

Roj: **STS 2731/1997 - ECLI:ES:TS:1997:2731**Id Cendoj: **28079110011997101544**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **18/04/1997**Nº de Recurso: **1074/1993**Nº de Resolución: **311/1997**Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**Ponente: **IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA**Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dieciocho de Abril de mil novecientos noventa y siete.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto por DOÑA Remedios , representada por el Procurador de los Tribunales D. Isacio Calleja García, contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Bilbao de fecha 21 de septiembre de 1992, dimanante del juicio de retracto de colindantes seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Guernica. Es parte recurrida en el presente recurso DON Gabino , representado por el Procurador de los Tribunales D. José de Murga Rodríguez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Guernica conoció de la demanda de retracto de colindantes número 371/88, seguido a instancia de la hoy recurrente contra Don Gabino .

Por la representación procesal de la parte actora, se presentó demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado: "...dictar sentencia dando lugar a la demanda promovida, en la que se declare el derecho de mi representado a retraer la **finca** a que se refiere el cuerpo de esta demanda, la denominada " DIRECCION000 " perteneciente al Municipio de **Munguía**, sin inscribir al tiempo de celebrar el acto de conciliación, condenando al expresado demandado a que en el breve término que al efecto se señale, otorgue escritura de venta a favor de mi mandante 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.

Admitida a trámite la demanda, por la representación de la parte demandada, se contestó la misma, en la que terminaba suplicando al Juzgado: "...dicte sentencia por la que desestimen la demanda, declarando no haber lugar al retracto interesado por la actora, con condena en costas a ésta".

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 18 de julio de 1.991 cuyo fallo dice: "Que estimando la demanda de retracto interpuesta por DÑA Remedios , representada por el Procurador Sr. Urrutia, contra D. Gabino , representado por el Procurador Sr. Luengo DEBO DECLARAR Y DECLARO EL DERECHO DE DÑA. Remedios A RETRAER LA **FINCA** DESCRITA en el escrito de demanda, denominada " DIRECCION000 " perteneciente al Municipio de **Munguía**, sin inscribir al tiempo de celebrar acto de Conciliación de fecha 3 de Octubre de 1.988.

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación por el demandado, que fue conocida y sustanciada la alzada por la Audiencia Provincial de Bilbao, dictándose sentencia por la Sección Cuarta con fecha 21 de septiembre de 1.992, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que estimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Sr. Arenaza Artabe en representación de D. Gabino frente a la sentencia dictada por la Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia de Guernica en los autos nº 371/88 de que este rollo dimana debemos revocar y revocamos la resolución recurrida y en su lugar desestimando la demanda de retracto interpuesto por Dª Remedios contra D. Gabino debemos absolver y absolvemos al



demandado de las pretensiones contra el misma abducidas con imposición a la parte actora de las costas causadas en primera instancia sin expreso pronunciamiento de las causadas en esta alzada".

TERCERO.- Por el Procurador de los Tribunales Sr. Calleja García, en representación de D^a Remedios, se presentó escrito de formalización de recurso de casación ante este Tribunal Supremo, con apoyo procesal en el siguiente motivo:

Unico: "Al amparo del art. 1692-4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción del artículo 1523 en relación al 1521 del Código Civil".

CUARTO.- Admitido a trámite el recurso, por la representación de la parte recurrida, se presentó escrito de impugnación al mismo, en el que terminaba suplicando a esta Sala: "...dictar Sentencia en su día por la que se desestime el Recurso de Casación interpuesto por el contrario, confirmando la sentencia de la 1^{ta} Audiencia Provincial de Bilbao, de fecha 21 de septiembre de 1992 y por consiguiente no haber lugar al retracto de colindantes de la **finca** " DIRECCION000 ", con expresa condena en costas de esta instancia a la parte recurrente".

QUINTO.- No habiéndose solicitado por ambas partes la celebración de vista pública, por la Sala se acordó señalar para la votación y fallo del presente recurso el día tres de abril de mil novecientos noventa y siete, en el que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El único motivo del presente recurso de casación lo basa la parte recurrente en el artículo 1.692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y porque en la sentencia recurrida, sigue afirmando dicha parte recurrente, se ha infringido el artículo 1.523 en relación al artículo 1.521, ambos del Código Civil.

Este motivo debe ser desestimado con todas sus consecuencias.

Es doctrina jurisprudencial de esta Sala la que determina que la finalidad del retracto de colindantes es facilitar con el transcurso del tiempo algún remedio a la división excesiva de la propiedad territorial **rústica** -minifundismo-, allí donde tal exceso ofrece obstáculo insuperable al desarrollo de la riqueza; finalidad expresada que debe presidir la interpretación del artículo 1.523 del Código Civil, y que como todos los retractos legales, y lo es el de **fincas rústicas** colindantes, son limitaciones de tal clase de propiedad, a modo de cargas de derecho público, pues aunque pueden redundar en provecho de particulares están motivadas por el interés general, por lo que habrá de orientarse la cuestión a cada caso concreto, a fin de que se obtenga el resultado querido por el legislador, (por todas las sentencias la de 22 de enero de 1.991).

Por lo tanto para la eficacia y aplicación de lo dicho, habrá que examinar si la **finca** E y la **finca** B, como retrayente, son **fincas rústicas**, lo que constituye el núcleo duro de la presente cuestión.

En principio, hay que afirmar que el carácter o condición de rusticidad de una **finca** es una cuestión de hecho a definir por el Tribunal de instancia, cuya posición solamente podrá ser alterada en casación cuando se acredite que la misma es errónea, ilógica o absurda. Y desde luego no cabe la más mínima duda que correctamente, en la sentencia recurrida, se ha definido que la **finca** E, a **pesar** de su **inclusión** en el **Catastro de fincas rústicas de Vizcaya** y su **calificación actual** como **suelo no urbanizable**, **no puede considerarse** como **rústica**, por **colindar** con **suelo urbano de Munguía** en cuyo caso **puede considerarse** como incluida por su proximidad al Ayuntamiento del que dista trescientos metros, así como por los accesos de que dispone, y por último por el hecho relevante de no haber estado destinada a la explotación agrícola, ni en el momento de la compraventa ni en los treinta años anteriores. Con lo cual dicha sentencia cumple perfectamente lo que proclama la doctrina jurisprudencial de esta Sala, plasmada en las sentencias de 8 de mayo de 1.944 de 7 de noviembre de 1.957 y 14 de noviembre de 1.991.

Pero es más, los datos derivados de que la **finca** en cuestión este inscrita en un registro público o tenga la **calificación** administrativa de **suelo no urbanizable**, no afecta para nada a la hermeneusis efectuada en la sentencia recurrida, puesto que la inscripción en dicho registro no da "per se" y sin más la naturaleza de **rústica** a una **finca** (S. de 4 de octubre de 1.947) y que la denominación de **suelo no urbanizable**, partiendo de la base de que jurídicamente dicha **calificación** constituye una categoría residual, porque la misma está integrada por los terrenos que no se clasifican como **urbanos** o **urbanizables** por el planeamiento en sentido amplio (Plan General, Normas Subsidiarias, Proyecto de Delimitación de **Suelo Urbano**), pero sin, que ello, signifique que no puedan delimitarse dichas **fincas**, como de naturaleza urbana, a efectos, como en el presente caso, de la posibilidad o no de ejercitar sobre ellas el retracto legal de colindantes. Y así se infiere de una interpretación lógica del artículo 12 del Texto Refundido de 26 de junio de 1.992.



SEGUNDO.- En materia de costas procesales y en esta clase de recursos, se seguirá la teoría del vencimiento a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.715-3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que en el presente caso, las mismas, se impondrán a la parte recurrente.

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

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por Doña Remedios contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Bilbao, de fecha 21 de septiembre de 1.992; todo ello imponiendo el pago de las costas procesales a dicha parte recurrente. Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial reseñada, con remisión de los autos y rollo de Sala, en su día enviados.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- I. Sierra Gil de la Cuesta.- A. Villagómez Rodil.- P. González Poveda.- Firmado.- Rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, 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.

FONDO DOCUMENTAL CASADO