

SAP de Bizkaia de 21 de marzo de 2000

En Bilbao, a veintiuno de marzo de dos mil.

Vistos en grado de apelación ante la Audiencia Provincial de Bilbao, Sección Quinta, en Comisión de Servicios, integrada por los Ilmos. Sres. Magistrados, los presentes autos de JUICIO DE MENOR CUANTIA nº 224/97, procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Bilbao, como parte apelante: el demandado DON Pedro, representado por el Procurador D. Francisco Ramón Atela Arana y asistido del Letrado D. Juan Manuel Izaguirre Zugazaga; y como parte apelada, las demandantes DOÑA Eva Y DOÑA María Rosario, representadas por la Procuradora Dña. María del Mar Ortega González y asistidas del Letrado D. Miguel Ezkurra Zufia, y los codemandados DOÑA Ana María, DOÑA Mercedes, DON Juan Miguel, DON Íñigo Y DON Luis Manuel, DÑA Elvira Y DOÑA Olga y DOÑA Araceli, continuando en esta alzada en situación procesal de rebeldía.

ANTECEDENTES DE HECHO

Se ACEPTAN y se dan por reproducidos, en lo esencial, los antecedentes de hecho de la sentencia impugnada, en cuanto se relacionan con la misma.

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Bilbao se dictó sentencia con fecha 12 de Marzo de 1.998 cuya parte dispositiva dice literalmente:

"FALLO: Que estimando la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. M^a del Mar Ortega, en nombre y representación de D^a Eva y D^a María Rosario, contra D^a Elvira, D^a Olga, D^a Ana María, D^a Mercedes, D. Juan Miguel, D. Íñigo, D. Luis Manuel, y D^a Araceli, rebeldes en los presentes autos, y contra D. Pedro, representado por D. Francisco Ramón Atela Arana, debo declarar y declaro la nulidad de la venta realizada, reconociéndose el derecho a la saca foral y por tanto la adquisición preferente que tiene los actores del litigio y previo depósito de la cantidad que resulta de la justa valoración, para lo que se tendrá en cuenta el dictamen pericial unido a autos, condenando a los demandados a otorgar escritura a favor de los actores siendo otorgada en caso contrario por el Juez, anulando y dejando sin efecto las inscripciones registrales correspondientes con imposición de costas a la parte demandada."

SEGUNDO.- Publicada y notificada dicha resolución a las partes litigantes, por el demandado D. Pedro se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación, que admitido en ambos efectos por el Juzgado de Instancia, se elevaron los autos a esta Audiencia, previo emplazamiento de las partes, formándose el presente Rollo al que correspondió el número nº 380/98 de Registro. Personado en tiempo y forma el apelante y la parte apelada, se siguió este recurso por sus trámites.

TERCERO.- Hecho el oportuno señalamiento y convocadas las partes para la vista del recurso, se celebro ésta ante la Sala, en cuyo acto, la parte apelante solicitó por medio de su Letrado, la revocación de la sentencia de instancia y en su lugar se dicte otra por

la que se desestime íntegramente la demanda promovida de contrario, en base a la preferencia del derecho del acceso a la propiedad sobre el derecho de saca foral, con imposición de las costas de la primera instancia a la parte demandante-apelada. El Letrado de la parte apelada solicitó la desestimación del recurso de apelación y la confirmación de la sentencia dictada con imposición de las costas de esta alzada a la parte apelante.

Terminado el acto, quedaron las actuaciones sobre la Mesa del Tribunal para deliberación y resolución.

CUARTO.- En la tramitación del presente recurso de han observado las prescripciones legales. Ha sido Ponente para este trámite la Ilma Sra. Magistrada Dña. REYES CASTRESANA GARCIA.-

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- La representación del demandado D. Pedro interpone recurso de apelación contra la sentencia dictada en primera instancia, por la que, reconociéndose el derecho de saca foral a favor de las actoras Dña. Eva y Dña. María Rosario, se declaró la nulidad de la escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Bilbao D. José María Arriola Arana el 21 de octubre de 1.996 por la que Dña. Ana María, Dña. Mercedes, D. Juan Miguel, D. Íñigo y D. Luis Manuel y Dña. Elvira y Dña. Olga vendieron a D. Pedro, para su sociedad ganancial con Dña. Araceli, que compraron, por el precio de 3.250.000 pts., las fincas registrales nº NUM000, NUM001, NUM002 y NUM003 del Libro NUM004, Tomo NUM005, Sección Lujua, del Registro de la Propiedad nº 10 de Bilbao, consistentes en la mitad o lado derecho de la Casería denominada DIRECCION000 y sus pertenecidos sitios en el término municipal de Lujua, por no haberse efectuado los preceptivos llamamientos forales, en base a los arts. 122 y siguientes de la Ley 2/1992, de 1 de Julio, del Derecho Civil Foral del País Vasco, alegando como motivo de impugnación que el demandado-recurrente ha devenido titular de las fincas en virtud del derecho de acceso a la propiedad reconocido en la Ley 83/1.980, 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, y disposiciones concordantes Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos, y, por tanto, debe prevalecer el derecho de acceso a la propiedad de la legislación especial de arrendamientos rústicos sobre el derecho de saca foral reconocido en la legislación foral vizcaína.-

SEGUNDO.- Este motivo de impugnación debe ser rechazado, confirmándose la sentencia recurrida, en base a la misma argumentación vertida por la juzgadora a instancia, y así:

a) Cabe negar categóricamente que la adquisición de la propiedad de la mitad del lado Sur del DIRECCION000 y sus pertenecidos, sitios en el término municipal de Lujua, por el hoy apelante D. Pedro y su esposa Dña. Araceli, lo haya sido en virtud del derecho de acceso a la propiedad reconocido en la Ley de Arrendamientos Rústicos para los llamados arrendamientos históricos, sino que el título de adquisición lo es mediante el negocio jurídico inter vivos calificado de contrato de compraventa, y ello sin ningún

género de duda, como así consta en el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa de fecha 21 de octubre de 1.996, por la que se venden y entregan, libre de cargas y arrendamientos, las fincas formadas por segregación y agrupación descritas en el exponente IV (Mitad o lado derecho de la casería DIRECCION000 y la parcelas de terreno procedente del antuzano y de parte de la heredad DIRECCION001, y las parcelas denominadas DIRECCION002 y DIRECCION003), a D. Pedro, que las compra y recibe para su sociedad conyugal, por el precio de 3.250.000 pts., sin que se haga constar o se derive de dicho documento público que su otorgamiento derive de la voluntad o intención de los otorgantes del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad de D. Pedro procedente de un arrendamiento rústico histórico.

En las presentes actuaciones tampoco ha sido ni alegado ni probado el enlace o vínculo directo e inmediato entre la mencionada escritura de compraventa de 21 de Octubre de 1.996 otorgada por los ascendientes (abuela, padre y tíos) de las actrices D. Eva y Dña. María Rosario, cuya nulidad se declara en el ejercicio del derecho de saca foral por falta de llamamientos forales, y el acuerdo transaccional operado en el Juicio de Desahucio, sobre resolución de contrato de arrendamiento rústico, por expiración del término, sobre el DIRECCION000 y sus pertenecidos, promovido por Dña. Ana María, D. Juan Miguel, Dña. Mercedes, D. Luis Manuel y D. Íñigo, y Dña. Elvira y Dña. Olga, contra D. Julián (tío del apelante D. Pedro), seguido bajo el nº 22/90 en el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de Bilbao, que finalizó por Auto de fecha 30 de mayo de 1.991, por el que se aprobaba la transacción efectuada entre Dª Ana María y otros y D. Julián en el sentido de declarar resuelto el contrato de arrendamiento rústico sobre el DIRECCION000 y sus pertenecidos, compensándose a éste último con la venta de determinados terrenos por un precio de 3.250.000 pts., todo ello atendiendo al tenor literal de lo fijado en el Acta de Juicio Verbal de fecha veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y uno, de la cual se entregará testimonio a las partes a los efectos oportunos, cuyos acuerdos se refieren siempre a la compra y venta de la vivienda y anexos y porción del terreno del casería DIRECCION000 (Acuerdo Segundo: "...interés mostrado por el Sr. Julián para la compra... venden a éste..."; Acuerdo Cuarto: "...comprendidos en la compraventa concertada..."; Acuerdo Octava: "Los gastos de la escritura de compraventa... serán satisfechos íntegramente por el comprador D. Julián"), es decir, para nada se dice en el acuerdo transaccional -y como se sostiene en la contestación a la demanda- que la propiedad recuperaba parte de los terrenos en su día arrendados y que el arrendatario histórico lo fuera D. Pedro (quien trae causa de D. Carlos María) consiguiendo el reconocimiento de su derecho como arrendatario y el acceso a la propiedad que establece la L.A.R. sin necesidad de proceder al juicio declarativo correspondiente.-

b) Según la STS de 22 de febrero de 1.999 el derecho de acceso a la propiedad es un derecho personalísimo que sólo puede ser ejercitado por quien ostente la condición de arrendatario que, en este caso, no se reconoce al apelante-demandado D. Pedro, ya que según los hechos reconocidos y vertidos por la propia parte apelante en el escrito de contestación a la demanda, diciendo que el arrendamiento de la vivienda derecha entrando del DIRECCION000 o DIRECCION004 y parte de sus pertenecidos se inicia en tiempo inmemorial con D. Carlos María, al que le sucede su hijo D. Carlos María, fallecido en estado de soltero el 18 de mayo de 1.938, continuando en el arrendamientos sus sobrinos -nietos del iniciador del arrendamiento-, D. Juan Miguel, D. Julián y Dña. Valentina, (en contradicción con el principio de unidad contractual por imperio de la

Ley que impide la existencia de una pluralidad de personas en la titularidad arrendaticia) siendo el apelante D. Pedro hijo de Dña. Valentina y sobrino de D. Julián (dejando al margen el derecho de sucesión al arrendamiento en virtud de los art. 79 y siguientes de la L.A.R.), siendo éste último quien acordó la resolución del contrato de arrendamiento rústico con la propiedad mediante el acuerdo transaccional de fecha 30 de mayo de 1.991, por lo que no puede el apelante pretender ser sucesor arrendaticio de su tío D. Julián, que convino con la propiedad la extinción del arrendamiento sobre el DIRECCION000 y sus pertenecidos.-

En conclusión, con desestimación del recurso de apelación interpuesto por D. Pedro se confirma la sentencia recurrida por su misma y acertada fundamentación, añadiendo que el art. 124 de la Ley 3/1992, de 1 de julio, del Derecho Civil Foral del País Vasco, preve, inclusive en los casos de ejecución judicial, el ejercicio de los parientes tronqueros del derecho de saca foral, sin que sea de aplicación al caso enjuiciado el derecho preferente del arrendatario frente a los parientes tronqueros cuando la finca se transmita en virtud del derecho de acceso a la propiedad, que es reconocido en el art. 126 de dicha Ley Foral, por lo dicho anteriormente.-

TERCERO.- Con expresa imposición a la parte apelante de las costas causadas en esta segunda instancia. (art. 710 de la L.E.C.)

Vistos los artículos citados en esta sentencia y en la apelada y los demás de general y pertinente aplicación al caso de autos,

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por DON Pedro, representado por el Procurador D. Francisco Ramón Atela Arana, contra la sentencia de fecha 12 de marzo de 1.998 del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Bilbao, debemos confirmarla y la confirmamos con expresa imposición a la parte apelante de las costas causadas en esta segunda instancia.

Devuélvanse los autos al Juzgado del que proceden con testimonio de esta sentencia, para su cumplimiento.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por los Ilmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por el/la Ilmo. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo el/la Secretario certifico.