

SAP de Bizkaia de 25 de octubre de 2000

En Bilbao, a veinticinco de octubre de dos mil.

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 278/97, procedentes del Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Durango y seguidos entre partes: Como apelante Franco representado por el Procurador Sr. Legorburu Ortiz de Urbina y dirigido por el Letrado Sr. Arzanegui Bareño y como apelados Carlos María representado por el Procurador Sr. Monge Pérez y dirigido por el Letrado Sr. Oleaga Páramo y como apelados Domingo y Almudena representados por el Procurador Sr. Goyenechea Prado y dirigidos por el Letrado Sr. Abascal Aguirre, Jose Ramón, Yolanda, Mónica y Diego (recurridos no personados).

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 15 de Febrero de 1.999 es de tenor literal siguiente:

"FALLO: Que debo desestimar la demanda interpuesta por la Procuradora Virginia Tejada Fernández, en nombre y representación de D. Franco contra D. Carlos María con Procuradora Esther Asategui Bizkarra y los esposos D. Domingo y Dª Almudena con Procuradora Ana Idocin Ros y los esposos D. Jose Ramón y Dª Yolanda y Dª Mónica y D. Diego en rebeldía, con imposición de las costas a la parte actora".

SEGUNDO.- Publicada y notificada dicha Resolución a las partes litigantes, por la representación del demandante 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 413/99 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 Septiembre de 2000 en cuyo acto:

El Letrado Sr. Arzanegui por la parte apelante solicita la estimación del recurso, la revocación de la resolución recurrida, y se dicte otra por la que se estime íntegramente la demanda, imponiendo las costas, de ambas instancias, a los demandados.

El Letrado Sr. Oleaga Páramo por la parte apelada, D. Carlos María, solicita la desestimación del recurso, la confirmación íntegra de la resolución recurrida, con imposición de costas de esta alzada, a la parte apelante.

El Letrado Sr. Abascal Aguirre por la parte apelada, D. Domingo y D^a Almudena, solicita la desestimación del recurso y la confirmación íntegra de la resolución recurrida. Con imposición de 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. ANTONIO GARCÍA MARTÍNEZ.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Insiste la parte recurrente en la procedencia de la demanda interpuesta reiterando, como argumento primordial y primero, que en la escritura de 1 de junio de 1.992 se efectuó la venta de "La Casería Accesoría de DIRECCION000 " y su pertenecido "Las Heredades Sagastiberesico-Arloa" pese a que el llamamiento foral preceptivo tan sólo se dio en relación con la casería no efectuándose en cuanto al pertenecido.

La alegación anterior fue rechazada en la instancia al considerar la Juzgadora, en la línea argumental de la parte demandada, que el llamamiento foral se había practicado correctamente al contener los datos de identificación registral de la finca y ser ésta todo lo que abre folio y, en concreto, las explotaciones agrícolas, con o sin casa labor, que formen una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes, por lo que el llamamiento foral debía entenderse referido, aunque tan sólo se hubiese realizado mención y descripción expresa de la casería, tanto a ésta como a su pertenecido, es decir, a todo "lo que conste en el Registro, haciéndose constar la referencia registral".

El razonamiento, rigurosamente formal, y excesivamente apegado a la mera referencia registral, no puede ser compartido.

Mientras que en la escritura de venta de 1 de junio de 1.992 a la hora de identificar lo vendido se reseñaban y describían tanto "La Casería Accesoría de DIRECCION000 " como su pertenecido, "Las Heredades Sagastiberesico-Arloa", lo que bien podría considerarse innecesario en cuanto al pertenecido, de seguirse el discurso de la sentencia, en el llamamiento foral tan sólo se describía la casería, omitiéndose toda alusión, referencia o descripción concreta del pertenecido. Se señalaba de esta forma, y por lo que ahora nos interesa, lo siguiente: "Don Jose Ramón, vecino de Galdácano, y DOÑA Mónica, vecina de Basauri, con el consentimiento de sus respectivos consortes, pretenden vender la siguiente finca de su propiedad: LA CASERÍA ACCESORIA de DIRECCION000, sin número situada en la cofradía de San Pedro, de la Anteiglesia de AMOREBIETA-ETXANO (Vizcaya). Ocupa una superficie de treinta y un séptimo estados, equivalentes a una área y veintisiete centiáreas. Confina: por Este, Sur y Oeste, con terrenos propios; y por Norte, con camino carril de servidumbre. Comprador: DON Carlos María, mayor de edad, soltero, vecino de Bilbao, c/ DIRECCION001, NUM000

- NUM001 NUM002., y con documento de identidad número NUM003.- REGISTRO: Inscrita al tomo NUM004, libro NUM005 de Amorebieta, folio NUM006, finca número NUM007, inscripción NUM008".

Pues bien, en el caso, consideramos que lo vendido no se determinaba, a efectos del previo y preceptivo llamamiento, por los datos de identificación registral, sino por la descripción circunstanciada, completa y sin excepción de la finca a enajenar, constituida por la casería y su pertenecido, susceptibles de venta independiente o separada, aun cuando aparezcan registrados bajo una misma referencia y constituyan, a efectos registrales, una sola finca que se describe como, y eso es lo que se debió hacer constar en el llamamiento: "La casería accesoria de DIRECCION000, sin número, situada en la Cofradía de San Pedro, de la anteiglesia de Amorebieta, que ocupa una superficie de treinta y tres y un séptimo estados, equivalentes a una área y veintisiete centiáreas, y confina por Este, Sur y Oeste, con terrenos propios, y por Norte, con camino carril de servidumbre.- Las heredades Sagastiberesico-arloa, que se hallan bajo un perímetro, de cabida tres mil trescientos seis estados, o una hectárea, veinticinco áreas y setenta y siete centiáreas; confinan por Este, con pertenecidos de la CASA000 y camino carril servidumbre; por Sur, con terreno de la DIRECCION000; por Oeste, con pertenecidos de la CASA001, y por Norte, con camino carril servidumbre".

Aparece confirmado este criterio por los artículos 116 y 115 de la Ley 3/1992 de 1 de julio, del Derecho Civil Foral del País Vasco que, aunque no resulten de aplicación al supuesto, si ofrecen utilidad como pautas de interpretación, al desprenderse, del primero, que lo relevante en el llamamiento es la expresión de las circunstancias de la finca a enajenar, requisito al que simplemente se adosan y que no suplantán, cuando la finca los tuviere, los datos de identificación registral, y, del segundo, que la venta del caserío no determina o conlleva de forma obligatoria e inexorable, la de su pertenecido o pertenecidos, pues el tronquero tan sólo habrá de adquirirlo, según establece la norma, "con todos los pertenecidos que se enajenen", lo que presupone, por consiguiente, que pueden no enajenarse todos los que tuviere.

Debe tenerse en cuenta, por otro lado, que en la inscripción registral se hizo constar que se habían dado los llamamientos forales en cuanto a la casa accesoria DIRECCION000, pero no en cuanto a su pertenecido, no habiéndose formulado reparo u objeción, ni cuestionando el criterio del Registrador que, de esta forma, y cumplimentando su obligación de hacer constar en la correspondiente inscripción si se dio o no en forma legal el llamamiento, dejaba constancia expresa de su parecer al respecto, lo que ponía en evidencia, desde el primer momento, el modo cuestionable en que se había efectuado, y, por lo tanto, la posible insuficiencia de la mera referencia registral, como sostienen los demandantes y viene a admitir la sentencia, para considerarlo legal y adecuadamente practicado. Lo que nos conduce, sea como fuere y cuando menos, a estimar que el llamamiento, tal y como se dio, presentaba un contenido dudoso y que, por consiguiente, a la vista del mismo, se podían albergar serias dudas sobre el alcance cierto de la venta pretendida, que bien podía interpretarse restringida a la casería y no comprensiva del pertenecido. Siendo evidente, esto así, que la falta de claridad del llamamiento o sus aspectos dudosos no pueden redundar en perjuicio del tronquero que ostenta el derecho preferente de adquisición, pues aquí, de modo semejante a lo que acontece en materia retractual, también hemos de afirmar, que el conocimiento que de la pretendida venta ha de tener el tronquero, por intermedio del llamamiento, a los efectos de sopesar el ejercicio de su derecho de adquisición preferente, ha de ser completo,

claro, preciso y sin aspectos dudosos, ni por tanto con precisión o necesidad de que tenga que acudir a indagaciones, averiguaciones o aclaraciones que legalmente no le vienen impuestas y que, por tanto, no cabe exigirle. No pudiendo considerarse cumplidas dichas exigencias por el llamamiento efectuado, por lo que, en el supuesto examinado, el conocimiento del tronquero del alcance cierto de la venta debe considerarse producido, y dado que no hay pruebas que acrediten el conocimiento anterior, al momento de la inscripción registral, lo que impide estimar la caducidad, como entiende la sentencia recurrida, de la acción de saca actuada.

SEGUNDO. Señala la sentencia, por otro lado, que el precio de la venta indicado en el llamamiento, establecido en la cantidad de quince millones de pesetas, constituiría también un dato, indicativo por sí solo, de que lo vendido no podía ser únicamente la casería, dado que aquél coincidía con el valor señalado en el Registro, a tenor de la inscripción 7ª, para toda la explotación.

Tampoco podemos aceptar este argumento en cuanto olvida, como así destacó en la vista del recurso la parte apelante, que la inscripción séptima fue practicada con fecha de 18 de junio de 1.993, por consiguiente, con posterioridad al llamamiento y a la propia escritura de compraventa otorgada el 1 de junio de 1.992, de lo que se sigue que el valor de la explotación al que se refiere la Juzgadora, ni siquiera consultando el Registro, de lo que ninguna obligación tenía por otro lado, podía conocerlo el tronquero.

TERCERO.- La dirección jurídica de D. Domingo y de D.ª Almudena, también reiteró, en el acto de la vista del recurso, como objeción a las tesis del demandante recurrente, que, de conformidad con las normas subsidiarias del Ayuntamiento de Amorebieta, la casería no podía ser vendida sin el pertenecido.

Con esta alegación, ciertamente lacónica y escasamente desarrollada, parece darse a entender la necesidad de que el tronquero conociese, precisamente por razón de la imposibilidad que se afirma, que la venta no se limitaba tan sólo a la casería sino que también comprendía el pertenecido. Lo cierto es, sin embargo, y como antes se señalaba, que el conocimiento ha de ser determinado en función del llamamiento foral efectuado, y no proyectando frente al tronquero al deber de conocer otra serie de circunstancias, como la señalada, con las que aclarar o despejar las insuficiencias, ambigüedades o aspectos dudosos de los que aquél pueda adolecer. Además, tampoco cabe aceptar, a la vista de lo certificado por el propio Ayuntamiento, notoriamente insuficiente para que tal conclusión se establezca, que, en atención a las normas subsidiarias, la venta separada del caserío estuviese radicalmente impedida y que, para el caso de producirse, la misma careciese de todo efecto civil, pues del apartado 4, del artículo 103 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento lo único que cabe deducir, en principio, es la imposibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad las ventas de edificios aislados con independencia de los terrenos a los que aquéllas edificaciones se encuentren vinculadas, lo que no supone la absoluta y definitiva ineficacia de la venta misma. A lo que se añade que el argumento presupone la voluntad o, más bien, la necesidad de segregar, entremezclando, por otro lado, la mecánica o virtualidad registral con la operativa o desenvolvimiento en el ámbito jurídico extrarregistral, lo que tampoco resulta procedente, pues la venta exclusiva del caserío hubiera podido producirse y operar como tal válidamente sin necesidad de segregación alguna y sin exigirse al efecto, habida cuenta su valor puramente declarativo, la práctica de su inscripción registral.

CUARTO.- Se argumentó igualmente por los letrados defensores de los demandados recurridos, la imposibilidad de que la demanda prosperase en su integridad, dado que, en relación con la casería, el llamamiento se dio en todo caso y el demandante recurrente no mostró ningún interés por la misma, por lo que carece de sentido que ahora pretenda su adquisición.

También esta alegación está abocada al fracaso.

Del hecho de que el demandante no quisiese adquirir la casería exclusivamente, no cabe derivar, ni siquiera por la vía presuntiva resultante de un proceso deductivo recta y lógicamente trabado, que tampoco la hubiese adquirido para el caso de haber conocido que aquélla se pretendía vender junto con su pertenecido, circunstancia en modo alguno baladí y que confunde o asemeja, pretendiendo atribuir a situaciones diversas idénticas intenciones, el interés que se puede tener por la parte con el que se puede tener por el todo, lo que no cabe admitir teniendo en cuenta que la inexistencia del primero no determina, presupone o conlleva, de forma inexorable, y menos en este caso, cuando al común de la opinión se le alcanza que no es lo mismo un caserío sin terreno que con él, que no concurra o pueda darse el segundo.

QUINTO.- La última cuestión que plantea el recurso es la concerniente a la condición de terceros hipotecarios de D. Domingo y de D.^a Almudena y, en su caso, consecuentes efectos de tal condición en orden a la efectividad y eficacia de la adquisición por los mismos de la finca litigiosa.

Debe partirse en este punto de lo establecido por el párrafo primero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual "El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro". Se sigue de lo anterior que, cuando en el mismo Registro constan las causas determinantes de la nulidad o rescisión del derecho del otorgante, la fe pública registral, y por ende el artículo 34, no despliega su actuación protectora en beneficio del tercer adquirente, lo que resulta predicable del caso, dado que el hecho de no haberse dado los llamamientos forales en cuanto el pertenecido de la Casa Accesoría de DIRECCION000 que es, precisamente, la causa determinante o que da origen a la nulidad del derecho del otorgante sí consta reflejada en el Registro, concretamente, en la inscripción 8^a, practicada a favor de D. Carlos María del que trae causa, al fin y a la postre, la adquisición de D. Domingo y D.^a Almudena, que no pueden por eso ampararse en la protección que resulta de la norma invocada.

SEXTO.- Procede, en definitiva, y por todo lo anterior, acoger el recurso y, revocando la sentencia recurrida, estimar la demanda interpuesta, con imposición de costas a los demandados. Y sin que proceda verificar expresa condena en las costas de esta alzada.

En atención a lo expuesto

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

FALLAMOS

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Franco contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de los de Durango, con fecha de 15 de febrero de 1.999, en los autos de juicio de menor cuantía nº 278/97, debemos revocar y revocamos la sentencia apelada, estimando la demanda interpuesta por la representación procesal de D. Franco contra D. Jose Ramón, D.ª Yolanda, D.ª Mónica, D. Diego, D. Carlos María, D. Domingo y D.ª Almudena, DECLARANDO: A) la nulidad de las compraventas formalizadas en las escrituras públicas otorgadas, el 1 de junio de 1.992, ante el Notario de Bilbao D. Antonio José Martínez Lozano, por D. Jose Ramón, D.ª Yolanda, D.ª Mónica, D. Diego y D. Carlos María, y, el 4 de agosto de 1.997, ante el Notario de Amorebieta D. Luis Sobrino González, por D. Carlos María, D. Domingo y D.ª Almudena, B) y, por consecuencia, la nulidad de las inscripciones 8ª y 9ª obrantes en el Registro de la Propiedad de Durango, al tomo NUM009 del archivo, libro NUM010 de Amorebieta, folio NUM011, finca NUM007, cuya cancelación ordenamos, C) así como que procede adjudicar la finca de autos, descrita en el hecho primero de la demanda interpuesta, a la parte actora por su justa valoración, que deberá ser establecida pericialmente en fase de ejecución de sentencia; CONDENANDO a los demandados a estar y pasar por las anteriores declaraciones y efectuar cuantos actos resulten necesarios para su adecuada efectividad, así como al pago de las costas. Y todo ello sin verificar expresa condena en las costas de este recurso.

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