



Roj: **STSJ CAT 4578/2016 - ECLI:ES:Tsjcat:2016:4578**

Id Cendoj: **08019310012016100076**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Civil y Penal**

Sede: **Barcelona**

Sección: **1**

Fecha: **09/06/2016**

Nº de Recurso: **174/2015**

Nº de Resolución: **43/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **MARIA EUGENIA ALEGRET BURGUES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA

Sala Civil y Penal

R. Casación nº 174/2015

SENTENCIA Nº 43

Presidente:

Ilmo. Sr. D. José Francisco Valls Gombau

Magistrados:

Ilma. Sra. D^a. M^a Eugènia Alegret Burgués

Ilma. Sra. D^a. Núria Bassols i Muntada

Barcelona, 9 de junio de 2016.

La Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, integrada por los Magistrados que se expresan más arriba, ha visto el recurso de casación núm. **174/2015** contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 2^a de la Audiencia Provincial de Lleida en el rollo de apelación núm. 619/14 como consecuencia de las actuaciones de procedimiento de ordinario núm. 112/14 seguidas ante el Juzgado de 1a Instancia núm. 4 de Lleida. La Sra. Trinidad ha interpuesto recurso de casación, representada por la Procuradora Sra. Raquel Palou Bernabé y defendida por el Letrado Sr. Albert Panabera Zueras. El Sr. Luis Andrés, parte recurrida en este procedimiento, ha estado representado por el Procurador Sr. Ignacio de Anzizu Pigem y defendido por el Letrado Sr. Ramón Barrufet Olivart.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Procurador de los Tribunales Sr. Jordi Daura Ramon, actuó en nombre y representación Don. Luis Andrés formulando demanda de procedimiento ordinario núm. 112/14 en el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Lleida. Seguida la tramitación legal, el Juzgado indicado dictó sentencia con fecha 30 de septiembre de 2014, la parte dispositiva de la cual dice lo siguiente:

" I.- **ESTIMAR ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA** interpuesta por D. Luis Andrés contra Dña. Trinidad, **DECLARANDO** el derecho de retraer de D. Luis Andrés respecto de la finca registral nº NUM000, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Lleida, al tomo NUM001, libro NUM002 de Alcarràs, folio NUM003, que se corresponde con la parcela NUM004 del polígono NUM005 del Catastro rústico de Alcarràs, **CONDENANDO** a Dña. Trinidad a que en el término de cumplimiento voluntario de las Sentencias otorgue escritura de venta a favor del demandante por el mismo precio y condiciones en las que la demandada adquirió la mencionada finca, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo hiciera en el plazo establecido".

II.- **Todo ello con expresa imposición de las costas a la demandada** ".



SEGUNDO.- Contra esta Sentencia, la parte demandada interpuso recurso de apelación, que se admitió y se sustanció en la Sección 2ª de la Audiencia Provincial de Lleida la cual dictó Sentencia en fecha 9 de octubre de 2015 , con la siguiente parte dispositiva:

"Desestimem el recurs d'apel·lació interposat per la representació processal de la Sra. Trinidad , contra la sentència dictada pel Jutjat de Primera Instància núm. 4 de Lleida, en procediment de judici ordinari núm. 112/14, que confirmem, i condemnem l'apel·lant a pagar les costes de segona instància".

TERCERO.- Contra esta Sentencia, la representación procesal de Doña. Trinidad interpuso recurso de casación. Por Auto de fecha 15 de febrero de 2016, este Tribunal se declaró competente y admitió a trámite el recurso de casación interpuesto, dándose traslado a la parte recurrida para formalizar oposición por escrito en el plazo de veinte días.

CUARTO.- Por providencia de fecha 14 de abril de 2016 se tuvo por formulada oposición al recurso de casación y de conformidad con el art. 485 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se señaló para su votación y fallo que ha tenido lugar el día 26 de mayo de 2016.

Ha sido ponente la Ilma. Sra. Dª. Mª Eugènia Alegret Burgués.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Planteamiento*

Se formula recurso de casación contra la sentencia dictada en fecha 9 de octubre de 2015 por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Lleida , en los autos de juicio de retracto de colindantes interpuesto por Luis Andrés contra Trinidad , por la cual se confirma la sentencia de primera instancia que había dado lugar al retracto.

El recurso se formuló por interés casacional, interés que advirtió la Sala al plantearse en el escrito una cuestión netamente jurídica como era la aplicación o no aplicación en Cataluña de la Ley estatal 19/1995 de 4 de noviembre, de modernización de las explotaciones agrarias y su relación con los artículos 568-16 a 20 del libro V del Código Civil de Cataluña y con el artículo 33 de la Ley 1/2008, de 20 de febrero , de contratos de cultivo. En concreto si era de aplicación preferente el art. 33.1 c) de la Ley de Contratos de cultivo a las acciones de retracto de colindantes sobre fincas rústicas radicadas en Cataluña.

SEGUNDO.- *Admisibilidad del recurso*

La parte recurrida se opuso en su día a la admisión del recurso de casación por estimar que el recurso se fundamentaba en una cuestión nueva toda vez que la parte recurrente había aceptado en otras instancias que la ley 19/1995 era aplicable en Cataluña, aunque matizada con lo dispuesto en el art. 33, 1 c) de la ley de cultivos, de modo que si la finca se hallaba calificada urbanísticamente como suelo urbanizable no podía darse lugar al retracto de colindantes.

No podemos aceptar los óbices a la admisibilidad del recurso que opone la parte recurrida.

La demandante sostuvo la procedencia del retracto y la parte demandada se opuso a la acción invocando como único motivo la aplicación al caso del art. 33.1 c) de la ley 1/2008 , conforme al cual, entendía la parte demandada, no podía ejercitarse el retracto en tanto que la finca a retraer estaba calificada desde el punto de vista urbanístico como suelo urbanizable no delimitado.

Esta es la cuestión debatida y la que se reproduce en el recurso. Se trata de una cuestión esencialmente jurídica que entendemos suficientemente bien planteada a efectos formales y cuyo análisis, aunque sea con diferentes matices, no supone alterar los términos del debate ni infracción del principio de congruencia.

Dice al efecto el art. 218, 1 párrafo segundo de la Lec 1/2000 que *el tribunal, sin apartarse de la causa de pedir acudiendo a fundamentos de hecho o de Derecho distintos de los que las partes hayan querido hacer valer, resolverá conforme a las normas aplicables al caso, aunque no hayan sido acertadamente citadas o alegadas por los litigantes.*

De este modo, cuando el cambio del punto de vista jurídico no mude la causa de pedir ni sea susceptible de causar indefensión, el Tribunal aplicará las normas jurídicas adecuadas al caso conforme al principio *iura novit curia* .

Así lo proclama el Tribunal Supremo, Sala 1ª, por todas STS 169/2016 de 17 de marzo, que con cita de otras anteriores y de la doctrina del TC dice:



"Además, conviene precisar que, según reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional, desarrollada al pronunciarse sobre las exigencias constitucionales del principio de congruencia (SSTC 56/2007, de 12 de marzo, con cita de otras anteriores, 29/1999, de 8 de marzo, y 136/1998, de 29 de junio), el tribunal puede no ajustarse estrictamente a los argumentos jurídicos utilizados por las partes al motivar las sentencias, estando facultado para apoyarse en razones de carácter jurídico distintas, pero que conduzcan a la propia decisión de aceptar o rechazar las pretensiones cuestionadas, de acuerdo con el aforismo *iura novit curia*, por lo que es posible el cambio de punto de vista jurídico, siempre que ello no suponga una mutación del objeto del proceso que provoque indefensión (por todas, sentencia de esta Sala núm. 385/2014, de 7 de julio)."

En el caso, como se ha dicho, no existe siquiera un cambio sustancial del punto de visto jurídico pues la parte demandada siempre ha defendido la aplicabilidad del art. 33.1 c) de la Ley 1/2008, que es lo que nuevamente pretende en el recurso de casación, habiendo podido la otra parte defenderse plenamente de las cuestiones jurídicas que se plantean al oponerse al recurso de casación.

Recurso de casación

TERCERO.- Hechos probados

Son hechos probados no discutidos por las partes (f. 258):

- a) que el demandante tiene la cualidad de cultivador directo y personal.
- b) que es titular, en la finca de la que es propietario, de una explotación agraria prioritaria.
- c) que la finca a retraer tiene las dimensiones exigidas por la ley.
- d) que tanto la finca del actor como la de la demandada son fincas agrícolas o rústicas y que se encuentran cultivadas.
- e) que la finca a retraer está calificada desde el punto de vista administrativo como suelo "urbanizable no delimitado" cuyo régimen jurídico, según la normativa administrativa catalana, es el mismo que el del suelo no urbanizable hasta que se aprueben y desarrollen los instrumentos urbanísticos pertinentes.

Sobre la base de los hechos anteriores considera la Audiencia provincial que la acción de retracto era posible tanto por que la norma aplicable era el art. 27 de la Ley 19/1995 como por cuanto conforme a la finalidad del retracto lo relevante no era la calificación urbanística de la finca sino su destino, que en este caso era claramente agrícola.

CUARTO.- La defensa de la parte demandada recurrente alega como motivo del recurso de casación que la sentencia infringe el art. 33.1,c) de la Ley 1/2008 de contratos de cultivo por remisión del art. 33.4 en relación con los artículos 111-3, apartado 1º y 111-5 del CCCat, relacionados a su vez con el art. 12.6 del Código Civil de 1889.

Desarrolla el motivo aduciendo, en síntesis, que la normativa aplicable según los preceptos invocados (art. 111-3 y 5 CCCat y art. 12.6 CC) es la catalana que tiene una regulación completa en materia de retracto de colindantes por lo que al no existir ninguna laguna legal no cabe aplicar el art. 27 de la Ley 19/1995 que regula el retracto en los casos de explotaciones agrarias prioritarias.

El motivo se desestima.

Es cierto que conforme a los artículos 111-3.1 y 111-5 del CCCat, el derecho civil de Cataluña tiene eficacia territorial, y que las disposiciones del derecho civil de Cataluña se aplican con preferencia a cualesquiera otras.

También lo es que el derecho supletorio solo puede regir en la medida en que no se oponga a las disposiciones del derecho civil de Cataluña o a los principios generales que lo informan y que el ordenamiento civil de Cataluña tiene vocación de complitud, de modo que difícilmente en las materias reguladas se advertirán lagunas legales que no puedan ser integradas con el derecho propio y los principios que lo informan (STSJC 22/2011 de 26 de mayo).

Sin embargo no es el presente uno de esos casos.

El Código Civil de Cataluña en materia de retracto de colindantes (artículos 568-16 a 568-20) ha desplazado para las fincas situadas en Cataluña (artículos de las disposiciones preliminares del CCCat antes citados y arts 16,1 y 10,1 del CC) la regulación contenida en el Código Civil de 1889 (artículos 1523 y 1524) que, consecuentemente, no se aplican ya en nuestro territorio.

El art. 33 de la Ley de contratos de cultivos complementa la regulación catalana como se observa de la remisión que el artículo 568-17.1 del CCCat (*pueden ejercer el derecho de retracto de colindantes las personas físicas o*



jurídicas que, de acuerdo con la legislación especial, tienen la consideración de cultivador o cultivadora directo y personal) realiza a la legislación específica.

De este modo, los artículos 568-16 a 20 del CCCat que regulan el retracto de colindantes, deben aplicarse armonizándolos con las normas contenidas en los artículos 6 y 33 a 35 de la Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo que en lo que ahora interesa, establece, por un lado, el concepto de cultivador directo y personal (artículo 6) y, de otro, regula el derecho de preferencia adquisitiva del arrendatario o arrendataria excluyéndolo en los casos de que la finca esté calificada como de suelo urbano o urbanizable e incluye en la excepción los retractos de colindantes (art. 33.4).

Sin embargo, tal normativa no hace alusión alguna a los derechos o beneficios de los que gozan los titulares de explotaciones agrarias prioritarias.

QUINTO.- Este modelo de explotación viene regulado en la Ley 19/1995 de 4 de noviembre, de Modernización de las explotaciones agrarias quedando definido por criterios subjetivos ligados al titular (que la explotación posibilite la ocupación de, al menos, una unidad de trabajo agrario, y su renta unitaria de trabajo no sea inferior al 35 por 100 de la renta de referencia e inferior al 120 por 100 de ésta, entre otros), así como otros de carácter objetivo de manera que globalmente aseguren la viabilidad económica de la explotación y justifiquen la eventual concesión de apoyos públicos de modo preferente.

Los titulares de explotaciones prioritarias tienen un trato preferente en la adjudicación de superficies agrarias realizadas por las Administraciones públicas, en las contrataciones de seguros agrarios subvencionadas con fondos públicos; en el acceso a las actividades formativas organizadas o financiadas por las Administraciones públicas para mejorar la cualificación profesional de los agricultores, etc.

En la misma forma, para conseguir los objetivos del legislador, tendentes a lograr un mayor aprovechamiento de la producción de las explotaciones agrícolas, se establecen derechos y obligaciones respecto a los propietarios de tierras agrícolas que limitan su libre disposición con el fin de favorecer que la explotación agraria tenga un rendimiento adecuado y evitar su fragmentación.

El artículo 27 de la ley citada, regula el retracto de colindantes estableciendo que tendrán el derecho de retracto los propietarios de fincas colindantes que sean titulares de explotaciones prioritarias, cuando se trate de la venta de una finca rústica de superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo.

El plazo para ejercitar este derecho de retracto será el de un año contado desde la inscripción en el Registro de la Propiedad, salvo que antes se notifique fehacientemente a los propietarios de las fincas colindantes la venta de la finca, en cuyo caso el plazo será de sesenta días contados desde la notificación.

Se impone al propietario colindante que ejercite el derecho de retracto la prohibición de enajenar la finca retraída durante el plazo de seis años, a contar desde su adquisición.

La regulación del derecho de retracto en esta ley varía respecto de la ordenación general del retracto así en cuanto a la superficie de las fincas retraibles y en cuanto al plazo de su ejercicio.

Es cierto que según la disposición adicional segunda de la ley, los arts. 24, 25, 26, 27 y 28, y las disposiciones finales primera y segunda, solo se aplicarán en defecto de las normas civiles, forales o especiales, allí donde existan, dictadas por las Comunidades Autónomas de acuerdo con sus competencias estatutarias en materia de Derecho Civil, y que, Cataluña, tiene competencias para regular esta cuestión tanto en virtud de lo dispuesto en el artículo 116 como en el 129 del Estatuto de Autonomía de 2006.

Pero también lo es que Cataluña no ha legislado en materia de explotaciones agrarias prioritarias sino que se ha limitado a dictar el Decreto 44/2012, de 24 de abril, por el cual se crea el sistema integrado de datos de explotaciones agrarias de Catalunya y en el cual que fijan desde el punto de vista de la ordenación administrativa los requisitos exigibles para calificar las explotaciones agrarias como prioritarias.

El preámbulo del Decreto establece cual es la finalidad de esta regulación:

" Així, el concepte d'explotació agrària prioritària té l'objectiu d'assegurar un ús continuat de les terres agràries, fomentar sistemes agraris sostenibles amb especial consideració a les exigències mediambientals, tenint com a referent els objectius comunitaris en matèria d'agricultura i medi ambient, amb la finalitat de poder mantenir una comunitat rural més viable. "

Estableciendo en su artículo 10 que:

"Les explotacions agràries familiars i les entitats associatives que reuneixin, segons els casos, els requisits establerts en aquest Decret, tenen la consideració d'explotacions prioritàries als efectes de l'obtenció preferent



dels beneficis, ajudes i altres mesures de foment previstes en aquest Decret o en altres normatius , quan així ho estableixin per a les explotacions qualificades de prioritàries".

SEXTO.- Por tanto, los poderes públicos en Cataluña también consideran especialmente protegibles determinados tipos de explotaciones agrarias con lo que la Comunidad se alinea con las políticas comunitarias en esta materia que contemplan aumentar la competitividad del sector agrícola y forestal, mejorar el medio ambiente y el medio rural a través de ayudas a la gestión de las tierras, para que utilizando los medios técnicos de producción, puedan llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio.

En definitiva, como se desprende de las consideraciones iniciales del Reglamento comunitario 1305/2013 ahora en vigor, las políticas agrícolas tienden a mejorar la gestión y el desarrollo sostenible y el rendimiento global de las explotaciones y empresas de las zonas rurales.

A ello contribuyen las explotaciones agrarias prioritarias.

El legislador protege especialmente a aquellas explotaciones que son capaces de generar un determinado nivel de renta lo que, con economías de escala, implica la necesidad de explotaciones de mayor tamaño, tanto para conseguir una reducción de los costes como para lograr la mejora cualitativa de la producción.

De esta forma, el retracto que regula la Ley 19/1995, es un retracto con condiciones especiales en atención a su finalidad: la rentabilidad y viabilidad económica de las explotaciones agrarias.

El derecho de adquisición preferente de la Ley 19/1995 no se otorga a cualquier propietario, cultivador directo de una finca rústica, para adquirir tierras colindantes de menor extensión, como sería el regulado en el libro V del Código Civil de Cataluña, sino que su regulación busca beneficiar al titular de una explotación agraria prioritaria (entendida esta como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente para el ejercicio de la actividad agraria y que constituye en si misma una unidad técnico económica) con el fin de que pueda contar con mayor extensión de terreno incorporable a esa explotación permitiéndole ejercitar el derecho en un plazo más largo.

Al tratarse de una regulación especial no queda desplazada por las normas generales (STS, Sala 1ª 645/2011 de 23 de septiembre), ni su aplicación vulnera, por lo expuesto, los principios propios del derecho civil de Cataluña.

Aunque el argumento carezca de mayor trascendencia, la propia página Web de la Generalitat de Catalunya considera dicha ley aplicable a las explotaciones agrarias prioritarias.

SÉPTIMO.- Lo anterior serviría para rechazar el recurso de casación planteado, pero cabe indicar *obiter dicta* que tampoco compartimos la interpretación que realiza el recurrente de la excepción contenida en el apartado c) del art. 33.1 de la Ley 1/2008 de contratos de cultivo que concede el retracto sea al arrendatario sea al colindante en el caso de tramitación de fincas rústicas y lo excluye en el caso de suelos urbanos o urbanizables.

No hay que olvidar cual es la finalidad tradicional del retracto de colindantes en la interpretación de las normas que lo regulan (art. 3,1 CC).

Como ha resaltado el Tribunal Supremo, STS, Sala 1ª nº 418/2009 de 29 de mayo , el retracto supone *el poder para adquirir una cosa una vez transmitida a tercero, con las mismas condiciones que éste; lo que constituye un límite a la propiedad en interés privado, en cuanto queda restringido el derecho de propiedad del adquirente a mantenerlo. La finalidad del retracto de colindantes, ... es facilitar remedio a la división excesiva de la propiedad territorial rústica, siendo justificación del mismo, como añaden las sentencias de 12 de febrero de 2000 y 18 de octubre de 2007 , el interés público a fin de evitar la excesiva división de la propiedad prevaleciendo el interés de la agricultura.*

Leemos en la STS 94/2008, de 4 de febrero :

"El retracto legal puede ser definido como el derecho que por ministerio de la ley tienen ciertas personas y en determinadas situaciones para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compraventa, subrogándose en el lugar del comprador; aunque, en realidad, no supone una subrogación en sentido propio, sino más bien una venta forzosa por parte del comprador al retrayente. Se trata en cualquier caso, y concretamente en el del retracto de colindantes o asurcanos, de limitaciones impuestas a la propiedad rústica a modo de cargas de derecho público, pues aunque puedan redundar en provecho de particulares están motivadas por el interés general (sentencia de 2 febrero 2007 , que cita en igual sentido las de 12 de febrero de 2000 y de 20 de julio de 2004). En cuanto supone una limitación a la libre disponibilidad de los bienes por su propietario y una excepción al principio de libertad de contratación, es objeto de una rigurosa regulación legal y merece una interpretación restrictiva pues en definitiva supone que quien ha adquirido una finca, por compraventa o dación en pago, pierde



la propiedad en virtud de una disposición legal que le impone su transmisión a un tercero , quedando sin efecto su adquisición por causas ajenas a la misma."

Siendo esa la finalidad del retracto, es natural que solo se conceda a los titulares de fincas rústicas en tanto que destinen las fincas efectivamente a la agricultura. El concepto de finca rústica excede, pues, de lo que, desde el punto de vista del suelo, urbanísticamente se considere, ya que las normas administrativas no clasifican las fincas como rústicas o urbanas sino que distinguen entre suelo urbano, suelo urbanizable (delimitado o no delimitado) y suelo no urbanizable (art 25 y 30 a 33 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto , por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo).

El recto sentido de la excepción del art. 33.1 c) de la Ley 1/2008 , según la mejor doctrina, es evitar los supuestos fraudulentos de ejercicio del derecho de retracto con fines especulativos por parte del retrayente, a quien sería fácil, conociendo el cambio de calificación urbanística del terreno, hacerse con tierras agrícolas a bajo precio para destinarlas a la promoción o a la construcción. Si la finca no va a tener un destino agrícola no tiene sentido que se conceda el derecho de retracto, el cual, como se ha dicho, supone una limitación a la libertad de disposición, solo admisible en función de un interés superior, esto es, si revierte en el bien común.

Prueba es que la Ley 1/2008, en sus artículos 1.1 y 4 f), ciñe su aplicación a los contratos de cultivo. Por contratos de cultivo entiende los contratos de arrendamientos rústicos, aparcería, y en general todos los contratos cualquiera que sea su denominación, por los cuales se ceda onerosamente el aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal de una finca rústica hallándose excluidos cuando la cesión del uso de la finca no tenga esa finalidad.

En el presente caso no se dan los fines especulativos descritos -no se ha alegado ni probado- de modo que la mera calificación urbanística de la finca retraída como suelo "urbanizable", cuando no resulta en absoluto inminente su urbanización y su régimen administrativo (art. 52 del D.L 1/2010) es el propio del suelo no urbanizable al hallarse condicionadas las posibilidades de edificación a la aprobación de los instrumentos urbanísticos pertinentes -no parece sea tampoco el tiempo más propicio para ello- tampoco excluiría el derecho de retracto del arrendatario o del colindante, por lo que no se haría de peor condición al arrendatario agricultor respecto del agricultor colindante.

Por todo cuanto se lleva razonado, se desestimará el recurso de casación, confirmándose la sentencia de instancia.

OCTAVO.- No procede imponer las costas del presente recurso de casación al tratarse de una cuestión jurídica controvertida (art. 394 y 398 Lec 1/2000).

FALLAMOS

LA SALA DE LO CIVIL Y PENAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA, DECIDE :

DESESTIMAR el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Doña. Trinidad contra la Sentencia de fecha 9 de octubre de 2015, dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Lleida, en el rollo de apelación núm. 619/14 , la cual se confirma íntegramente. Sin hacer expresa imposición de las costas causadas y con pérdida del depósito constituido.

Notifíquese la presente a las partes personadas y con su testimonio remítase el Rollo y las actuaciones a la Sección indicada de la Audiencia.

Así por esta sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Esta Sentencia se ha firmado y publicado el mismo día de la fecha por los Magistrados de esta Sala que la han dictado. Doy fe.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA

Sala Civil i Penal

R. cassació núm. 174/2015