



Roj: **STS 7763/1996** - ECLI: **ES:TS:1996:7763**

Id Cendoj: **28079110011996101246**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **28/02/1996**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**

Ponente: **GUMERSINDO BURGOS PEREZ DE ANDRADE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**Núm. 131. Sentencia de 28 de febrero de 1996**

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

PROCEDIMIENTO: Especial arrendaticio rústico.

MATERIA: Retracto arrendaticio. Condición de arrendatario efectivo en el retrayente. Propiedad fiduciaria y usufructo. Derechos de disposición del hereden fiduciario. Arrendador heredero fiduciario.

NORMAS APLICADAS: Arts. 13 y 86 de la Ley de Arrendamientos Rústicos .

JURISPRUDENCIA CITADA: Sentencias de 19 de mayo de 1952 . 20 de octubre de 1954 y 18 de noviembre de 1995 .

DOCTRINA: Es fundamental tener en cuenta la condición indispensable de arrendatario efectivo que debe concurrir en la persona que pretende ejercitar b acción de retracto autorizada en el art. 86 de la Ley arrendaticia. Al maren de la calificación jurídica que los contratantes hicieran del derecho que ostentaba el arrendador sobre la finca, la realidad es que tal derecho era el de una propiedad fiduciaria o temporal sujeta a la obligación de conservarla i entregarla a su fallecimiento al otro heredero designado como fideicomisario. NO se trata de un usufructo, pero tiene algunas analogías con el mismo, aunque exista la disparidad fundamental de no ser un derecho sobre cosa ajena sino más bien una verdadera titularidad dominical pero con la limitación temporal que supone el término o la condición impuesta por el testador.

La nueva redacción del art. 13 de la Ley de Arrendamientos Rústicos amplía interpretando el antiguo núm. 4 del art. 9.º del Reglamento de 1959, en donde sol» se contemplaba la figura del

usufructuario: ampliación que ya jurisprudencialmente había sido tenida en cuenta entendiéndose que son «análogos» los derechos del fiduciario con aquellos otros que disfrutaban los usufructuarios, superficiarios, etc.

Extinguida la relación arrendaticia sobre la mitad indivisa de la finca cuando muere el arrendador - (heredero fiduciario)- el demandante no ostentaba la condición de arrendatario al transmitirse la finca a los terceros. El fiduciario no puede disponer de los bienes hereditarios sin más y por sí solo puede, por supuesto, disponer de su titularidad o propiedad en las circunstancias en las que la tiene, es decir, limitada en el tiempo, ya que es dueño mientras que el fideicomiso dure, y quien la



reciba será dueño mientras que le hubiere correspondido serlo al fiduciario; después habrá que aceptar, o que el fiduciario (o sus herederos) recobren los bienes fideicomitidos para entregarlos a fideicomisario o que directamente se los entregue a éste quien entonces los tuviere en su poder.

El fiduciario puede por tanto disponer, por sí solo, de su propiedad temporal, pero siempre con el gravamen fideicomisario, lo que no puede es disponer de los bienes como libres.

En la villa de Madrid, a veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y seis.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al final indicados, el recurso de casación contra la Sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, como consecuencia de autos de juicio de retracto de arrendamiento de finca rústica, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de La Laguna, cuyo recurso ha sido interpuesto por don Pedro Francisco , representado por el Procurador de los Tribunales don Argimiro Vázquez Guillen; siendo parte recurrida don Everardo , doña Alejandra , don Paulino y doña Luz , representados por el Procurador de los Tribunales don José de Murga Rodríguez.

### Antecedentes de hecho

Primero: El Procurador de los Tribunales don Octavio Pérez Hernández-Abad, formuló ante el Juzgado de Primera instancia núm. 1 de La Laguna, demanda de juicio de retracto de arrendamiento de finca rústica contra los esposos don Everardo y doña Alejandra , contra don Paulino , y doña Luz , alegó los hechos y fundamentos de Derecho que constan en autos y terminó suplicando se dicte Sentencia declarando el derecho del actor subrogarse en todos los derechos que, sobre la finca objeto de autos, adquirió don Everardo y su esposa, en la escritura pública otorgada a su favor por doña Frida , condenándoles a que otorguen la correspondiente escritura de subrogación a favor del actor, haciéndoles entrega a los mismos de 1.000.000 pesetas consignado como precio de la cesión, sin perjuicio de ser Rembolsados por el actor los gastos del contrato de cesión y cualesquiera otros gastos necesarios, con los apercibimientos de ser otorgada la escritura por el Juzgado si no lo hicieren voluntariamente en el plazo que se les de al efecto, y a su costa, condenando a los demandados al pago de las costas de este juicio.

Segundo: Admitida la demanda y emplazados los demandados, se personó en autos el Procurador don Carlos Ramón en su representación, quien contestó a la demanda, oponiendo los hechos y fundamentos de Derecho que constan en autos y terminó suplicando en su día se dicte Sentencia desestimando la demanda o estimando las excepciones de taita de legitimación activa o litisconsorcio pasivo necesario, o declarar carecer el actor de la cualidad o condición de arrendatario por haber transcurrido el plazo legal de dos meses y haber prescrito la acción, y no estando incluida la transmisión invocada por el mismo dentro de los supuestos legales, no siendo el precio pagado por los actuales dueños el citado en autos, condenando al actor á estar y pasar por tal declaración, con devolución del depósito y al pago de las costas del juicio.

Tercero: Convocadas las partes para comparecencia, se celebró en el día y hora señalados con los resultados que constan en autos. 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.

Cuarto: Que por la parte actora y antes de citación para Sentencia, se solicitó la acumulación a los presentes autos, de los de retracto núm. 221/1988, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de esta ciudad, lo cual fue acordado por Auto de fecha 21 de junio de 1988. acumulándose los citados autos, los cuales se recibieron con fecha 1 de octubre de 1988.

Quinto: Que suspendido el curso de los presentes autos conforme previene el artículo citado en dicha resolución, por lo que se emplazó a los demandados don Paulino y doña Luz , así como a los restantes, los cuales comparecieron en autos en legal forma, contestando a la demanda, solicitando en el suplico de dicho escrito se dictara Sentencia desestimando íntegramente la demanda, con expresa imposición de costas a la parte actora.

Sexto: Recibido dicho pleito a prueba, se practicaron las que fueron declaradas pertinentes y figuran en las respectivas piezas separadas. Unidas a los autos las pruebas practicadas, se entregaron los mismos a las partes para conclusiones.

Séptimo: El Ilmo. Sr. Magistrado-Juez de Primera Instancia dictó Sentencia en fecha 14 de noviembre de 198<sup>a</sup> cuyo fallo es el siguiente: «Que estimando en pártelas demandas acumuladas en los presentes autos de retracto legal, promovidas por el Procurador don Octavio Pérez Hernández Abad en nombre y representación



de don Pedro Francisco , contra los demandados don Everardo y don Paulino , y sus respectivas esposas doña Lina y doña Luz , debo declarar y declaro el derecho del arrendatario don Pedro Francisco , a subrogarse en todos los derechos que sobre la mitad de la finca indivisa, objeto de la litis y perteneciente a los herederos del fiduciario don Everardo adquieren los demandados en las escrituras publicas otorgadas a su favor por doña Ariadna , el 25 de septiembre de 1987, y por don Jesus Miguel , doña María Rosa , don Bartolomé y doña Esther el 27 de enero de 1983, ambas otorgadas en Santa Cruz de Tenerife, y ante el Notario don José Manuel García Leis, y por el precio de 10.500.000ptas., y condenando a los referidos demandados a estar y pasar por dicha declaración y en consecuencia a que otorguen la escritura correspondiente de subrogación a favor del actor don Pedro Francisco , en cuyo momento se le retribuirá la suma de 5.250.000 ptas., mitad de la cantidad consignada como precio de la compraventa de la totalidad de la finca, así como los gastos necesarios y útiles que hayan realizado en la referida mitad indivisa una vez justificados, y todo ello bajo el apercibimiento de ser otorgada la escritura por este Juzgado y a costa de los demandados, si no realice en el plazo de tres meses. Asimismo a los demandados de las demás peticiones formuladas contra ellos en los presentes autos, sin hacer expresa condena en cuanto a las costas causadas en el presente procedimiento".

Octavo: Apelada la Sentencia de primera instancia por la representación de don Everardo , doña Alejandra , don Paulino y doña Luz , la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, dictó Sentencia en fecha 11 de mayo de 1992 , cuya parte dispositiva a tenor literal es la siguiente: «Por lo expuesto estimamos el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y desestimamos el que ha formulado el actor con la consecuencia de que revocamos la Sentencia apelada en la parte que estima parcialmente las demandas acumuladas en este proceso y confirmamos la parcial desestimación de las mismas que decide, quedando así íntegramente desestimada la demanda, con imposición al demandante de las costas causadas en la primera instancia, sin hacer declaración especial sobre las originadas por esta segunda».

Noveno: El Procurador don Argimiro Vázquez Guillen, en nombre y representación de don Pedro Francisco , interpuso recurso de casación con apoyo en un único motivo que articula a través del núm. 4 del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , la Sentencia recurrida infringe las normas del Ordenamiento jurídico y de la jurisprudencia de esta Sala que son aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate.

Décimo: Admitido el recurso por Auto de fecha 26 de abril de 1993. se entregó copia del escrito a la representación de los recurridos, conforme a lo dispuesto en el art. 1.710.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que en el plazo de veinte días puedan impugnarlo.

Undécimo: El Procurador don José de Murga Rodríguez en la representación de don Everardo y otros, presento escrito de impugnación al recurso de casación, alegando los motivos que estimo pertinentes con la súplica de en su día se dicte Sentencia por la que lo desestime e imponga las costas al recurrente

Duodécimo: No habiendo solicitado las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 12 de febrero de 1996, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. don Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.

### Fundamentos de Derecho

Primero: Los hechos básicos que le sirven de antecedente a la presente litis y que sustancialmente han sido declarados como probados, podemos resumirlos de la siguiente forma: A) Con fecha 21 de mayo de 1979 don Everardo cede en arrendamiento a don Pedro Francisco la finca de autos, situada en el término municipal de La Matanza de Aventejo, barrio de Guía, provincia de Santa Cruz de Tenerife. B) Se pacta en el documento privado una duración del contrato de veinte años; y se manifiesta por el arrendador que la mitad indivisa de la finca la adquirió por herencia de sus padres, con la limitación testamentaria de conservarla y transmitirla a su fallecimiento a los descendientes legítimos que vivieren a su óbito. La otra mitad de la mencionada finca le pertenece por cesión gratuita efectuada por su hermana doña Frida , que también la adquirió de sus padres con la misma limitación fideicomisaria. C) La cesión con carácter gratuito fue otorgada en documento privado de fecha 26 de febrero de 1977, y ratificada en escritura pública de fecha 28 de enero de 1988, suscrita por doña Frida y los hijos y herederos de su hermano don Pedro Francisco , después de fallecido éste. D) don Pedro Francisco falleció el día 16 de junio de 1981, dejando como únicos herederos testamentarios a sus cinco hijos legítimos: doña Ariadna , don Bartolomé , doña María Rosa , don Jesus Miguel y don Esther . Su hermana doña Frida no consta en las actuaciones que ha ido E) Con fecha 27 de enero de 1983 y 25 de septiembre de 1987, los cinco hijos y herederos de don Pedro Francisco , venden la totalidad de la finca a los hermanos don Everardo y don Paulino por el precio total de 10.500.000 ptas. manifestando los vendedores que la mitad indivisa de la finca les pertenece por herencia de sus abuelos paternos, a virtud de la institución fideicomisaria que aquéllos establecieron, y la otra mitad por herencia de su fallecido padre, que a su vez la adquirió por cesión de su hermana, con la limitación de la misma sustitución fideicomisaria inicialmente establecida en



el testamento de los abuelos. F) El arrendatario demandante promueve una acción de retracto arrendando contra vendedores y compradores con base en el art. 86 y siguientes de la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, aplicable al presente caso según lo dispuesto en la disposición transitoria 1.º de la citada Ley. El Juzgado de Primera Instancia solo concede dicho retracto sobre la mitad de la cuestionada finca, y la Audiencia en apelación lo deniega en su totalidad.

Segundo: El presente recurso se articula a través de un solo motivo, en el que sustancialmente se denuncia la infracción de los Arts. 781, 783, 1.281 y 1.282 del Código Civil y art. 13 de la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos. Indudablemente la formulación del recurso no se ajusta, como indica la parte recurrida, a las normas jurisprudenciales que esta Sala viene predicando sobre la correcta aplicación de lo dispuesto en el art. 1.707 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; mas parece la exposición de un escrito de alegaciones en la instancia, que la formulación estricta de unas concretas infracciones de ciertos preceptos legales, en los que el Tribunal a quo haya podido incurrir. Pero de esta extensa y poco sistematizada exposición puede perfectamente deducirse, el alcance y el sentido de las impugnaciones que la parte recurrente efectúa, resultando obligado en su consecuencia tener en cuenta la tutela judicial efectiva que proclama el art. 24 de nuestra Constitución. La posible existencia en el recurso de una contradicción, respecto a las afirmaciones fácticas que figuran en la Sentencia recurrida, resulta totalmente irrelevante para el análisis jurídico de las infracciones que se denuncian, pues apareciendo aceptado por las partes (y constatado en la Sentencia de apelación) que la mitad indivisa de la finca vendida la recibieron los vendedores a través de la herencia de su padre, quien a su vez la haya adquirido a virtud de una cesión gratuita efectuada por su hermana, en nada afecta a este hecho admitido, que el juzgador afirme que no figura en autos el contenido documental de esa cesión, cuando realmente aparece en las certificaciones registrales.

De los hechos concretamente admitidos en la Sentencia impugnada, y sin que sea necesaria ninguna clase de «integración del facto», resulta obligado distinguir, en relación con la acción de retracto que se ha ejercitado en los procedimientos acumulados en esta litis, dos situaciones jurídicas radicalmente distintas y referidas a cada una de las dos mitades indivisas de la finca retraída.

En orden a la mitad que el arrendador don Pedro Francisco recibió testamentariamente de sus padres, con la limitación de una sustitución fideicomisaria en favor de los hijos legítimos que le sobrevivieren, es fundamental tener en cuenta la condición indispensable de arrendatario efectivo que debe concurrir en la persona que pretende ejercitar la acción de retracto autorizada en el art. 86 de la ley arrendaticia. Al margen de la calificación jurídica que los contratantes hicieran del derecho que ostentaba el arrendado sobre la línea, la realidad es que tal derecho era el de una propiedad fiduciaria o temporal, sujeta a la obligación de conservarla entregarla a su fallecimiento al otro heredero designado como fideicomisario. No se trata de un usufructo, y la doctrina científica y la jurisprudencia han distinguido perfectamente tu diferencias ( Sentencias de 19 de mayo de 1952 . 20 de octubre de 1954 . ele), pero licué algunas analogías con el mismo, aunque exista la disparidad fundamental de no ser un derecho sobre cosa ajena, sino más bien, una verdadera titularidad dominical, pero con la limitación temporal que supone el término o la condición impuesta por el testador.

A la vista de la naturaleza jurídica de esta titularidad fiduciaria se plantea el problema, de si el heredero fiduciario puede pactar una relación arrendaticia más allá del tiempo en que ha de prolongarse su derecho, cuestión que definitivamente aparece resuelta en la redacción que el legislador ha dado al nuevo art. 13 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 . aplicable al presente caso, como hemos visto según la disposición transitoria 1.ª

Dispone el precepto legal que «los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca, se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, subsistiendo el arrendamiento durante el correspondiente año agrícola; también podrá subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando este excediere de la duración de aquellos derechos, si a su otorgamiento hubiere concurrido el propietario.. Esta nueva redacción amplía interpretando el antiguo núm. 4 del art. 9.º del Reglamento del año 1959, en donde sólo se contemplaba la figura del usufructuario ampliación que ya jurisprudencialmente había sido tenida en cuenta en la Sentencia de 19 de mayo de 1952 y más recientemente en la Sentencia de 18 de noviembre de 1995 , entendiéndose que son «análogos» los derechos del fiduciario con aquellos otros que disfrutaban los usufructuarios, superficiarios etc. Y extinguida la relación arrendaticia sobre la mitad indivisa de la finca que estudiamos en 16 de junio de 1981, cuando muere el arrendador-(heredero fiduciario) el demandante no ostentaba la condición de arrendatario al transmitirse la finca a los terceros. Y por tanto, respecto a esta mitad, no puede prosperar la acción de retracto que ejercita.

Distinto tratamiento merece el análisis jurídico de la otra mitad que los vendedores-retraídos recibieron de su padre, el cual a su vez la había recibido mediante la cesión gratuita que le efectuó su hermana. Esta otra mitad de la finca también está sujeta a una sustitución fideicomisaria, en favor de los hijos legítimos que sobrevivan a doña Frida , la cual ostenta también la condición de heredera fiduciaria como su hermano. Siendo doctrina



consolidada, que el fiduciario no puede disponer de los bienes hereditarios sin más y por sí sólo; sí puede, por supuesto, disponer de su titularidad o propiedad en las circunstancias en las que la tiene, es decir, limitada en el tiempo, ya que es dueño mientras que el fideicomiso dure, y quien la reciba será dueño mientras que le hubiere correspondido serlo al fiduciario; después habrá que aceptar, o que el fiduciario (o sus herederos) recobren los bienes fideicomitados para entregarlos a fideicomisario, o que directamente se los entregue a este quien entonces lo tuviere en su poder. El fiduciario puede por tanto disponer, por sí sólo, de su propiedad temporal, pero siempre con el gravamen fideicomisario, lo que no puede es disponer de los bienes como libres.

Según esta doctrina, la fiduciaria dona Frida solo pudo ceder a su hermano el derecho de propiedad temporal que tenía sobre la mitad indivisa de la finca; con este mismo carácter le recibieron los herederos de don i S en idénticas condiciones la han vendido a los terceros los mencionados herederos, pues no consta que la heredera fiduciaria haya fallecido, ni que se cumpla la condición de la existencia de unos herederos legítimos que le sobrevivan.

Este carácter limitado de la transmisión onerosa de la mitad indivisa de la finca a creeros, no priva al arrendatario del Derecho de retracto que le reconocen los alegados arts. 86 y siguientes de la Ley arrendaticia, pues no ha sido objeto de debate la existencia real de todos y cada uno de los requisitos que la legislación exige la efectividad del derecho, y el arrendatario habrá de adquirir la finca retraída en las mismas condiciones y circunstancias en las que la adquirieran primero, los vendedores y después los terceros.

Así pues, por las razones que acabamos de exponer, procede la estimación parcial del motivo, la casación de la Sentencia recurrida y juzgando en la instancia, la Confirmación sólo de la parte dispositiva de la Sentencia dictada en primera instancia, sin hacer especial pronunciamiento respecto a las costas de la apelación, ya que realmente el razonamiento decisorio difiere radicalmente del que figura en la Sentencia del Juzgado, y sin que tampoco proceda hacer pronunciamiento de las costas de este recurso ( arts. 523 , 710 y 1.715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ).

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

#### **FALLAMOS:**

Que con estimación parcial del presente recurso, interpuesto por el Procurador don Argimiro Vázquez Guzmán, en nombre y representación de don Pedro Francisco , ha lugar a la casación y anulación, de la recurrida Sentencia de fecha 11 de mayo de 1992, dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife , en el proceso a que este recurso se refiere, y en sustitución de lo resuelto por dicha Sentencia, esta Sala acuerda la confirmación sólo de la parte dispositiva de la Sentencia dictada en primera instancia, sin hacer especial pronunciamiento respecto a las costas de la apelación, ya que el razonamiento decisorio difiere radicalmente del que figura en la Sentencia del Juzgado, y sin que tampoco proceda hacer pronunciamiento de las costas de este recurso; líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente de esta Sentencia, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos

Así por esta nuestra Sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al electo las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.-Alfonso Villagómez Rodil José Almagro Nosete. Gumersindo Burgos Pérez de Andrade.-Rubricados.

Publicación: Leída y publicada fue la anterior Sentencia por el Excmo. Sr. don Gumersindo Burgos Pérez de Andrade. Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando audiencia pública la Sala 0 del Tribunal Supremo, en el día de hoy, de lo que como Secretario de la misma certifico.