

Id Cendoj: 28079110012006100729  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 3851/1999  
Nº de Resolución: 730/2006  
Procedimiento: CIVIL  
Ponente: IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA  
Tipo de Resolución: Sentencia

**Resumen:**

IMPOSIBILIDAD DE ACCESO A LA PROPIEDAD RÚSTICA CUANDO FALTA EL CARÁCTER DE PROFESIONAL DE LA AGRICULTURA.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a seis de Julio de dos mil seis.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto por DOÑA Paloma , representada por la Procuradora de los Tribunales doña Teresa Castro Rodríguez, contra la sentencia dictada en grado de apelación con fecha 14 de junio de 1999 por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de San Sebastián dimanante del juicio de menor cuantía seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Uno de Azpeitia. Son parte recurrida en el presente recurso DON Juan , DON Juan Ignacio , DON Isidro , DON Juan Antonio , DOÑA Ángela , DON Lázaro Y DOÑA María Virtudes , representados por el Procurador de los Tribunales don Jesús Verdasco Triguero.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de los de Azpeitia, conoció el juicio de cognición nº 312/97, seguido a instancia de Dª Paloma , contra D. Juan Antonio , D Isidro , Dª Ángela , D. Juan Ignacio , Dª María Virtudes , D. Juan y D. Lázaro , sobre acceso a la propiedad.

Por la representación procesal de la parte actora se formuló demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado: "...se dicte sentencia por la que se declare el derecho de mi representada a acceder a la propiedad de la finca y terrenos mencionados abonando a la propietaria la suma de cuatro millones ochocientas mil pesetas (4.800.000 ptas.) o lo que resulte de la prueba, y condenando a los demandados a estar y pasar por esta declaración y a lo que de ella resulte, y se les condene así mismo al pago de las costas procesales, con todo lo demás que en derecho corresponda."

Admitida a trámite la demanda, por la representación procesal de la parte demandada, se contestó la misma, en la que terminaba suplicando al Juzgado, tras los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación: "...dictar sentencia que desestime aquélla dada la inexistencia de arrendamiento histórico y demás cuestiones procesales y de fondo que se explican, con imposición de costas a la actora."

Con fecha 30 de noviembre de 1998, el Juzgado dictó sentencia cuyo fallo dice: "Que desestimando la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales D. Angel María Echaniz Izpuru en nombre de Paloma contra D., Juan Antonio , Isidro , Ángela , Juan Ignacio , María Virtudes , Juan e Lázaro , debo absolver y absuelvo a los demandados de las pretensiones contenidas en la demanda, con expresa imposición de las costas procesales causadas en esta instancia a la parte actora."

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de San Sebastián, dictó sentencia en fecha 14 de junio de 1999, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por Dª Paloma frente a la sentencia dictada por el

Juzgado de Primera Instancia número uno de los de Azpeitia en fecha 30-XI-98 , debemos confirmar y confirmamos dicha resolución en su integridad condenando a la parte apelante a las costas causadas en la presente apelación."

TERCERO.- Por la Procuradora Sra. Castro Rodríguez, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Paloma , se presentó escrito de formalización del recurso de casación ante este Tribunal Supremo, con apoyo procesal en los siguientes motivos:

Primero: "Al amparo del *art. 1692-4 de la LEC* por infracción de las normas del ordenamiento jurídico o la jurisprudencia, y en concreto por indebida aplicación del *art. 79 de la L.A.R.*."

Segundo: "Al amparo del *art. 1692-4 de la LEC* , por infracción de las normas del ordenamiento jurídico o la jurisprudencia, y en concreto por indebida aplicación de los *arts. 27 y 37 de la ley 49/81, de 24 de noviembre, en relación con los artículos 5 y 10 del mismo texto legal*."

CUARTO.- Por Auto de esta Sala de fecha 20 de noviembre de 2001 , se admite a trámite el recurso y evacuado el traslado conferido, por la representación procesal de la parte recurrida, se presentó escrito de impugnación al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado, por todas las partes personadas, la celebración de vista pública, por la Sala se acordó señalar, para la votación y fallo del presente recurso, el día veintidós de junio del año en curso, 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 núcleo de la presente contienda judicial, y por ende del actual recurso de casación, consiste en concretar si Paloma -antes parte demandante y ahora recurrente en casación-, tiene derecho a acceder a la propiedad del caserío Errota-Txiki, por haber sucedido a su padre Jose Ramón fallecido el 1 de marzo de 1992, que era el arrendatario del mismo.

Como datos complementarios a lo anterior hay que decir que Jose Ramón estaba casado al momento de su fallecimiento con Gabriela , y que a la fecha del fallecimiento no se había subrogado en el colonato la referida parte demandante.

Dicho lo anterior hay que entrar ya en el estudio del primer motivo que lo residencia la parte recurrente en el *artículo 1692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , ya que en la sentencia recurrida se ha infringido el *artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, de 31 de diciembre de 1980*. Este motivo debe ser desestimado.

En efecto, ante todo hay que decir que en 1 de marzo de 1992 ya estaba vigente la *Ley de 10 de febrero de 1992* sobre arrendamientos rústicos históricos, que entró en vigor el día 11 de dicho mes y año.

Pues bien a tenor de lo dispuesto en sentencias de esta Sala -14 de diciembre de 1992, 7 de octubre de 1994, 30 de diciembre de 1996, 31 de marzo de 1997 y 24 de septiembre de 1999 - hay que decir que la Ley de Arrendamientos Rústicos reconoce la posibilidad de la transmisibilidad de la condición de arrendatario por causa de fallecimiento, estableciendo en su artículo 79 las personas que tendrán derecho a sucederle, así como el orden de preferencia en esa sucesión, siempre que el sucesor sea profesional de la agricultura; ahora bien como se dice en las referidas resoluciones, «ese singular derecho de acceso a la propiedad del bien arrendado está constituido en su estricta dimensión, "intuitu personae", es decir, que existe y opera y, como tal, en su caso, posibilita la conversión en su maximalismo patrimonial del propietario cuando persiste ese arrendatario, esto es mientras vive el mismo, de tal suerte que con su muerte desaparece el sustrato de subjetividad en contemplación de cual está aquel derecho estructurado, salvo los efectos que de esa legislación especial se puedan derivar a favor de los continuadores del fallecido».

Por tanto en el presente caso, fallecido el arrendatario quedó extinguido su derecho de acceso a la propiedad que al mismo le pudiera corresponder por su condición como tal.

Todo ello en razón también a que la parte demandante no ostenta la condición de sucesora en el arrendamiento al amparo del *artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Rústicos* , ya que carece de la cualidad de arrendataria y también porque no se ha comprobado que la misma hubiera sido una profesional de la agricultura ni desde luego una cultivadora personal.

Por ello, y como conclusión, se desprende claramente que la parte demandante no se la puede estimar como arrendataria con derecho a acceder a la propiedad en razón a la naturaleza histórica del colonato en que trata de subrogarse y su situación personal en relación a la figura de no arrendataria y de su falta de condición de profesional de la agricultura.

SEGUNDO.- El segundo motivo lo residencia asimismo la parte recurrente en el *artículo 1692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, y porque en la sentencia recurrida, según afirmación de dicha parte, se han infringido los *artículos 27 y 37 de la Ley 49/1981, de 24 de diciembre en relación con los artículos 5 y 10 de dicho cuerpo legal*.

Este motivo debe ser también desestimado.

Ante todo hay que decir que dicha *ley 40/1981, que se denominaba Estatuto de la Explotación Familiar Agraria y de los Agricultores Jóvenes*, no tiene nada que ver con el tema a tratar en el actual proceso, ya que sus disposiciones tiene carácter supletorio -Disposición Final Primera- y además su finalidad es proteger las entidades que su título especifica, a través de medidas para su constitución, incorporación de personas facilitando su incorporación a la explotación agraria - artículo 1-.

Pero es más, ni la demandante tiene el título administrativo expedido por el Ministerio de Agricultura que exige el artículo 10, ni dicha demandante reúne las condiciones personales y formales para que pueda estimarse como colaboradora en la explotación agrícola como exige el artículo 27; ya que el alta de la misma en el Registro de Explotaciones Agrarias se efectuó el 21 de noviembre de 1997 y el alta en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social el 1 de diciembre de 1997. Fechas muy posteriores a marzo de 1992.

TERCERO.- 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 1715-3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*; por lo que las mismas se impondrán a la parte recurrente, que a su vez perderá el depósito constituido.

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

## FALLAMOS

Que debemos acordar lo siguiente:

1º.- No haber lugar al recurso de casación interpuesto por doña Paloma frente a la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de San Sebastián, de fecha 24 de junio de 1999.

2º.- Imponer el pago de las costas procesales a dicha parte recurrente.

3º.- Dar el destino legal al depósito constituido.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, 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 .- Román García Varela.- José Antonio Seijas Quintana.- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- 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.