la señora demandante a retraer la finca objeto de autos, condenando a la señora demandada a que otorgue la escritura de retroventa correspondiente en el plazo de un



mes y con las mismas condiciones estipuladas en el contrato primitivo: debiendo abonar la parte retrayente la suma de 4.000.000 de pesetas, en concepto de precio, los gastos y pagos legítimos de la contratación que se justifiquen en el período de ejecución de la Sentencia, y los gastos útiles efectuados en la finca vendida, y que permanezcan en la misma, cuya cuantificación se efectuará pericialmente, también en el período de ejecución de Sentencia, sin que la cifra total pueda superar las 4.267.598 ptas. todo ello sin hacer declaración sobre las costas causadas en las dos instancias, y en este recurso. Comuníquese esta resolución a la mencionada Audiencia con devolución de los autos y rollo de apelación que en su día remitió.

ASI, por esta nuestra Sentencia, que se publicará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.-Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.-Francisco Morales Morales.-Pedro González Poveda.-Jesús Marina Martínez Pardo.-Rafael Casares Córdoba.- Rubricados.

Publicación: Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado Ponente don Gumersindo Burgos Pérez de Andrade, estando celebrando audiencia pública la Sala Primera del Tribunal Supremo en el día de la fecha, de lo que como Secretario certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDADU