

Id Cendoj: 28079110012007100145
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
 Sede: Madrid
 Sección: 1
 Nº de Recurso: 4135/1999
 Nº de Resolución: 129/2007
 Procedimiento: CIVIL
 Ponente: ANTONIO GULLON BALLESTEROS
 Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

Ejercicio del derecho de adquisición preferente, ejercitado por la arrendataria frente a un copropietario en plazo legal, pero contra el otro, una vez contestada la demanda por el primero, fuera ya aquel de plazo: desestimación del recurso de la arrendataria.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a doce de Febrero de dos mil siete.

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 Quinta de la Audiencia Provincial de Oviedo, con fecha 29 de enero de 1.999, como consecuencia de los autos de juicio declarativo de menor cuantía seguidos ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Oviedo, sobre acceso a la propiedad de finca rústica; cuyo recurso ha sido interpuesto por Dª. Alejandra , representada por el Procurador de los Tribunales D. José Ignacio de Noriega Arquer; siendo parte recurrida D. Humberto y Dª. Carmela , ambos representados por la Procuradora de los Tribunales Dª. Isabel Juliá Corujo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Oviedo, fueron vistos los autos de juicio ordinario declarativo de menor cuantía (nº 949/99), instados por Dª. Alejandra , contra D. Humberto y Dª. Carmela , sobre acceso a la propiedad de finca rústica.

Por la parte actora se formuló demanda con arreglo a las prescripciones legales, alegando los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, suplicando se dictase sentencia "por la que estimando la demanda, se declarase que Dª. Alejandra , tenía derecho de acceso a la propiedad de las fincas descritas en el apartado quinto de nuestro escrito de demanda, y que pagará al contado y en metálico el justo precio determinado conforme a la *Ley 1/92 de 10 de febrero* , y que el propietario está obligado a otorgar la Escritura Pública de propiedad a favor del demandante, todo ello con imposición de Costas a la parte demandada". Admitida a trámite la demanda y emplazada la mencionada parte demandada, su representante legal la contestó oponiéndose a la misma, en base a los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para terminar suplicando se dictase sentencia "por la que se desestimase la demanda, con imposición de costas a la actora".

Por la misma demandante se presentó demanda de juicio de cognición contra Dª. Carmela que fue turnada al Juzgado de Primera Instancia de Oviedo nº 4 (autos nº 109/98), basándose en los mismo hechos, los cuales fueron acumulados a los anteriores autos.- La mencionada parte demandada, mediante su representante legal la contestó oponiéndose a la misma, en base a los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para terminar suplicando se dictase sentencia "desestimando la demanda, con imposición de costas a la demandante".

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 9 de julio de 1.998 , cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO.- Que desestimando la demanda interpuesta por la Procuradora Dª. Margarita Riestra Barquín en nombre y representación de Dª. Alejandra , contra D. Humberto y Dª. Carmela , debo absolver y absuelvo a dichos demandados de la pretensión formulada de adverso con imposición de costas a la parte actora".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de 1ª Instancia por la representación de Dª. Alejandra y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Asturias con fecha 29 de enero de 1.999 , dictó sentencia con la siguiente parte dispositiva: "FALLAMOS.- Desestimar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el titular del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Oviedo, en los autos de que dimana el presente recurso, la que se confirma en su integridad. Se imponen las costas de la alzada a la parte que la promovió.

TERCERO.- El Procurador de los Tribunales D. José Ignacio de Noriega Arquer, en nombre y representación de Dª. Alejandra , ha interpuesto recurso de casación con apoyo en los siguientes motivos: El primero, al amparo del *art. 1.692.4º LEC de 1.881* , acusa infracción del *art. 171 de la misma Ley.- El motivo segundo* , al amparo del *art. 1.692.4º LEC de 1,881* , acusa infracción del *art. 7 Cód . civ.*, además del *art. 171 de la citada Ley procesal*.

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido para impugnación, la Procuradora de los Tribunales Dª. Isabel Juliá Corujo, en representación de la parte recurrida presentó escrito con oposición al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 29 de enero de 2.007, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ANTONIO GULLÓN BALLESTEROS

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRELIMINAR.- Dª. Alejandra , debidamente representada, demandó a D. Humberto , ejercitando su derecho de acceso a la propiedad de finca rústica arrendada. Solicitaba que se declarase que la actora tiene ese derecho sobre las fincas descritas en el apartado quinto de su escrito de demanda, y que pagaría al contado y en metálico el precio determinado conforme a la *Ley 1/92, de 10 de febrero* , y que el propietario estaba obligado a otorgar escritura pública de propiedad en favor de la actora. Dicha demanda se presentó el 31 de diciembre de 1.997, correspondiendo por turno de reparto al Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Oviedo.

El demandado contestó a la demanda, excepcionando, previamente a los argumentos que exponía para solicitar su desestimación, la falta de litisconsorcio pasivo necesario, pues no se había demandado a su hermana Dª. Carmela .

Con fecha 9 de marzo de 1.998, Dª. Alejandra demandó a la citada Dª. Carmela en concepto de copropietaria de las fincas, reiterando lo que solicitó respecto al otro copropietario, D. Humberto .

Esta última demanda, cuyo conocimiento correspondió por reparto al Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Oviedo, fue acumulada, previa solicitud, al procedimiento que se seguía en el nº 3.

El Juzgado de 1ª Instancia desestimó la demanda interpuesta contra Dª. Carmela y D. Humberto . Se fundamentaba en que la acción había caducado, al interponerse la demanda contra Dª. Carmela en 1.998, cuando el acceso a la propiedad de los arrendatarios caducaba legalmente al finalizar el año 1.997. La actora constituyó válidamente la relación jurídica procesal en fecha en que había caducado el ejercicio de la acción entablada.

La actora apeló esta sentencia, que fue confirmada por la Audiencia al desestimarse el recurso. Se fundamentaba en que si bien la falta de litisconsorcio se llenó con la nueva demanda, ello no significa que la fecha de la misma sea la de la primera.

Contra la sentencia de la Audiencia ha interpuesto recurso de casación la actora.

PRIMERO.- El motivo primero, al amparo del *art. 1.692.4º LEC de 1.881* , acusa infracción del *art. 171 de la misma Ley* . Deduce del mismo la recurrente que como nada se dice en él respecto de la fecha que ha de tomarse en consideración a todos los efectos, bien la de presentación de la primera demanda (un plazo legal); bien la de la segunda, ningún *precepto legal obsta a que sea la primera* la que se tenga en cuenta, visto que el conocimiento de los autos corresponde al Juzgador primero.

El motivo se desestima porque el *art. 171 LEC de 1.881* se limitaba a señalar el tribunal que ha de entender de los procedimientos acumulados, pero ello nada tiene que ver con la fecha del ejercicio de la

acción en el procedimiento que se acumula. Además, la demanda contra uno de los copropietarios no puede interrumpir el plazo legal de caducidad de dicha acción contra el otro copropietario, ausente de la litis hasta que es llamado con nueva demanda, ya que la caducidad no admite interrupción legal como la prescripción. El derecho de acceso a la propiedad del arrendatario se ha de ejercitar por su propia índole contra quienes sean propietarios de las fincas dentro del plazo legal de caducidad.

SEGUNDO.- El motivo segundo, al amparo del *art. 1.692.4º LEC de 1,881*, acusa infracción del *art. 7 Cód . civ.*, además del *art. 171 de la citada Ley procesal*. Se fundamenta básicamente en que el codemandado D. Humberto "pudo haber puesto en conocimiento de esta parte la existencia de una tercera persona interesada en las fincas objeto del arrendamiento histórico, no ya al tiempo de la consignación, sino al momento del cobro de las rentas. Si se estima válido el pago hecho sólo a uno de los propietarios, actuando éste (si bien de forma oculta) en nombre de la comunidad de herederos que al parecer constituye con su hermana, también debe entenderse válida la acción dirigida frente al que ahora opone la excepción de litisconsorcio pasivo necesario". También alega el carácter restrictivo con el que deben aplicarse las normas sobre la prescripción.

El motivo se desestima porque no se prueba ninguna situación en la que D. Humberto se haya arrogado la total propiedad de las fincas, ni hechos significativos de una conducta que pudiese suscitar de buena fe una confianza de terceros acerca de que era el único propietario. Al rechazar la consignación de rentas sólo alegó circunstancias de la arrendataria consignante; y al cobrar las mismas, tampoco se aprecia la necesidad de información que exige ahora la arrendataria recurrente. Expone correctamente la sentencia de primera instancia: "Ha de ser en un momento anterior, cuando la actora se subroga en el arrendamiento, cuando la misma ha de efectuar las notificaciones y requerimientos oportunos que determinen y clarifiquen la situación arrendaticia, pues lógicamente la actora debía de haber tenido la diligencia de cercionarse de quienes eran los propietarios de la finca que comenzaba a poseer a título de arrendataria, máxime cuando se proponía acceder a la propiedad por el mecanismo legal invocado, consultando para ello los registros públicos o bien efectuando los requerimientos fehacientes precisos para poder concretar la relación arrendaticia". La sentencia recurrida confirma este criterio.

Además, es imprudente la conducta procesal de la actora, consistente en interponer la demanda al filo del cumplimiento del plazo legal sin conocer quiénes son los propietarios, pues ello le impide cualquier otra conducta procesal posterior.

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 D^a. Alejandra , representada por el Procurador de los Tribunales D. José Ignacio de Noriega Arquer contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Oviedo, con fecha 29 de enero de 1.999. Con condena en las costas ocasionadas en este recurso a la recurrente. Con pérdida del depósito constituido. Comuníquese esta resolución a la mencionada Audiencia con devolución de los autos y rollo que remitió.

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.- Antonio Gullón Ballesteros.- Rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Antonio Gullón Ballesteros, 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.