

Id Cendoj: 28079110012007100014
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1028/2000
Nº de Resolución: 32/2007
Procedimiento: CIVIL
Ponente: CLEMENTE AUGER LIÑAN
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

RETRACTO DE FINCA RÚSTICA.- CADUCIDAD, "DIES A QUO" DESDE EL MOMENTO EN QUE EL RETRAYENTE TUVO CABAL CONOCIMIENTO, COMPLETO Y EXACTO, DE LA TRANSMISIÓN, AL SER APORTADO EL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA A UN JUICIO INTERDICTAL PROMOVIDO POR DICHO RETRAYENTE.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diecisiete de Enero de dos mil siete.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación, por la Audiencia Provincial de Cuenca, como consecuencia de autos, juicio de menor cuantía número 259/1998, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Cuenca, sobre retracto de finca rústica el cual fue interpuesto por Don Ignacio y Doña Carina , representados por la Procuradora de los Tribunales Doña Marta López Barreda, en el que es recurrida la Sociedad Agraria de Transformación número 1768, denominada "Aromáticas Conquenses", y la Sociedad Agraria de Transformación número 1974, denominada "Los Periquines", representadas por la Procuradora Doña Rosalía Rosique Samper.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Cuenca fueron vistos los autos, juicio menor cuantía, promovidos a instancia de Don Ignacio y Doña Carina contra la Sociedad Agraria de Transformación número 1768, "Aromáticas Conquenses" y la Sociedad Agraria de Transformación número 1974, "Los Periquines, sobre retracto de finca rústica.

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 estimó de aplicación: "dicte sentencia en la que se declare haber lugar al retracto ejercitado y se condene a los demandados a que dentro del breve plazo que al efecto se señale otorguen a favor de mis mandantes la correspondiente escritura de venta de la expresada finca y entrega de la misma, recibiendo en el acto el precio y el importe de los gastos que le sean de legítimo abono, bajo apercibimiento de otorgar la expresada escritura de oficio y a sus expensas, e imponiendo a los demandados las costas del juicio".

Admitida a trámite la demanda, las Sociedades de Transformación demandadas contestaron alegando como hechos y fundamentos de derecho los que estimaron oportunos, y terminaron suplicando al Juzgado: "... dicte una sentencia por la que, con estimación de la excepción de caducidad opuesta, desestime la demanda, o, en otro caso, la desestime igualmente por las demás razones alegadas en el cuerpo de la presente contestación, con absolución en ambos casos de mis representadas, y condena en costas a la parte actora; o, subsidiariamente, para el caso de que se diese lugar a la acción de retracto, que se fije como precio del mismo el que pericialmente, en la fase probatoria del proceso o en ejecución de sentencia, se determine como valor actual real o de mercado de la parcela que constituye su objeto".

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 31 de Julio de 1999 , cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que estimando la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Porres Moral, en nombre y representación de Don Ignacio y Doña Carina , debo declarar y declaro haber lugar al retracto ejercitado,

condenando a los demandados Sociedad Agrícola de Transformación número 1768, denominada "Aromáticas Conquense" y número 1974 denominada "Los Periquines", a estar y pasar por tal declaración y a que otorgue a favor de los actores la correspondiente escritura de venta de la finca referida en el hecho primero de la demanda y entrega de la misma, previa la determinación en ejecución de sentencia del precio del retracto conforme a las bases establecidas en el fundamento jurídico quinto de esta resolución, recibiendo entonces el precio determinado con el importe de los gastos prevenidos en el *artículo 1518 del Código Civil*, también a determinar en ejecución de sentencia; todo ello, con expresa imposición de costas a los demandados".

SEGUNDO. Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido y, sustanciado éste, la Audiencia Provincial de Cuenca dictó sentencia con fecha 7 de Febrero de 2000, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLAMOS: Que estimando el recurso de apelación interpuesto por las Sociedades Agrarias de Transformación número 1768, denominada "Aromáticas Conquense", y número 1974, denominada "Los Periquines", representadas por la Procuradora Sra. Torrecilla López, contra la sentencia dictada por el Magistrado Juez de Primera Instancia del Juzgado número 1 de Cuenca, con fecha 31 de Julio de 1999, en el juicio de retracto de fincas seguido con el número 259 de 1998, a instancia de Don Ignacio y Doña Carina, representados por la Procuradora Sra. Porres Moral contra las Sociedades Agrarias de Transformación apelantes, debemos revocar y revocamos la sentencia recurrida, que dejamos sin valor ni efecto alguno. En su lugar, declaramos que con estimación de la excepción de caducidad de la acción ejercitada, debemos desestimar como desestimamos la demanda absolviendo de sus pedimentos a las sociedades demandadas, con imposición a los actores de las costas procesales de la primera instancia. No se hace imposición de las costas de la segunda instancia, pagando cada parte las causadas a su instancia y abonándose las comunes por mitad".

TERCERO. La Procuradora Doña Marta López Barreda, en representación de Don Ignacio y Doña Carina, formalizó recurso de casación que funda en el siguiente motivo:

Único: Se ampara en el *número 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, y denuncia la infracción del *artículo 88 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de Diciembre de 1980*, en relación con el *artículo 16.4 del Reglamento sobre Arrendamientos Rústicos* aprobado por el Decreto 745/1959, de 29 de Abril, y la *Disposición Transitoria Primera de la Ley vigente sobre Arrendamientos Rústicos* y la jurisprudencia que se cita.

CUARTO. Admitido el recurso de casación formulado y evacuando el traslado, la Procuradora Doña Rosalía Rosique Samper, en representación de las Sociedades Agrarias de Transformación número 1974, "Los Periquines" y número 1768 "Aromáticas Conquense", presentó escrito de impugnación al recurso mencionado y terminaba suplicando a esta Sala: "...dicte una senencia por la que desestime dicho recurso casacional, declarando no haber lugar al mismo, con imposición de costas a la parte recurrente".

QUINTO. No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 11 de Enero de 2007 en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. CLEMENTE AUGER LIÑÁN

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Los demandantes alegando su condición de arrendatarios, ejercitaron acción de retracto sobre la finca rústica que ocupaban en tal concepto frente a las sociedades agrarias de transformación demandadas, con ocasión de la transmisión de la propiedad de la finca a resultas del contrato de compraventa celebrado entre ellas.

Las sociedades demandadas se personaron en el procedimiento y en contestación a la demanda interesaron su íntegra desestimación, oponiendo, en primer término, la excepción de caducidad de la acción ejercitada, por considerar que había transcurrido con exceso el plazo de sesenta días establecido a tal efecto por la legislación de Arrendamientos Rústicos de 1980.

En sentencia dictada en primera instancia se estimó la demanda y se declaró el retracto, condenando a las demandadas a estar y pasar por dicha declaración, así como a otorgar la correspondiente escritura pública de venta de la finca retraída en favor de los actores, haciéndoles entrega de la misma, previa la determinación en ejecución de sentencia del precio del retracto para su abono a la vendedora junto con el importe de los gastos establecidos en el *artículo 1518 del Código Civil*.

Las sociedades demandadas formularon contra esta sentencia recurso de apelación, y por la

Audiencia Provincial de Cuenca se ha dictado sentencia estimando el recurso con revocación de la sentencia apelada, acogiendo la excepción de caducidad de la acción ejercitada y desestimando íntegramente la demanda.

Los demandantes han formulado contra esta última sentencia recurso de casación, al que las sociedades agrarias de transformación demandadas se han opuesto.

SEGUNDO. El único motivo del recurso se formula al amparo del *artículo 1692,4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, y en él se denuncia la infracción del *artículo 88 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de Diciembre de 1980*, en relación con el *artículo 16.4 del Reglamento sobre Arrendamientos Rústicos* aprobado por el Decreto 745/1959, de 29 de Abril y la *Disposición Transitoria Primera de la citada Ley de Arrendamientos Rústicos*, así como de la jurisprudencia que se cita.

El argumento que sostiene la denuncia casacional consiste en afirmar que, al contrario de lo declarado en la sentencia recurrida, los retrayentes no tuvieron conocimiento de la transmisión de la finca y de las condiciones exactas de la misma, sino el día 2 de Septiembre de 1998, fecha en la que contestaron al requerimiento que se les había sido dirigido, por lo que la acción se ejercitó dentro del plazo de sesenta días que establece el *artículo 88 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de Diciembre de 1980*.

No es cuestión controvertida por la parte recurrente, el régimen jurídico aplicable a la relación jurídica, habida cuenta de la fecha de su constitución, y con arreglo al cual debe ser resuelta la pretensión deducida en la demanda. Lo que se discute es, en cambio, el momento a partir del cual comienza a correr el plazo de caducidad al que se encuentra sometido el ejercicio de la acción de retracto, y más exactamente, el momento en el cual se ha tenido conocimiento completo y exacto de las circunstancias de la transmisión de la finca objeto del retracto, de los aspectos y condiciones en que tuvo lugar, que indica el término inicial del cómputo del plazo de caducidad de la acción ejercitada.

Para resolver esta cuestión, y, consiguientemente, la denuncia que se hace en el motivo de casación, se ha de partir de los hechos declarados probados en la sentencia recurrida, y que conforman la base fáctica sobre la que se asienta la decisión de la Audiencia Provincial. De ellos debe destacarse la condición de aparceros que reconoce a los actores, así como que la venta de la finca objeto del retracto tuvo lugar mediante documento privado otorgado el día 30 de Octubre de 1974, la cual fue seguida de la toma de posesión material del inmueble enajenado por la sociedad compradora, lo que motivó que los demandantes, ante la perturbación posesoria ocasionada por dicha ocupación material, promovieran una acción interdictal que dio lugar al correspondiente procedimiento en cuyo seno se aportó por la demandada, y como prueba documental, el contrato de compraventa. Se ha de destacar también que el tribunal de instancia consideró debidamente identificada la finca retraída y su inclusión en el conjunto de parcelas vendidas como una única finca bajo una sola linde, sin que a los efectos de dicha identificación tengan trascendencia las dudas que pudieran haber surgido respecto de la extensión superficial de esta única finca, ni tampoco incidan en los litigios entablados entre las partes con motivo de la ejecución del contrato. De igual modo, se debe destacar el hecho de que en la escritura pública otorgada con fecha 29 de Julio de 1998 no se llevó a cabo sino la formalización y elevación a público del documento privado de compraventa suscrito con anterioridad.

A la vista de estos datos de carácter fáctico, la Audiencia llega a la conclusión de que los actores tuvieron cabal y exacto conocimiento de la compraventa y de todos sus aspectos y circunstancias cuando, con fecha 15 de Mayo de 1976, se aportó al procedimiento interdictal que habían promovido el documento privado de compraventa; razón por la que consideró caducada la acción de retracto, que se ejercitó al cabo de 22 años.

Así las cosas, el tribunal de instancia, hizo una aplicación correcta de los preceptos que se invocan como infringidos, pues, cualquiera que sea la norma a la que quiera estarse --el *artículo 16.4 del Reglamento sobre Arrendamientos Rústicos de 29 de Abril de 1959*, o el *artículo 88 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de Diciembre de 1980* --. es notorio que ha transcurrido con mucho el plazo de caducidad establecido para el ejercicio del retracto sobre finca rústica; y su decisión resulta ajustada, por ende, al criterio de esta Sala --plasmado, entre otras, en la Sentencia de 21 de Marzo de 1996 --, con arreglo al cual el conocimiento de la venta y de sus circunstancias por haberse aportado el contrato de compraventa como prueba documental en un proceso en el que es parte el retrayente sirve a los efectos de considerar que el retrayente ha tenido cabal conocimiento, exacto y completo, de la transmisión, que excluye la necesidad de una notificación posterior. La denuncia casacional sólo se entiende, pues, desde el desentendimiento de los hechos que se consideran probados en la sentencia recurrida, lo que sirve a los recurrentes para eludir las lógicas conclusiones que de ellos se extraen, y para exponer las propias, erigiendo el alegado impugnatorio al margen de tales hechos y de las apreciaciones que, a su vista, realiza

el órgano "a quo".

El motivo, por todo ello, debe ser desestimado.

TERCERO. Conforme a lo previsto en el último *párrafo del artículo 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , procede la imposición del pago de costas causadas en este recurso a los recurrentes.

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 formulado por la Procuradora Doña Marta López Barreda, en nombre y representación de Don Ignacio y Doña Carina , contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Cuenca de fecha 7 de Febrero de 2000 , con imposición del pago de costas causadas en este recurso a los recurrentes.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de Sala remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Jesús Corbal Fernández. Vicente Luis Montés Penadés. Clemente Auger Liñán. Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Clemente Auger Liñán, 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.