



Roj: **STS 602/2008 - ECLI:ES:TS:2008:602**

Id Cendoj: **28079110012008100064**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **04/02/2008**

Nº de Recurso: **5022/2000**

Nº de Resolución: **94/2008**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP, Palma de Mallorca, Sección 4ª, 26-06-2000,
STS 602/2008**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a cuatro de Febrero de dos mil ocho.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de Casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, como consecuencia de autos de juicio de menor cuantía nº 786/99, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Núm. 1 de Ciutadella de Menorca; cuyo recurso fue interpuesto por don Andrés y doña Marí Juana, representados por la Procuradora de los Tribunales doña Mercedes Squella Manso y defendidos por el Letrado don Javier Gálvez Montes; siendo parte recurrida doña Paloma, don Federico, don Carlos Francisco y doña Maribel y doña María, representados por la Procuradora de los Tribunales doña Paz Santamaría Zapata y defendidos por el Letrado don Santiago Rodríguez-Miranda.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de doña Maribel, doña Paloma, don Federico y don Carlos Francisco contra don Andrés y doña Marí Juana.

1.- 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, que se "... dicte sentencia por la que estimando la demanda, 1º. Declare el derecho de mis representados a retraer la FINCA000 a que se refiere el cuerpo de esta demanda.- 2º. Condene a los demandados a que en el breve término que al efecto se señale, otorguen la pertinente escritura de venta a favor Dª. Maribel, Dª. Paloma, D. Federico, D. Carlos Francisco y D. Juan Miguel, y en las mismas condiciones en que adquiriera la mencionada finca, o sea en su caso otorgada de oficio si no lo hicieran.- 3ª. Condene a los demandados al pago de las costas del presente juicio."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de don Andrés y doña Marí Juana contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, en definitiva, "... dicte sentencia por la que desestime íntegramente la demanda e imponga las costas a los demandantes."

3.- Recibido el pleito a prueba, se practicó la que, propuesta por las partes, fué declarada pertinente y con el resultado que obra en autos.

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 8 de septiembre de 1999, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que debo estimar y estimo íntegramente la demanda formulada por el procurador D. Juan Miguel, en nombre y representación de Dª Maribel y otros sobre retracto y contra D. Andrés y Dª Marí Juana, representados procesalmente por la procuradora Dª Iluminada Lorente Pons, y en consecuencia,



declaro haber lugar al derecho de retracto sobre la FINCA000 a favor de los actores, condenando a los demandados a que otorguen la escritura de venta en favor de los propietarios de la FINCA001 en las mismas condiciones en que adquirieron la finca y al pago de las costas procesales."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación don Andrés y doña Marí Juana , y sustanciada la alzada, la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Palma, dictó sentencia con fecha 26 de junio de 2000 , cuyo Fallo es como sigue: "QUE DESESTIMANDO EL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por D Andrés y Dª Marí Juana , y en su representación en esta alzada el Procurador de los Tribunales D. FREDERIC RUIZ GALMES, contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ciudadela en fecha 8 de septiembre de 1.999 en los autos de Juicio de Retracto seguido con el número 413/97, de los que trae causa el presente rollo de apelación, DEBEMOS ACORDAR Y ACORDAMOS: 1) CONFIRMAR la sentencia de instancia.- 2) Imponer las costas de esta alzada a la parte apelante."

TERCERO.- La Procuradora de los Tribunales, doña Mercedes Squella Manso, en nombre y representación de don Andrés y doña Marí Juana , formalizó recurso de Casación que funda en seis motivos, el primero amparado en el apartado 1º del artículo 1.692-4º de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, y los cinco siguientes en el apartado 4º del mismo artículo:

I.- Por abuso y exceso en el ejercicio de la jurisdicción, con infracción de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 19/1995, de 4 de julio ; 7 y 8 del Decreto autonómico de Baleares 227/1996, de 21 diciembre, y del artículo 22-1º de la Ley Orgánica del Poder Judicial .

II.- Por infracción del artículo 16, párrafos 1 y 3, de la Ley 19/1995, de 4 de julio .

III.- Por infracción del artículo 2, números 2, 3 y 4 de la Ley 19/1995, de 4 de julio .

IV.- Por infracción del artículo 1.214 del Código Civil .

V.- Igualmente por infracción del artículo 1.214 del Código Civil , y

VI.- Por infracción del artículo 27-1 en relación con el artículo 16-3 de la Ley 19/1995 , y subsidiariamente en relación con los artículos 2, números 2º, 3º y 4º, y 4, número 1, a) y b), y número 3 , supuesto segundo, de la misma Ley.

CUARTO.- Admitido el recurso y dado traslado del mismo a la parte recurrida, doña Maribel , doña Paloma , don Federico y don Carlos Francisco , formularon escrito de impugnación bajo representación de la procuradora doña Paz Santamaría Zapata.

QUINTO.- Al no haber sido solicitada por todas las partes la celebración de vista, se señaló para votación y fallo del recurso el pasado día 28 de enero de 2008 en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ANTONIO SALAS CARCELLER

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los actores doña Maribel , doña Paloma , don Federico y don Carlos Francisco interpusieron demanda de retracto contra don Andrés y doña Marí Juana , con fundamento en los siguientes hechos: a) Ser propietarios por herencia de la finca llamada FINCA001 , sita en el camino del mismo nombre en el término de Ciudadela (Menorca), que linda al norte con la orilla del mar; al este, predio Font Santa y con porción de FINCA001 ; por el oeste, con predio Binigafull y Son Angel y con dicho camino; y por el sur, predio Son Planas y con Sa Font Santa; limita además por todos los vientos con las porciones segregadas llamadas Sa Vina, Sa Cantina y Sa Punta Rotja y tiene una superficie de quinientas veintiuna hectáreas, cincuenta y dos áreas y veinticuatro centiáreas; b) Que la explotación que se realiza de la indicada finca tiene la condición de Explotación Agraria Prioritaria en los términos previstos en la Ley 19/1995, de 4 de julio , cumpliendo los requisitos legalmente exigidos y figurando inscrita en el Catálogo de Explotaciones Agrarias Prioritarias de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, según Resolución de fecha 15 de septiembre de 1997 dictada por el Director General de Agricultura, aprobando la calificación e inscripción como tal de la referida finca; siendo así que la referida Ley dispone en su artículo 27.4 que, en tal caso, el retracto de colindantes se podrá ejercitar en plazo de un año 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; c) La finca de los actores linda con la denominada Sa FINCA000 cuya superficie es de una hectárea y cincuenta áreas, la cual ha sido adquirida por los demandados don Andrés y doña Marí Juana en virtud de escritura pública de compraventa de 25 de noviembre de 1996 por precio de 6.500.000 pesetas, habiendo sido inscrita la transmisión en el Registro de la Propiedad con fecha 13 de enero de 1997; d) Los actores han tenido conocimiento de la venta a través del Registro de la Propiedad, ya



que la misma no les fue comunicada, y ejercen su derecho de retracto dentro del año siguiente a la inscripción registral de dicha transmisión tal como autoriza el artículo 27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio .

Los demandados se opusieron a dichas pretensiones y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Ciudadela dictó sentencia de fecha 8 de septiembre de 1999 por la que estimó la demanda, declaró haber lugar al derecho de retracto sobre la FINCA000 a favor de los actores y condenó a los demandados a otorgar escritura de venta a favor de los propietarios de la FINCA001 en las mismas condiciones en que se había producido la adquisición y al pago de las costas procesales.

Contra dicha resolución interpusieron recurso de apelación los demandados y la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca (Sección Cuarta) dictó nueva sentencia de fecha 26 de junio de 2000 por la que desestimó el recurso e impuso las costas de la alzada a la parte apelante.

Contra esta última resolución han interpuesto los demandados el presente recurso de casación.

SEGUNDO.- El primer motivo del recurso denuncia abuso y exceso en el ejercicio de la jurisdicción, en cuanto la sentencia recurrida estima la existencia material en 25 de noviembre de 1996 de los requisitos de explotación prioritaria en la finca de la parte actora cuando, por el contrario, tal calificación es de carácter administrativo según lo dispuesto en la Ley 19/1995, de 4 de julio, por lo que se ha infringido el artículo 16 de la mencionada Ley, los artículos 7 y 8 del Decreto Autonómico de Baleares y el artículo 22-1º de la Ley Orgánica del Poder Judicial .

El motivo ha de ser rechazado. El nº 1º del artículo 1.692 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil permite fundar el recurso de casación en «abuso, exceso o defecto en el ejercicio de la jurisdicción», siendo denunciados por esta vía los vicios relativos a la jurisdicción, bien porque estén conociendo indebidamente los tribunales españoles del orden civil (exceso), bien porque se inhiban del conocimiento del proceso debiendo resolverlo (defecto). Lo anterior puede apreciarse en cuatro órdenes: a) En relación con los tribunales extranjeros (competencia judicial internacional; extensión y límites de la jurisdicción española); b) En relación con las cuestiones reservadas a la Administración; c) El referencia a los órganos jurisdiccionales de distinto orden (contencioso-administrativo y social, fundamentalmente); y d) En relación con el sometimiento de la cuestión litigiosa a arbitraje.

En el presente caso la parte recurrente alega que la sentencia impugnada ha resuelto sobre una cuestión que es de competencia de la Administración, y en concreto de la Comunidad Autónoma balear, al atribuir a la finca de la parte actora la condición de explotación agraria prioritaria con arreglo a lo establecido en la Ley 19/1995, de 4 de julio , en un momento -el de nacimiento del derecho de retracto- en el que aún no se había solicitado siquiera su inclusión como tal en el catálogo administrativo correspondiente. No obstante, ello no integra el motivo de casación de que se trata.

En primer lugar acude la parte a un precepto que no es de aplicación al caso, ya que el artículo 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial , que estima infringido, se refiere a algo distinto pues regula la extensión y los límites de la jurisdicción española y concretamente la competencia de los tribunales españoles del orden civil en relación con los tribunales extranjeros (competencia judicial internacional). En segundo lugar el exceso o defecto en el ejercicio de la jurisdicción ha de predicarse en relación con el "fallo" de la sentencia, que determina el contenido de la cosa juzgada, en cuanto acoge o desestima una pretensión cuyo conocimiento y resolución corresponde o no a los órganos jurisdiccionales civiles; siendo así que en el caso presente lo solicitado en la demanda y estimado por la sentencia se corresponde con el ejercicio de una acción de retracto de colindantes cuyo conocimiento corresponde precisamente a la jurisdicción civil, sin perjuicio de que, como autoriza el artículo 10.1 de la propia Ley Orgánica del Poder Judicial , el tribunal civil pueda conocer, en principio, de asuntos que no le estén atribuidos "a los solos efectos prejudiciales" como es el de la calificación administrativa de una finca a efectos de la aplicación de normas especiales reguladoras del derecho de retracto.

Por ello, como ya se adelantó, el motivo se desestima.

TERCERO.- El segundo motivo considera infringido el artículo 16, párrafos 1 y 3, de la Ley 19/1995, de 4 de julio , al estimar la sentencia que resulta innecesaria la calificación previa administrativa para reconocer el carácter prioritario de la explotación agraria de la finca de la que son titulares los retrayentes.

Como ya se dijo, en el presente caso la venta de la finca objeto de retracto se efectuó a los demandados en escritura pública de fecha 25 de noviembre de 1996 y su inscripción en el Registro de la Propiedad se produjo el 13 de enero de 1997, fechas en las que la explotación de la finca de los actores no aparecía aún calificada como de carácter prioritario; pues la solicitud en tal sentido se formuló el 15 de abril de 1997 y se resolvió favorablemente el día 15 de septiembre siguiente. No obstante, la Audiencia Provincial entendió que si bien la inclusión en el catálogo sirve como prueba inequívoca de acreditación de la condición de la finca, no consta en



la propia Ley que tal inclusión en el catálogo tenga naturaleza constitutiva de la consideración de Explotación Agraria Prioritaria, por lo que debe entenderse que la finca que reúna los requisitos de los artículos 4 a 6 debe entenderse como tal, pese a no haber sido incluida formalmente en el catálogo. Es ésta la cuestión discutida en el motivo, en el cual se sostiene por la parte recurrente que la condición de explotación prioritaria, a efectos de disfrutar de los beneficios establecidos en la ley, sólo se tiene en virtud de la calificación e inscripción administrativa que así lo declare.

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. De ahí que se establezca un breve plazo de caducidad de nueve días para su ejercicio en el artículo 1.524 del Código Civil , transcurridos los cuales ya no puede tener lugar el retracto.

Si embargo, la Ley 19/1995, de 4 de julio , de modernización de las explotaciones agrarias, contiene una ampliación extraordinaria de dicho plazo de caducidad que establece en un año (artículo 27) contado desde la inscripción de la venta 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. Si el ejercicio del retracto según las condiciones impuestas por el Código Civil ya merece un tratamiento restrictivo por las razones señaladas, aún mayor habrá de ser la rigurosidad en la exigencia cuando se trata de un supuesto extraordinario como el especial previsto en dicha Ley. De ahí que el presupuesto que habilita para el ejercicio del retracto en tales condiciones, que consiste en que la explotación que se lleva a cabo en la finca del retrayente sea de carácter prioritario, ha de existir en el momento en que nace el derecho a retraer; esto es, cuando se produce la compraventa o dación en pago que origina el derecho de retracto. Tratándose del supuesto especial de la Ley indicada es claro que en el momento de posible ejercicio del retracto la explotación ha de gozar de tal calificación administrativa, que el órgano competente de la Administración habrá otorgado tras la acreditación de los requisitos establecidos en los artículos 4 a 6 de la Ley para sus respectivos casos, habiendo accedido al Catálogo General de Explotaciones Prioritarias creado en el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación que establece el artículo 16 de la Ley como medio para acreditar frente a los compradores el ejercicio del derecho al amparo de la Ley especial, pues no puede imponerse a estos la carga de tener que comprobar si el retrayente cumple con tales condiciones legales para saber si se está o no obligado a acceder al retracto en tales términos, lo que se seguiría en caso de aceptar la tesis de la parte actora que es la acogida por la Audiencia. En el caso presente, en referencia al momento de la venta sobre la que se pretende que opere el retracto, no sólo los retrayentes no contaban con tal calificación administrativa sino que ni siquiera la habían solicitado, por lo que no se plantea si tal calificación hubiera de producir sus efectos desde la solicitud efectuada por los interesados con la finalidad de que no operara en su contra un posible retraso administrativo.

En consecuencia, el momento a tener en cuenta para definir los derechos y obligaciones que derivan del retracto legal es el de la venta o dación en pago al tercero demandado de retracto; y en tal fecha la explotación que llevaban a cabo los actores no estaba calificada como de prioritaria a los efectos de la Ley 19/1995 , ni por tanto podía ser considerada como tal a los efectos de ejercicio del derecho de retracto, para lo que simplemente bastaba tener en cuenta que el propio artículo 4.3 de la citada Ley dispone que se considerarán prioritarias las explotaciones agrarias que pertenezcan a una comunidad hereditaria y sobre las que, además de otros requisitos, exista pacto de indivisión por un período mínimo de seis años, que se contará a partir de la calificación de la explotación como tal; lo que supone que en la fecha de nacimiento del derecho de retracto no estaba vigente tal compromiso de indivisión a efectos administrativos y, por tanto, tampoco podían obtenerse los beneficios derivados de la aplicación de dicha ley.

De lo anterior se deriva que el ejercicio del retracto no podía beneficiarse de la normativa especial y tampoco de las del Código Civil dada la extensión de la finca que constituye su objeto, que es superior a una hectárea (artículo 1.523 Código Civil), y en cualquier caso por su ejercicio extemporáneo (artículo 1.524).



La estimación del anterior motivo releva del examen de los restantes en cuanto supone, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1.715.1, apartado 3º, y 2 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, que la Sala estime el recurso de casación y resuelva lo que corresponda dentro de los términos en los que aparece planteado el debate así como sobre las costas de ambas instancias. Por lo ya razonado, se ha de concluir que los demandantes carecen del derecho a retraer a que se refiere la demanda y, en consecuencia, la misma ha de ser desestimada con imposición de costas de primera instancia a los actores (artículo 523 de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin especial declaración sobre las del recurso de apelación ni sobre las del presente recurso.

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

FALLAMOS

Que DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de don Andrés y doña Marí Juana contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca (Sección 4ª) con fecha 26 de junio de 2000 en autos de juicio de retracto número 413/97, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Ciudadela, a instancia de doña Maribel, doña Paloma, don Federico y don Carlos Francisco contra los hoy recurrentes; la que casamos y anulamos y, en su lugar, desestimamos la demanda con imposición a la parte actora de las costas de primera instancia, sin especial declaración sobre las de apelación y sobre las causadas en el presente recurso, con devolución a la parte recurrente del depósito constituido.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Antonio Salas Carceller.- José Almagro Nosete. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Antonio Salas Carceller, 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.