



Roj: **STS 3779/1965 - ECLI:ES:TS:1965:3779**

Id Cendoj: **28079110011965100771**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **06/03/1965**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**

Ponente: **JACINTO GARCIA MONGE Y MARTIN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**Núm. 174.-Sentencia de 6 de marzo de 1965.**

PROCEDIMIENTO: Infracción de Ley.

RECURRENTE: Don Alejandro .

FALLO: Declarando no haber lugar al recurso interpuesto contra la sentencia dictada por la Sala de lo Civil de la Audiencia

Territorial de Oviedo, con fecha 15 de mayo de 1964.

DOCTRINA: Retracto de colindantes. Error de derecho en la apreciación de la prueba.

Según constante doctrina del Tribunal Supremo, es elemento esencial para la eficacia del motivo en el que se alegue error de

derecho, que se cite, como infringida, una norma que otorgue determinado valor a la prueba que se invoca.

En la villa de Madrid; a 6 de marzo de 1965; en los autos de retracto de colindantes seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Gijón, a instancia de don Alejandro , mayor de edad, casado, industrial, vecino de Gijón, contra

don Juan Ignacio , mayor de edad, soltero, labrador, vecino de Marco-La Pradera, Concejo de Gijón; vistos en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Oviedo y pendientes ante Nos en virtud de recurso de casación por infracción de ley interpuesto por el demandante representado por el Procurador don Juan Corujo López Villamil y con la defensa del Letrado don Francisco Losbache, habiendo comparecido ante este Supremo Tribunal parte recurrida representada por el Procurador don Fernando Poblet Alvarado y con la defensa del Letrado don Arturo Martínez.

**RESULTANDO**

RESULTANDO que el Procurador don Tomás Montero Entrialgo en representación de don Alejandro , formuló ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Gijón, demanda de juicio de retracto de colindantes contra don Juan Ignacio , estableciendo en síntesis los siguientes hechos: Primero: Que su representado es propietario de las siguientes fincas: A) Finca a labor (hoy a prado), llamada " DIRECCION000 ", sita en el barrio de Mareo, parroquia de La Pradera, en este término. Mide 37 áreas, 80 centiáreas, y linda de Norte, Herederos de Jesús María ; Este, los de Máximo de la Sala; Sur, los de Jorge , y Oeste, camino. Fue adquirida por compraventa otorgada a la fe del Notario de ésta villa señor Penzol en 15 de marzo de 1963. B) Llosa de DIRECCION000 , cerrada por tres partes y amojonada por el Oeste de diecinueve días de bueyes y un octavo de otro, o 2 hectáreas, 40 áreas, 59 centiáreas, a labradío, pasto, prado y roza. Linda: Norte, de don Pedro Jesús , y Herederos de Simón ; Este, camino y Herederos de doña Julia ; Sur, de Abelardo y más que lleva don José Canal; Oeste, finca de don Jesús María y Herederos de don Alfredo , hoy los de Jesús María . Según medición reciente mide esta finca 2 hectáreas, 81 áreas, 25 centiáreas, en 25 de marzo de 1963.-Segundo: Lindante con las fincas reseña- das al número precedente por los vientos Norte y Oeste, existe otra finca, como las anteriores



de naturaleza rústica y con una cabida aproximada de 50 áreas, 32 centiáreas y en todo caso inferior a una hectárea que fue propiedad de los herederos de don Jesús María , la cual fue vendida al demandado, por don Jesús María , y una hermana de éste, en precio de 86.000 pesetas, a medio de escritura otorgada ante el Notario de esta villa señor Prieto. Dicha finca conocida en el lugar por el Lioso o la Llosa, como queda advertida limita por dos puntos cardinales con las de su representado, sin que las separen arroyos, acequias, caminos, ni otra clase de servidumbres.-Tercero: Que, el día 2 de mayo, o sea, dos días después de llevar a conocimiento de su representado la noticia de la compraventa que no ha tenido todavía acceso al Registro de la Propiedad, instó ante el Juzgado Municipal número 1 de los de esta villa, la oportuna demanda de conciliación contra el comprador señor Juan Ignacio , expresando su intención retractual, a la vez que consignaba ante el propio Juzgado la suma de 86.000 pesetas a que ascendió el precio de la misma, y se hizo protesta formal de abonar todos los demás gastos legítimos una vez que fueran conocidos.-Cuarto: En contra de lo manifestado por dicho demandado en el acto de conciliación precedente, sostienen que la venta de la finca que fue llevada a efecto, siendo el precio consignado la suma objeto de la misma.-Quinto: El precio de la venta ha sido ya consignado, dentro de los nueve días siguientes al conocimiento de la compraventa, y se obliga su representado al abono de todos los demás gastos legítimos, una vez que sean conocidos. Alega en derecho y termina suplicando que, previos los trámites legales, se dicte sentencia declarando el derecho de su representado a retraer la finca referida en el hecho segundo de este escrito, condenando al demandado a que en plazo de ocho días, otorgue escritura de venta a favor de su comitente, en las mismas condiciones que la adquirió de don Jesús María , y la hermana de éste, bajo el apercibimiento de otorgarla de oficio, - imponiéndole las costas del juicio. Acompañó a su escrito los documentos a que el mismo hace referencia.

RESULTANDO que admitida la demanda y conferido traslado para contestación al demandado don Juan Ignacio por el Procurador don Aurelio Arcadio Fernández García, en su representación, se evacuó dicho trámite alegando en síntesis los siguientes hechos: Primero: Del correlativo contrario sólo admiten uno, que resulta del Registro de la Propiedad, en el que se hallan inscritas las fincas que se describen de contrario, no impugnando la autenticidad de las escrituras acompañadas, aunque no estando conformes con su contenido como expondrán. Lo que destacan es que la primera de dichas fincas la adquirió el actor en escritura de 15 de marzo de 1963 y la segunda en 25 de marzo de 1963.-Segundo: Rechazan el correlativo de la demanda por incierto: a) En primer lugar su representado don Juan Ignacio , adquirió la finca de 50 áreas y 32 centiáreas, a que se alude de contrario, y llamada La Llosica, el 8 de noviembre de 1962, mediante documento privado otorgado entre el Administrador don Víctor Manuel y doña María Dolores , don Jesus Miguel , Perito Agrícola, de esta vecindad, en nombre de aquéllos y siguiendo instrucciones de los mismos, pactándose como precio de la compraventa el de 86.000 pesetas, a cuenta del cual el demandado entregó 10.000 pesetas, adquiriendo la finca y tomando posesión de la misma en dicho momento, estipulándose además que la escritura se formalizaría en el siguiente mes de diciembre del mismo año, y posteriormente los administradores de don Jesus Miguel , con su representado, elevaron dicha compraventa a escritura pública con fecha 22 de abril de 1963, ante, el Notario de Gijón don José Prieto Alvarez Buylla. La compra realizada por su mandante en el mes de noviembre de 1962 y la toma de posesión de la misma por él, fue pública y notoria en Marcó-La Pradera, donde la misma se halla situada. Resulta, por tanto, que como él actor compró las dos fincas que dice la demanda, en el mes de marzo de 1963, aún no era propietario de las mismas cuando su representado adquirió La Llesica, en noviembre de 1962 y por tanto no ha nacido ni existe derecho de retracto alguno. No hay base para el retracto pero además las fincas que adquirió el actor no lindan con la del demandado en la forma que se pretende en la demanda.-Tercero: Del correlativo, sólo reconocen el acto de conciliación. Es incierto que la escritura de 22 de abril de 1963, otorgada por esta parte, no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad. Por el contrario, de la copia autorizada que acompaña resulta que el 17 de junio ingresó en el Registro, en tramitación normal, de la cual se encargó la propia Notaría de don José Prieto.-Cuarto: Rechazan el correlativo de la demanda.-Quinto: Que lo rechazan también, pues el actor carece de fundamento para ejercitar el retracto y, por tanto, cualquier consignación es ineficaz ello aparte de que no ha sido hecha dentro de los nueve días desde que el actor tuvo conocimiento de la escritura pública. Alega en derecho y termina suplicando que, previos los trámites legales, se dicte sentencia estimando las excepciones alegadas y desestimando la demanda imponiendo las costas al actor. Acompañó a su contestación los documentos a que la misma se refiere.

RESULTANDO que recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente y figura en las respectivas piezas y unidas a los autos y celebrada vista pública, el señor Juez de Primera Instancia número 2 de los de Gijón, dictó Sentencia con fecha 27 de septiembre de 1963 , por la que, desestimó la demanda absolviendo de la misma al demandado don Juan Ignacio , sin hacer expresa condena de costas.

RESULTANDO que interpuesto recurso de apelación contra la sentencia pronunciada en primera instancia por la representación de la parte actora, y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sala de lo Civil de la



Audiencia Territorial de Oviedo dictó Sentencia con fecha 15 de mayo de 1964 , por la que desestimando el recurso de apelación, confirmó en todas sus partes la sentencia apelada sin hacer expresa imposición de las costas de la alzada.

RESULTANDO que con depósito de 1.500 pesetas el Procurador don Juan Corujo López Villamil en representación de don Alejandro , ha interpuesto recurso de casación por infracción de ley, contra la Sentencia pronunciada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Oviedo, con apoyo en los siguientes motivos: Primer motivo: Al amparo del número 1 del artículo 1.691 en relación con el número 7 del 1.692, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción de los artículos 1.227 y 1.280 del Código Civil , por error de derecho en la apreciación de la prueba y la doctrina legal contenida en las sentencias que se citan, por estimar probada la propiedad de la finca objeto del retracto, por el demandado, mediante un documento privado que, además de no haber sido suscrito por el propietario o propietarios de la finca, no tuvo en él intervención su mandante. Conforme a los preceptos antes invocados no se puede estimar como prueba, por no ser válida en derecho, ni poder producir efecto, ese documento privado más que entre las partes que lo suscribieron, sin que su contenido, ni su fecha, puedan perjudicar a su mandante, no interviniente en esa pretendida compraventa, conforme sienta la jurisprudencia de ese Alto Tribunal, insistiendo en que el precepto contenido en el artículo 1.227 del Código Civil es un precepto legal y terminante, cuyas prescripciones no envuelven una presunción "iuris tantum", sino un precepto imperativo. Y en virtud de esa doctrina legal el documento privado de referencia, por otra parte no firmado sino por el administrador de la propiedad, sin facultades de ésta para enajenar, no puede en modo alguno surtir efecto en cuanto su fecha, sino desde su elevación a escritura pública, ya que de otro modo y siguiendo la interpretación de la sentencia recurrida, el conceder valor a la fecha de un documento privado contra tercero, sería -abrir un portillo para privar de efecto a derechos legítimos, burlando, así la finalidad de la ley. En síntesis, la doctrina sentada en numerosas sentencias de este Alto Tribunal la pueden resumir así: que cuando un tercero reconoce o no niega la fecha de un documento privado, debe la misma aceptarse como auténtica, pero cuando, como-en este caso, este documento y por ende su fecha, no es aceptado por el tercero, hay que atenerse a lo establecido clara y terminantemente, imperativamente, repiten, en el artículo 1.127 del Código Civil . En este caso además es de tener en Cuenta el artículo 1. 280 en cuanto a que no fue el propietario o propietarios los que firmaron dicho documento privado, sino su administrador.- Segundo motivo: Este segundo motivo se alega "ad cautelam". Al amparo del número 1 del artículo 1.691 en relación con el número 1 del 1.692, ambos igualmente de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por interpretación errónea del artículo 1.259, en lo que se refiere asimismo al artículo 1.727 estos dos últimos del Código Civil , por cuanto la Sala sentenciadora admite que al firmar la propiedad la escritura de compraventa de la finca objeto de retracto, se produjo una "rativatio" que hizo válido desde su principio, es decir, desde la fecha de otorgamiento del documento privado, la enajenación de dicha finca por parte del administrador, que no tenía facultades para enajenar. Olvida así, inexplicablemente, la Sala de lo Civil de la excelentísima Audiencia de Oviedo, que la retro-actividad producida por la ratificación, como muy bien expone la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de junio de 1950 , atañe-solamente a las partes intervinientes en el negocio jurídico que se pretende ratificar, pero, jamás, afectará a terceros retrayentes a quienes la "ley concede un derecho dependiente de la consumación de la venta.

RESULTANDO que admitido el recurso e instruidas sus partes, se declararon los autos conclusos y se mandaron traer a la vista con las debidas citaciones, acto que tuvo lugar el día 26 de febrero del presente año, con la asistencia de los letrados de las partes que informaron en apoyo de sus respectivas pretensiones.

VISTO siendo Ponente el Magistrado señor don Jacinto García Monge y Martín.

### CONSIDERANDO

CONSIDERANDO que el primero de los motivos del recurso, formulado con el amparo, del número séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , invoca la existencia del error de derecho en la apreciación de la prueba, citando como infringidos los artículos 1.227 y 1.280 del Código Civil por estimarla sentencia recurrida, probada la propiedad de la finca objeto de retracto, a favor del demandado, mediante un documento privado no suscrito por el propietario, en el que no tuvo intervención el recurrente; mas independientemente de no ser ajustada a la realidad la afirmación fundamental de atribuir al Tribunal sentenciador tal apreciación, puesto que éste, de manera categórica, y como resultado de la conjunta apreciación de la prueba practicada en autos, y no en virtud del invocado documento privado, llega a la declaración de que la venta quedó consumada con entrega de parte del precio y concurrencia de la traditio a favor del comprador, en 8 de noviembre de 1962, y que desde este día viene poseyendo la cosa como dueño, examina y pondera diversos elementos probatorios, como las declaraciones del vendedor, y la del administrador, con facultad para realizar la venta, y admite otros, contenidos en la sentencia dictada en primera instancia, como el pago de la contribución, por el comprador, a cuya disconformidad entre lo que afirma el recurso y lo declarado, ha de añadirse, que siendo elemento



esencial para la eficacia del motivo que se examina, de acuerdo a constante doctrina de esta Sala, que se cita como infringida una norma que otorgue determinado valor a la prueba que se invoca, de los preceptos referidos, artículos 1.227 y 1.280 del Código Civil , sólo el primero tiene el alegado carácter, el cual, conforme a la doctrina de esta Sala, contenida entre otras en Sentencias de 9 de julio de 1964 y 22 de febrero de 1917 , se refiere únicamente al caso en que por un determinado documento se pretenda justificar el hecho, más no cuando éste se deduce de otros medios de prueba en armonía a Sentencias de 18 de diciembre de 1901 , 6 de febrero de 1929 , 2 de febrero de 1952 y 20 de diciembre de 1956 , que es lo que en este caso afirma la sentencia recurrida como resultado de otros elementos que valora, y por las cuales sienta la realidad de la venta, que independientemente a su consumación, fue plasmada en el aludido documento, otorgado por quien tenía para ello las facultades necesarias, todo lo cual hace perecer el motivo que se contempla.

CONSIDERANDO que el segundo de los motivos del recurso, que se alega "ad cautelam", conforme al número primero del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , se funda en la interpretación errónea del artículo 1.559, en lo que se refiere al ya citado 1.227 del Código Civil , por cuanto el Tribunal, según afirma el recurrente, admite que al- firmar la escritura de compraventa de la finca la propiedad, se produjo una "rativatio", que hizo válido el contrato desde su principio, fundamento desestimable, tanto porque la sentencia no aplica, ni por ello puede interpretar erróneamente ninguno de los citados preceptos, cuanto porque al contemplar, sólo con carácter hipotético, el supuesto de la carencia de poder para vender el administrador la mentada finca, se refiere a la institución de la "ratihabitio" con lo que no hace otra cosa que expresar un argumento a mayor abundamiento, sin trascendencia en el fallo que se asienta como queda expuesto, en la anterior realidad y consumación de la venta, deducida de pruebas directas sobre tal hecho, aparte de qué la infracción a que el motivo se refiere no afecta al sentido gramatical y lógico de los citados preceptos, esto es a la errónea interpretación que se denuncia, todo lo cual hace inviable el motivo que se examina, y con él la totalidad del recurso, con las consecuencias legales establecidas en el artículo 1.748 de la ley procesal civil .

#### FALLAMOS

FALLAMOS que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de ley interpuesto por don Alejandro contra la Sentencia dictada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Oviedo con fecha 15 de mayo de 1964 , en los autos instados por el expresado recurrente contra don Juan Ignacio , sobre retracto de colindantes; se imponen las costas causadas en este recurso al recurrente don Alejandro al que se condena a la pérdida del depósito que constituyó al que se dará el destino previsto en la ley; a su tiempo comuníquese esta sentencia a la Audiencia de su procedencia, con devolución del apuntamiento remitido.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado" e insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA o pronunciamos, mandamos y firmamos.-Juan Serrada Hernández.-Diego de la Cruz Díaz.-Tomás Ogáyar Ayllón.-Jacinto García Monge y Martín.-Victoriano Juvencio Escribano Ruipérez. Rubricados.

PUBLICACIÓN -Leída y publicada fue la anterior sentencia en el mismo día de su fecha por el Magistrado Ponente, excelentísimo señor don Jacinto García Monge y Martín, celebrando audiencia pública la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, de lo que como Secretario certifico.-Ramón Morales.-Rubricado.