



Roj: **STS 13543/1991** - ECLI: **ES:TS:1991:13543**

Id Cendoj: **28079110011991101633**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **11/03/1991**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**

Ponente: **JOSE ALMAGRO NOSETE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Núm. 193.-

Sentencia de 11 de marzo de 1991

PONENTE: Magistrado Excmo. Sr. don José Almagro Nosete.

PROCEDIMIENTO: Retracto.

MATERIA: Retracto de comuneros. Pacto de venta con reserva de dominio.

NORMAS APLICADAS: Arts. 1.450 , 1.522 y 3.1 del Código Civil .

JURISPRUDENCIA CITADA: Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1958 .

DOCTRINA: Se insiste en la consideración del retracto legal de comuneros, según acierta a destacar el juzgador de instancia, que regula el art. 1.522 del C.C . como una institución, cuyo "espíritu y finalidad" es reducir o eliminar las cotitularidades dominicales, pero cuando esta razón justificativa que debe tenerse en cuenta en la interpretación de las normas, según exige el art. 3.1 del C.C . último inciso, decae por anticipada frustración, atendiendo al previsible desarrollo normal de las operaciones en el tráfico jurídico, y, ello con independencia del posible resultado final en cada caso, no cabe mantener otra ajustada a la mera literalidad, máxime cuando al ser esta institución limitativa de la libertad negocial inter partes al permitir la irrupción de un tercero por ministerio de la Ley en el desenvolvimiento natural del negocio concluido, ha de interpretarse en términos de rigor.

En la villa de Madrid, a once de marzo de mil novecientos noventa y uno.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Primera de lo Civil de la Audiencia Provincial de Valladolid, como consecuencia de juicio de retracto de comuneros, seguidos ante el Juzgado de Primera, Instancia, núm. 4 de Valladolid, sobre retracto de comuneros, cuyo recurso fue interpuesto por don Baltasar y don Eugenio , don Jon , don Rogelio , don Carlos Alberto y don Juan Francisco , representados todos ellos por el Procurador de los Tribunales don Carlos Ibáñez de la Cardiniere, no habiendo comparecido al acto de la vista ante este Tribunal Supremo, en que son recurridos don Casimiro representado por el Procurador don Francisco Alvarez del Valle García y asistido del Letrado don Rafael de Vega Vara, don Hugo , doña María Rosario , doña Daniela , doña Maite , don Santiago y doña María Cristina , quienes no han comparecido ante este Tribunal Supremo.

Antecedentes de hecho



Primero: Ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Valladolid, fueron vistos los autos de juicio de retracto de comuneros, promovidos a instancia de don Casimiro , contra don Jon , don Baltasar y don Eugenio , don Rogelio , don Juan Francisco y don Carlos Alberto , y contra don Hugo , doña María Rosario , doña Daniela , doña Maite , don Santiago y doña María Cristina , quienes fueron declarados en rebeldía.

Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de Derecho, se dictará sentencia declarando que el Sr. Casimiro tiene derecho a retraer las participaciones dominicales de la mitad indivisa de la finca a que se refiere el hecho primero de la demanda, urbana, casa en Valladolid, calle Castelar, núm. 1, que les ha sido vendida por la sociedad "Asomada de los Ceres, S. A." -" Ceresa"- en escritura pública autorizada el 28 de febrero de 1987 por el Notario de Valladolid don Pedro José Bartolomé Fuentes, como sustituto de su compañero don Carlos Alberto , condenando a dichos compradores don Jon , don Hugo , don Baltasar , don Eugenio y su esposa doña María Rosario , don Rogelio y su esposa doña Daniela , don Juan Francisco , don Carlos Alberto y su esposa doña Maite , don Santiago y su esposa doña María Cristina , a que dentro del tercer día otorguen según les corresponde a favor del Sr. Casimiro , la pertinente escritura de venta de las participaciones que han adquirido, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo hicieran, con expresa imposición de costas a los demandados.

Admitida a trámite la demanda, los demandados don Jon , don Baltasar y don Eugenio , don Rogelio , don Juan Francisco y don Carlos Alberto , la contestaron alegando como hechos y fundamentos de Derecho los que estimaron oportunos y terminaron suplicando al Juzgado, tuviera por presentado el escrito, documentos y copias, y por contestada la demanda y por opuesto a sus pretensiones, y previa la tramitación legal se dictara en su día sentencia; por la que admitiendo todas y cada, una de las excepciones y defensas esgrimidas, se desestimara la demanda, absolviendo de ella á los demandados e imponiendo las costas á la parte actora.

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 15 de junio de 1988 , cuya parte dispositiva es como sigue: "Fallo: Que desestimando la demanda formulada por don Casimiro contra don Jon , don Hugo , don Baltasar , don Eugenio , doña María Rosario , don Rogelio , doña Daniela , don Juan Francisco , don Carlos Alberto , doña Maite , don Santiago y doña María Cristina , debo declarar y declaro no haber lugar al retracto de comuneros formulado, absolviendo a todos los demandados, todo ello con expresa imposición de costas a la actora."

Segundo: Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación, que fue admitido y sustanciada la alzada la Sección Primera de lo Civil de la Audiencia Provincial de Valladolid, dictó sentencia con fecha, de 25 de enero de 1989 , cuyo fallo es como sigue: "Fallamos: Que estimando el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez de Primera Instancia del núm. 4 de Valladolid, con fecha 15 de junio de 1988 , en los autos a que se refiere este rollo, debemos revocar y revocamos aludida resolución, y por la presente, estimando la demanda, debemos declarar y declaramos que don Casimiro tiene derecho a retraer las participaciones dominicales de la mitad indivisa de la finca descrita al hecho primero de la demanda, urbana, casa en Valladolid; CALLE000 , núm. NUM000 , que les han sido vendidas por la sociedad "Asomada de los Ceres, S. A.", "Ceresa", en escritura pública autorizada el 25 de febrero de 1987, por el Notario de Valladolid, don Pedro José Bartolomé Frutos, como sustituto de su compañero don Carlos Alberto , condenando a los compradores don Jon , don Hugo , don Baltasar , don Eugenio y su esposa doña María Rosario , don Rogelio y su esposa doña Daniela , don Juan Francisco , don Carlos Alberto y su esposa doña Maite , don Santiago y su esposa doña María Cristina , a que dentro del plazo de tercero día otorguen, según les corresponde, a favor de don Casimiro , la pertinente escritura de venta de las participaciones que han adquirido, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo hicieran, con imposición expresa a los demandados de las costas de primera instancia y sin hacer expresa imposición de las causadas en esta alzada."

Tercero: El Procurador don Carlos Ibáñez de la Cardiniere, en representación, de don Baltasar y don Eugenio , don Jon , don Rogelio , don Juan Francisco y don Carlos Alberto , formalizó recurso de casación que funda en los siguientes motivos:

Motivo primero; Al amparo del núm. 4, art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . Inadmitido.

Motivo segundo: Al amparo del núm. 5 del art. 1.692 de la L.E.C ., por infracción de los arts. 1.450 y 1.504 del C.C .

Motivo tercero: Al amparo del núm. 5 del art. 1.892 de la L.E.C ., por infracción de la Sentencia de nuestro Tribunal Supremo de 10 de junio de 1958 (Aranzadi, 2.142), citada expresamente en la sentencia de primera instancia.

Motivo cuarto: Al amparo del núm. 5, art. 1.692 de la L.E.C ., por infracción del art. 1.256 de nuestro C.C . en relación con el art. 7 del mismo texto legal .



Motivo quinto: Al amparo del núm. 5 del art. 1.692 de la L.E.C., por infracción de los números 5 y 7 del art. 1.618 de la L.E.C.

Cuarto: Admitido el recurso y evacuado el traslado de instrucción, se señaló para la vista el día 5 de marzo, de 1991, en que ha tenido lugar.

Ha sido ponente el Magistrado Excmo. Sr. don José Almagro Nosete.

Fundamentos de Derecho

Primero: La cuestión litigiosa que subsiste en el presente asunto versa sobre la consideración jurídica que en cuanto a su buen fin deba darse al ejercicio de un derecho de retracto de comuneros sobre la mitad indivisa de una finca por quien, hoy recurrido, había permutado y vendido la otra cuota mitad que en la comunidad le correspondía, con anterioridad a producirse la venta de la parte indivisa, cuyo retracto se pretende, aunque debe hacerse constar, a los efectos de matizar, debidamente, el problema jurídico planteado, que, celebrado el contrato mixto de venta y permuta referido, al día siguiente, también antes del negocio que motiva la pretensión retractual, éste se completó con otro adicional en virtud del cual la parte cedente se reservaba el dominio del inmueble hasta que se satisficiera el precio.

Segundo: Inadmitido el primer motivo de los articulados, procede examinar de manera conjunta, los dos siguientes, que denuncian, al amparo del mismo ordinal 5.º del art. 1.692 de la L.E.C., uno la infracción del art. 1.450 C.C., sobre la perfección de la venta, y, otro, relativo a la infracción de la jurisprudencia de ésta Sala, en lo concerniente a los efectos del pacto de venta con reserva de dominio, y en particular de la Sentencia de 10 junio de 1958, ambos ensamblados con el designio de propugnar Ja casación de la sentencia, por entender que la posición jurídica del actor como vendedor y permutante de su parte excluía su legitimación material como comunero a efectos de pretender con éxito el retracto cuestionado, toda vez que al pactum reservati dominii no puede dársele otro alcance que el que tiene como cláusula de garantía del pago del precio. En efecto, frente al parecer de la Sala de segunda instancia; que atribuye unas consecuencias excesivas a la expresada cláusula de "reserva de dominio" con base en una interpretación formalista de la misma, debemos considerar que perfeccionado el contrato de permuta y venta, el evento de su definitiva consumación, no obstaba a tener por intencionalmente rota, su vinculación con la comunidad, por más, que la reserva de dominio subsistiera, pues su razón de ser no era otra que la de actuar como garantía del cobro de la parte de precio aplazado y valladar impeditivo para terceros del embargo del bien como propio del comprador y no como lazo de unión expresivo de una voluntad de permanecer como, copropietario de los bienes. Las precedentes razones nos llevan al acogimiento de los motivos indicados,

Tercero: El examen de los motivos cuarto y quinto deviene inútil al perder su finalidad impugnatoria como consecuencia del acogimiento de los anteriores.

Cuarto: Al abrirse para este Tribunal, por casación de la sentencia impugnada, la entrada a nuevo juicio de instancia, éste de conformidad con lo dispuesto en el art. 1.715, núm. 3, de la L.E.C., debe llevarse a cabo dentro de los términos en que aparece planteado el debate, a cuyo efecto se dan por reproducidos y aceptados por esta Sala los hechos probados, y, además, los fundamentos jurídicos de la sentencia de primera instancia, insistiendo en la consideración del retracto legal de comuneros, según acierta a destacar el juzgador de instancia, que regula el art. 1.522 del C.C., como una institución cuyo "espíritu y finalidad" es reducir o eliminar las cotitularidades dominicales, pero cuando esta razón justificativa que debe tenerse en cuenta en la interpretación de las normas, según exige el último inciso del art. 3.1 del C.C., decae por anticipada frustración, como ocurre en el caso presente, atendiendo al previsible desarrollo normal de las operaciones en el tráfico jurídico, y ello con independencia del posible resultado final en cada caso, no cabe mantener otra ajustada a la mera literalidad, máxime cuando al ser esta institución limitativa de la libertad negocial ínter partes al permitir la irrupción de un tercero por ministerio de la Ley en el desenvolvimiento natural del negocio concluido, ha de interpretarse en términos de rigor.

Quinto: Debe mantenerse la condena en costas a la parte actora acordada por la sentencia de primera instancia cómo asimismo la declaración de no haber expresa condena en costas, decretada en la alzada y en cuanto a las costas del recurso cada parte deberá satisfacer las suyas, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto por el párrafo 4.º del art. 1.715.

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

FALLAMOS



FALLAMOS: Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación, interpuesto por la representación procesal de don Baltasar , don Jon , don Eugenio , don Rogelio , don Juan Francisco y don Carlos Alberto , contra la Sentencia de 25 de enero de 1989 de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid, que casamos y anulamos, recaída en el recurso de apelación num. 976/1988 , el los autos de retracto procedentes del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Valladolid, promovidos por Casimiro , contra los recurrentes, y, en su lugar, debemos confirmar y confirmamos la sentencia dictada en primera instancia en cuanto declaró no haber Jugar a la demanda de retracto de comuneros y absolvió a los demandados de la misma con condena en las costas de primera instancia a la parte actora, sin declaración expresa de costas respecto de la segunda y declaración en cuanto a este, recurso de que cada parte satisfaga las suyas, y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

ASI, por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. José Luis Albácar López. Francisco Morales Morales. Luis Martínez Calcerrada y Gómez. José Almagro Nosete. Jaime Santos Briz.

Publicación: Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado de la Sala Primera del Tribunal Supremo don José Almagro Nosete, y Ponente que ha sido en estos autos, estando la misma celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que como Secretario certifico.