

## **SAP de Bizkaia de 2 de febrero de 1999**

En Bilbao, a dos de febrero de mil novecientos noventa y nueve.

Vistos en grado de apelación ante la Audiencia Provincial de Bilbao, Sección Cuarta, integrada por los Ilmos. Srs. Magistrados, los presentes autos de Juicio de Menor Cuantía nº 281/94, procedentes del Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Getxo y seguidos entre partes: Como apelantes Gustavo, Encarna, Luis Antonio y Catalina representados por el Procurador Sr. Núñez Irueta y dirigidos por el Letrado Sr. Sáez Santurtun y como apelado Andrea representada por el Procurador Sr. Apalategui Carasa y dirigida por el Letrado Sr. Alberdi.

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.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- La Sentencia de instancia de fecha 29 de julio de 1996 es de tenor literal siguiente:

"FALLO: Que estimando la demanda presentada por Dña. Andrea debo declarar y declaro la nulidad de la compraventa celebrada el día 5 de Febrero de 1993 ante el Notario D. M. Javier Gimeno Gómez-Lafuente, entre D. Gustavo y su esposa Doña Encarna, en calidad de vendedores, y D. Luis Antonio y Doña Catalina en calidad de compradores, cuyo objeto es la finca que se describe en el Libro NUM003 de Barrika, Tomo NUM000, finca nº NUM001, folio NUM002, del Registro de la Propiedad nº 11 de Bilbao: Mitad en proindiviso del terreno procedente de las heredades DIRECCION000 y DIRECCION001, que mide tres mil seiscientos ochenta metros cuadrados, y linda al Norte con Doña Ángela ; al Sur, con los terrenos que motivaron las fincas registradas números NUM004 y NUM001 ; Este, de doña Ángela y pertenecidos del caserío DIRECCION002 ; y al Oeste, pertenecidos del Caserío DIRECCION003 y, para el caso de haberse producido la inscripción registral de dicha compraventa, se declara la nulidad de la inscripción en el Registro.

Que debo declarar que la demandante, en su calidad de pariente tronquera, tiene derecho de adquisición preferente sobre la finca referida y, en consecuencia tiene derecho a que se le adjudique la misma por su justa valoración, condenando a Don Gustavo y a Doña Encarna a otorgar a favor de la actora escritura de compraventa de la reiterada finca, por su justa valoración, que será pericialmente determinada en ejecución de sentencia, apercibiendo a los demandados de que en caso de no otorgar voluntariamente la escritura de compraventa ésta será otorgada judicialmente y a su costa.

Todo ello con expresa imposición de costas a la demandada".

SEGUNDO.- Publicada y notificada dicha Resolución a las partes litigantes, por la representación de la parte demandada se interpuso en tiempo y forma recurso de

apelación que, admitido por el Juzgado de Instancia y tramitado en legal forma ha dado lugar a la formación del presente rollo, al que ha correspondido

el nº 901/96 de Registro y que se ha suscitado con arreglo a los trámites de los de su clase.

TERCERO.- Hecho el oportuno señalamiento y la vista del recurso, se celebró ante la Sala el pasado día 28 de enero de 1999 en cuyo acto:

El Letrado recurrente solicitó la revocación de la Sentencia de instancia y se dicte otra por la que se desestime la demanda con expresa condena en las costas a la parte apelada.

El Letrado de la parte apelada solicitó la confirmación de la sentencia recurrida y la condena en costas a la parte apelante.

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

CUARTO.- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

Ha sido Ponente para este trámite el Ilmo. Sr. Magistrado D. IGNACIO OLASO AZPIROZ.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

PRIMERO - La sentencia dictada por el juzgado "a quo" estimaba la acción sobre saca foral ejercitada por Andrea al amparo del *artº 123 de la vigente Ley sobre derecho civil foral del País Vasco* y declaraba la nulidad de la compraventa efectuada entre los demandados en perjuicio de los derechos tronqueros de aquella, amparados en el *artº 112 de la misma Ley* ; se recurre la sentencia por los demandados con el único argumento de que se ha producido la caducidad de la acción ejercitada, pues la misma se ha planteado, en criterio de los recurrentes, una vez superado con creces el plazo de los tres meses establecidos en el propio *artº 123 de la antedicha Ley* contados desde el momento que la actora tuvo conocimiento de haberse llevado a término la compraventa cuya nulidad postula.

SEGUNDO - El razonamiento en que se apoyan los recurrentes para dar por sentado que la actora tuvo que conocer forzosamente la celebración del contrato que ahora impugna es el que está domiciliada en un pequeño barrio del municipio de Barrika (Barrio DIRECCION004 ), con pocas casas y escasos vecinos, lo que apoya su tesis de que, en tales circunstancias, todo lo que ocurre se sabe; el argumento no puede ser más endeble; la lógica dice que habrá acontecimientos en ese barrio que unos vecinos los conozcan y otros no y, en relación a la transmisión de que se trata, se echa en falta una prueba más contundente y objetiva de que la Sra. Andrea conoció en efecto la celebración de la compraventa efectuada sobre el inmueble troncal de autos, prueba que brilla por su ausencia, por lo que es perfectamente viable que la actora desconociera la transmisión, máxime cuando se ha acreditado que desde su vivienda, sita a unos 400

metros de la finca transmitida, no se ve esta y se ha probado también que es costumbre entre los vecinos de ese barrio propietarios de algún terreno el encargar a otros que lo cuiden, corten la hierba, etc., por lo que, aún en el posible supuesto de que la demandante viera la finca ocupada por el comprador, no tenía por qué atribuirle tal condición, pudiendo perfectamente interpretar, a la vista de lo que se acostumbraba en el barrio, que era alguien encargado por su primo Gustavo para cuidar de ese terreno; tampoco hay constancia de si el cierre del mismo mediante vallado metálico fue anterior o posterior a las reclamaciones de la actora, por intermedio de su letrada, que anunciaban la inminente acción de saca y, ante la falta de prueba de los demandados de que fue anterior, hay que presumir que fue posterior, máxime a la vista del telegrama aportado como documento 14 de la demanda.

TERCERO - El argumento definitivo para la improsperabilidad del recurso reside en el hecho de que quien se abstiene de una obligación legal cual es la del llamamiento a los parientes tronqueros, establecida en el *artº 116 y siguientes de la Ley de derecho civil foral del País Vasco*, no puede luego pretender la permanencia de un contrato de compraventa celebrado a espaldas de aquellos, invocando un conocimiento del mismo que, además de no acreditarlo, no ha hecho nada para favorecerlo tal y como la ley le obliga; por tanto, la sentencia ha de ser confirmada en sus propios términos.

CUARTO - Se imponen a la recurrente las costas del presente recurso, en aplicación del *artº 710 de la LEC*.

VISTOS los artículos citados y los de general y pertinente aplicación.

En virtud de la Potestad Jurisdiccional que nos viene conferida por la Soberanía Popular y en nombre de S.M. el Rey.

### **FALLAMOS**

Que desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de Gustavo y otros contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Guecho en los autos de juicio declarativo de menor cuantía 281/94 de que este rollo dimana, la que se confirma en su integridad, con imposición a los recurrentes de las costas causadas en esta alzada.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.