Roj: **STSJ PV 3208/2017** - ECLI: **ES:TSJPV:2017:3208**

Id Cendoj: **48020310012017100034**
Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Civil y Penal**
Sede: **Bilbao**
Sección: **1**
Fecha: **04/11/2017**
Nº de Recurso: **11/2017**
Nº de Resolución: **12/2017**
Procedimiento: **CIVIL**
Ponente: **ROBERTO SAIZ FERNANDEZ**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

FONDO DOCUMENTAL CE

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL PAÍS VASCO SALA DE LO CIVIL Y PENAL

EAEko AUZITEGI NAGUSIA

ZIBILEKO ETA ZIGOR-ARLOKO SALA BILBAO

BARROETA ALDAMAR 10 1ª planta - C.P./PK: 48001 TEL.: 94-4016654

FAX: 94-4016997

Procedimiento : Recurso de casación Tribunal Superior de Justicia / E_Recurso de casación Tribunal Superior de Justicia 11/2017

NIG / IZO : 48.04.2-15/017791

NIG CGPJ / IZO BJKN :48020.42.1-2015/0017791

Demandante / Demantzailea: Marcial Procurador/a / Prokuradorea: LOPEZ DEL HOYO

Abogado/a / Abokatua: MARIA CARMEN OLEAGA GOYA

Demandado / Demandatua: Tania , Rosendo y Ángeles

Procurador/a / Prokuradorea:OTALORA ARIÑO, OTALORA ARIÑO y LANDA MORENO

Abogado/a / Abokatua: FRANCISCO JAVIER SANTOS ALVARO, FRANCISCO JAVIER SANTOS ALVARO y GOTXON LEGARRETA GONDRA

EXCMO. SR. PRESIDENTE D. JUAN LUIS IBARRA ROBLES

ILMOS./AS. SRES/AS. MAGISTRADOS/AS:

Dª. NEKANE BOLADO ZÁRRAGA

D. ROBERTO SAIZ FERNÁNDEZ

D. ANTONIO GARCÍA MARTÍNEZ

D. FRANCISCO DE BORJA IRIARTE ÁNGEL

SENTENCIA Nº: 12/2017

En BILBAO (BIZKAIA), a 4 de noviembre de dos mil diecisiete.

Vistos por la Sala de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, integrada por los/a Magistrados/a arriba reseñados, en el recurso de casación contra la sentencia que con fecha 10 de marzo de 2017, dictó el Audiencia Provincial de Bizkaia - Sección Cuarta , como consecuencia de autos de Recurso apelación procedimiento ordinario LEC 2000 520/2016 seguidos ante el citado órgano, sobre ***NULIDAD*** , cuyo recurso fue interpuesto por D. Marcial , representado por la procuradora Dª BEGOÑA LÓPEZ DEL HOYO y asistido de la letrada Dª MARIA CARMEN OLEAGA GOYA, interviniendo como recurridos Dª Tania y D. Rosendo , representados por la procuradora Dª ITZIAR OTALORA ARIÑO y asistidos del letrado D. FRANCISCO JAVIER

SANTOS ALVARO, y Dª Ángeles representada por la procurador Dª MARÍA LANDA MORENO y asistido del letrado D. HUGO SÁNCHEZ ECHEVARRIA .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En el A.P. Ordinario nº 520/16, dimanante del procedimiento ordinario nº 645/15 del Jdo. de Primera Instancia 13 de Bilbao promovido por D. Marcial y siendo parte demandada Dª Tania , D. Rosendo y Dª Ángeles , la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Bizkaia dictó sentencia en fecha 10.03.17 , resolución contra la que la Procuradora Dª Begoña López del Hoyo en nombre y representación de D. Marcial , interpuso recurso de casación dentro del plazo.

SEGUNDO.- En resolución de 18.05.17, se tuvieron por recibidas las anteriores actuaciones, acordándose incoar recurso de casación civil , acusar recibo y, designar Magistrado Ponente.

TERCERO.- Personada en tiempo y forma la parte recurrente y recurrida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 483.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , se acordó pasar las actuaciones al Magistrado Ponente para que instruyera y sometiera a la deliberación de la Sala lo que hubiera de resolver sobre la admisión o no del recurso de casación.

CUARTO.- Por providencia de fecha 28.06.17 , observado por la Sala que el escrito de casacion formulado por la procuradora Dª Begoña Lopez del Hoyo no cumple los requisitos establecidos en el art. 481.1 de la L.E.Civil , al no quedar debida y suficientemente justificada la existencia del alegado interés casacional, se pone de manifiesto a las partes personadas a los efectos y plazo prevenidos en el artículo 483.3LEC , la posible existencia de la causa de inadmisión prevista en el artículo 483.2.2ºy /o 4º LEC .

QUINTO.- Presentados escritos de alegaciones por las partes recurrente y recurrida, por auto de 18 de septiembre de 2017, se acuerda declarar la competencia de esta Sala para conocer el recurso de casación .

SEXTO.- Una vez admitido a trámite el Recurso de Casación, se acuerda dar traslado del escrito de interposición, a la parte recurrida, para que en el plazo de **VEINTE DÍAS** formalizase su oposición por escrito y manifiestase si consideraba necesario la celebración de vista.

Por la Procuradora Dª Maria Landa Moreno en nombre y representación de Dª Ángeles y la procuradora Dª Itziar Otaola Ariño en representación de Dª Tania y D. Rosendo , se presentaron escritos dentro de plazo formulando oposición al recurso de casación.

SÉPTIMO.- Por Providencia de 25.10.17 conforme a lo dispuesto en el art. 486.1 de la Ley 1/2000 de la LECivil , no estimándose necesaria la celebración de vista, quedan los autos pendientes de votación y fallo.

Ha sido ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. ROBERTO SAIZ FERNÁNDEZ.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La procuradora de los tribunales, Dña. Begoña López del Hoyo, en representación de D. Marcial , interpuso recurso de casación contra la sentencia de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Bizkaia, de fecha 10 de marzo de 2017 , por la que, desestimando el recurso de apelación interpuesto, se confirmó la sentencia del Juzgado de primera instancia, número 13, de los de Bilbao, de fecha 11 de abril de 2016 , que desestimaba la demanda en la que se incluía la pretensión de que se declarase la nulidad relativa de la compraventa de la DIRECCION000 , por haberse infringido el derecho de adquisición preferente del actor como pariente tronquero.

El único motivo de casación que ha suscitado la parte recurrente es la infracción, por errónea interpretación, del artículo 115 de la Ley 3/1992, de 1 de julio , del Derecho Civil Foral del País Vasco, siendo recurrible la sentencia impugnada por concurrir interés casacional, que funda en la inexistencia de doctrina del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco sobre la citada norma infringida. Y solicita que se admita el recurso y se dicte sentencia estimándolo, casando la sentencia recurrida y revocando la sentencia dictada en primera instancia, declarando la nulidad relativa de la compraventa de la finca rústica " DIRECCION000 ", la de la inscripción obrante en el Registro de la Propiedad de Bilbao, nº 4, al tomo NUM000 , libro NUM001 , folio NUM002 , finca nº NUM003 de Zollo, inscripción 2ª, de la referida compraventa de la finca litigiosa, y adjudique la finca de autos, " DIRECCION000 ", a la parte actora por la justa valoración que se determine.

La representación de Dña. Tania y de D. Rosendo , se opuso al recurso de casación, argumentando que la interpretación que ha de hacerse del precepto cuestionado al fijar la doctrina que se interesa del tribunal debe reflejar que no es necesaria la existencia de una explotación efectiva y real, pasada, presente o futura, sino que se ha de respetar la voluntad inicial del transmitente estructurando la venta como una unidad o conjunto

y el sacante pasar por dicha decisión, sin estar facultado para romper la unidad declarada o propuesta, por la vía de la aceptación de su facultad de opción para este supuesto. Y solicitó la desestimación del recurso de casación confirmando la sentencia recurrida.

La representación de Dña. Ángeles , se opuso, asimismo, al recurso de casación, con argumentos similares a los ya expresados de la otra parte recurrida y común pretensión desestimatoria.

Esta Sala, en trámite de admisión del recurso de casación, tras dar audiencia a las partes, dictó Auto, de fecha 18 de septiembre de 2017, admitiendo el recurso y precisando la doctrina interesada de este tribunal por la parte recurrente, consistente en que se declare que: "... el caserío y sus pertenecidos han de estar constituidos como una unidad de explotación, no para dedicarla al mero esparcimiento, y que debe encontrarse activa o ser susceptible de ello en el momento de la transmisión para que opere la referida excepción".

SEGUNDO .- Se suscita, así, como única cuestión la de determinar, mediante la doctrina casacional que se solicita, el sentido de la excepción a la autorización que, como regla general, se contiene en el artículo 115 de la Ley 3/1992, de 1 de julio , del Derecho Civil Foral del País Vasco, conforme al cual: *"Si son varias las fincas que se enajenan, podrá el tronquero ejercitar su derecho respecto de una o varias y no de las demás, pero tratándose de la enajenación de un caserío habrá de adquirirlo como una unidad de explotación, con todos los pertenecidos que se enajenen, aunque figuren inscritos separadamente en el Registro de la Propiedad "*.

La Audiencia Provincial de Bizkaia - Sección Cuarta, en su sentencia de diez de marzo de dos mil diecisiete , objeto de este recurso de casación, declaró que: " *Expresamente la ley explicita, cuando se enajena un caserío se habrá de adquirir como unidad de explotación, con todos los pertenecidos que se enajenen, aunque figuren inscritos separadamente en el Registro de la Propiedad. El supuesto de autos es nítido se enajenan el caserío y sus pertenecidos, lógica razón de ser de la compraventa, al absurdo compra de Caserío, sin terreno/huerta que le corresponda, el mero hecho vivencial sería extraño si se estaría plenamente rodeado por terreno de propiedad ajena. No olvidemos teóricos fines del derecho legislado, mantener población fuera de los ámbitos urbanos, evitar despoblación, y para ello como premisa obtener rendimientos económicos, posibilidad de los mismos, conformando lo que se dice unidad de explotación, la cual puede existir o nacer con lo contratado, y su configuración no tiene por qué ser exclusivamente agrícola/ganadera, puede sostenerse en fines de ocio/ esparcimiento, cuestión más adaptada a realidad social. "In fine", obligación de sacar caserío y pertenecidos, imposibilidad de pretensión sobre uno solo de éstos, todo en aras de completar unidad de explotación, y bajo idea de residencia y mantenimiento vital de ciudadanos, reiterando que ese vivir y esos recursos necesarios, no deben tener origen de forma exclusiva enel mundo agrícola/ganadero, la realidad social abre nuevas áreas que comportan cubrir la exigencia conceptual de unidad de explotación.* "

De este modo, confirmó la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Bilbao dictada en el Procedimiento ordinario 645/2015, de fecha 11 de abril de 2016, que entendió, en lo que ahora interesa, que no podía prosperar la acción de saca foral porque lo enajenado es un caserío con dos de sus pertenecidos y el actor tan solo podía ejercitarla por la totalidad de lo vendido, en interpretación del artículo 115 LDCFPV , del que dice que da por supuesto que el caserío y sus pertenecidos constituyen esa unidad, con independencia de si en el momento de la venta se explotan o no.

Por la parte recurrente se ha razonado que la referencia en la norma a "unidad de explotación" sugiere la afectación de la casa y las tierras a algo distinto del mero esparcimiento; que no ha habido explotación agrícola alguna y el caserío ha estado desocupado desde hace más de veinte años; que la finca objeto de saca dejó de ser pertenecido antes de procederse a la enajenación. Y pretende que esta Sala delimite y defina el concepto de caserío y pertenecido contenido en la excepción prevista en el artículo 115 de la Ley 3/1992, de 1 de julio .

Por las partes recurridas, contrariamente se interesa que se declare que, en los supuestos de venta de caserío con terrenos, no es necesaria la existencia de una explotación efectiva y real, pasada, presente o futura, sino que se ha de respetar la voluntad inicial del transmitente estructurando la venta como una unidad o conjunto y el sacante pasar por dicha decisión, sin estar facultado para romper la unidad declarada o propuesta, por la vía de la aceptación de su facultad de opción para este supuesto.

TERCERO.- Debe en primer lugar señalarse que ninguna de la resoluciones judiciales que se invocan como soporte jurisprudencial de sus tesis pueden servir de cobertura a los argumentos y razones que las partes demandadas proponen en fundamentos de sus pretensiones, bien porque se citan mediando error en la transcripción del texto que recogen (STSJPV de 07/12/2000), bien porque no existen con la fecha que se indica (STSJPV de 02/06/2014) o bien porque no guardan relación con la cuestión objeto de enjuiciamiento (STSJPV de 02/06/2004 y ATSJPV de 23/12/2010).

Seguidamente, ha ponerse de relieve que en el artículo 115 LDCFPV se contiene la regla general que permite al pariente tronquero, en caso de que sean varias las fincas que se enajenan, ejercitar su derecho respecto

de una o varias y no de las demás; y la excepción, cuando se trata de la enajenación de un caserío, de que habrá de adquirirlo como una unidad de explotación, con todos los pertenecidos que se enajenen, aunque figuren inscritos separadamente en el Registro de la Propiedad. Dicha excepción, en tanto que limita o acota la disposición de la regla general, ha de ser interpretada en sentido estricto, tanto para evitar desvirtuar y/o dejar sin contenido material dicha regla general, como por su carácter limitador del principio de libertad de disposición, consagrado en el artículo 4 de la propia Ley, que en este caso supone la merma de la libertad del pariente tronquero de adquirir o, en su caso, sacar a voluntad una o varias de las fincas que se van a transmitir o que hayan sido ya transmitidas y no de todas ellas.

La Ley 3/1992, de 1 de julio, del Derecho Civil Foral del País Vasco, no contiene una definición de "caserío", pero, a través de la perspectiva que ofrece el legislador al perfilar los objetivos de la Ley en relación con la regulación del caserío y los elementos normativos que aporta, permite ya esbozar una idea de lo que haya de entenderse por "caserío" y facilita en gran medida la configuración legal del mismo. En su Exposición de Motivos se dice que: " *En las enajenaciones a título oneroso, cuando tienen como objeto los bienes situados en suelo urbano, el principio de troncalidad puede resultar perturbador y no se estima tan necesario como en las zonas rústicas, en las que la conservación de los caseríos es objetivo fundamental del Fuero* " (TÍTULO II, intitulado "De la troncalidad"); y que: " *Resultaba también ineludible hacer referencia en este lugar a la comunidad de vida o asociación familiar que, muy comúnmente, se establece entre donantes y donatarios, el matrimonio joven y el matrimonio viejo, cuando se transmite un caserío u otra explotación rural. Se ha tratado de recoger esta institución atendiendo a los usos vigentes (artículo 82)."* (TÍTULO III, "De las sucesiones").

En el artículo 26 de dicha Ley se establece que: " *La transmisión a título gratuito de un caserío con sus pertenecidos comprenderá, salvo disposición en contrario, el mobiliario, semovientes, maquinaria e instalaciones para su explotación existentes en el mismo* ".

La Ley 3/1999, de 16 de noviembre, modificó la Ley del Derecho Civil del País Vasco, en lo relativo al fuero civil de Guipúzcoa, destacando, en su Exposición de Motivos, que:

" *Se trata de abordar la regulación por ley de la costumbre más arraigada en el mundo rural guipuzcoano, como es la transmisión familiar del caserío indiviso. La conveniencia de hacerlo viene motivada por las dificultades constatadas por los profesionales del derecho para la consecución de ese objetivo, en un momento en el que, más que nunca, la continuidad de las cada vez más escasas explotaciones agropecuarias requiere de decididas medidas de protección.*

Diversas circunstancias dificultan hoy en día la continuidad por los jóvenes agricultores de las explotaciones agrarias familiares transmitidas de generación en generación. Además de las que tienen que ver con el cambio de los modos de vida en la sociedad moderna, una de ellas es probablemente la ausencia de una adecuada configuración jurídica de las relaciones patrimoniales entre los miembros de la familia que, pertenecientes a distintas generaciones, conviven en el caserío ".

En el LIBRO III, referido al Derecho Civil Foral de Gipuzkoa, Título II, Capítulo III, de la Ley 3/1992, de 1 de julio, su artículo 151 , en la redacción dada por la Ley 3/1999, de 16 de noviembre, señala que: " *Se entenderá por caserío el conjunto formado por la casa destinada a vivienda y cualesquiera otras edificaciones, dependencias, terrenos y ondazilegis anejos a aquélla, así como el mobiliario, semovientes y máquinas afectos a su explotación, si fuere objeto de ésta* ".

La Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, dentro de la garantía institucional que establece el artículo 149.1.8º CE y recoge el artículo 10.5 EAPV (Exposición de Motivos I), aunque no resulta de aplicación al caso, si ilustra sobre la voluntad del legislador en la configuración del concepto de caserío para el período de su vigencia. En su TÍTULO I, "De los principios de derecho patrimonial", el artículo 12 ofrece una definición precisa de "caserío" en los siguientes términos:

" *El caserío es una explotación agrícola o ganadera familiar constituida por una casa de labor, con diversos elementos muebles, semovientes, derechos de explotación, maquinaria, instalaciones y una o varias heredades, tierras o montes. Estas tierras o heredades pueden o no estar contiguos a la casa de labor y reciben la denominación de pertenecidos del caserío* ".

Idéntico texto se contiene en el artículo 97 de la misma Ley, referido al caserío en Gipuzkoa. Y el artículo 75 regula la enajenación de varias fincas, disponiendo, en los mismos términos en que lo hacía el artículo 115 de la Ley 3/1992, de 1 de julio , del Derecho Civil Foral del País Vasco, que: " *Si son varias las fincas que se enajenan, podrá el tronquero ejercitar su derecho respecto de una o varias y no de las demás, pero tratándose de la enajenación de un caserío, habrá de adquirirlo como una unidad de explotación, con todos los pertenecidos que se enajenen, aunque figuren inscritos separadamente en el Registro de la Propiedad* ".

De la lectura de los antedichos preceptos cabe extraer la siguientes proposiciones:

1.- El legislador fijó en la Ley 3/1992, de 1 de julio, como objetivo fundamental del Fuero la conservación de los caseríos en las zonas rústicas, que asegura y da continuidad en la Ley 5/2015, de 25 de junio, al actualizar las instituciones forales "[...] *en la idea de mantener vivo y aprovechar el legado del Derecho tradicional y consuetudinario, pero con la vista puesta en el mundo de hoy* [...]" (Exposición de Motivos, I).

2.- Debido a la dificultad de los jóvenes agricultores -cambio de los modos de vida en la sociedad moderna, y la ausencia de una adecuada configuración jurídica de las relaciones patrimoniales entre los miembros de la familia que, pertenecientes a distintas generaciones, conviven en el caserío- para dar continuidad a las escasas explotaciones agrarias familiares transmitidas de generación en generación, el legislador ha adoptado decididas medidas de protección en aras a la conservación del caserío -la transmisión a título gratuito de un caserío ha de hacerse con sus pertenecidos y, salvo disposición en contrario, con el mobiliario, semovientes, maquinaria e instalaciones necesarias para su explotación, que existan en el mismo (art. 26 LDCFPV); cuando se trata de la enajenación de un caserío, el pariente tronquero que ejercita su derecho habrá de adquirirlo como una unidad de explotación, con todos los pertenecidos que se enajenen, aunque figuren inscritos separadamente en el Registro de la Propiedad (art. 115 LDCFPV)-.

3.- Debe entenderse por "caserío" el conjunto formado por la casa destinada a vivienda y cualesquiera otras edificaciones, dependencias, terrenos y ondazilegis anejos a aquélla, así como el mobiliario, semovientes y máquinas afectos a su explotación, si fuere objeto de ésta (art. 151 LDCFPV).

4.- Todas estas referencias legales, que incluyen expresiones tales como " *transmisión familiar del caserío indiviso", "la continuidad de las cada vez más escasas explotaciones agropecuarias", "la continuidad por los jóvenes agricultores de las explotaciones agrarias familiares transmitidas de generación en generación", "las relaciones patrimoniales entre los miembros de la familia que, pertenecientes a distintas generaciones, conviven en el caserío* ", apuntan a una noción de caserío considerado como unidad de explotación, integrada por una serie de elementos (vivienda; mobiliario; semovientes; pertenecidos; y una o varias familias que conviven en el caserío, lo gestionan y son garantía de su funcionamiento, viabilidad económica y continuidad), que opera en la producción agrícola y ganadera y su protección, justificada en la continuidad y conservación de dichas unidades de producción agropecuaria, comporta la vigencia de su operatividad.

5.- Así lo ha entendido, también, el legislador en la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, cuando define, en su artículo 12 , "caserío", identificándolo con explotación agrícola o ganadera de carácter familiar que integra diversos elementos, como la casa de labor, los muebles, los semovientes, los derechos de explotación, la maquinaria, las instalaciones y una o varias heredades, tierras o montes; unidad de explotación que, considerada en su conjunto, no podría tener lugar sin el presupuesto de su material funcionamiento y plena operatividad real o, cuando menos, potencial.

CUARTO.- Acorde con esta idea, el caserío vasco, ha dicho la doctrina: "... *es una unidad económica de explotación del terrazgo que comprende la casa, sus propietarios (la familia) y sus propiedades (la tierra y el ganado*)" (Etxezarreta M. [1973] "El caserío vasco", Fundación M. de Iturriaga y Dañobeitia, Bilbao. pag. 123). Y, en el mismo sentido, que: " *Con el término castellano caserío (en lengua vasca, baserri) se designa a la vivienda rural diseminada y, a la vez, a la explotación agraria característica de la mayor parte de la vertiente atlántica del País Vasco.* " (Eugenio Ruiz Urrestarazu y Rosario Galdos Urrutia: "REFLEXIONES SOBRE LA DESESTRUCTURACIÓN DEL CASERÍO VASCO". pag. 80 Departamento de Geografía, Prehistoria y Arqueología Universidad del País Vasco).

Explotación, de acuerdo con el diccionario de la lengua de la Real Academia Española, es el: " *Conjunto de elementos dedicados a una industria o granjería* ". La noción de explotación refiere la acción y efecto de explotar, entendida como la de extraer utilidades o riquezas de una industria y a obtener recursos de una fuente. Una explotación agrícola incluye todos aquellos trabajos vinculados a la plantación de vegetales y el tratamiento del suelo. La explotación agrícola, por lo tanto, está compuesta por las actividades socioeconómicas que permiten obtener riqueza de la tierra. De acuerdo con la definición de la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO) una explotación agraria es una unidad económica de producción agrícola sometida a una gerencia única. Comprende todo el ganado contenido en ella y toda la tierra dedicada total o parcialmente a la producción agropecuaria, independientemente del tamaño, título o forma jurídica. La gerencia única puede ser ejercida por una persona; por un hogar; por dos o más personas u hogares conjuntamente; por un clan o una tribu; por una persona jurídica, como una empresa o una colectividad agropecuaria; una cooperativa o un organismo oficial.

También el Decreto del Gobierno Vasco, 84/1993, de 30 de marzo, por el que se crea y regula el Registro de Explotaciones Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en su artículo 5 , recoge, entre otras, la definición de explotación agraria como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular o cotitulares para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituya en sí

mismo una unidad técnico económica caracterizada generalmente por la utilización de unos mismos medios de producción y una única gestión (apartado 1); formando parte de la explotación agraria: a) Las tierras afectas a la misma, cualquiera que sea su régimen de tenencia, incluyendo las no cultivadas actualmente pero que conservan su vocación agraria y las explotadas como coto privado de caza. b) Los edificios o instalaciones sobre el suelo agrario, aun cuando no estén directamente afectos a la explotación. c) Los derechos de uso y disfrute afectos a la explotación. d) Los aperos, instrumentos y maquinaria agrícola afectos a la explotación, ya sea de forma exclusiva o parcial. e) Los animales y todos los demás bienes y derechos susceptibles de valoración económica afectos a la explotación que pertenezcan al titular de la misma (apartado 1.3.).

Sobre la necesaria vinculación de la casa de labor a la explotación agrícola-ganadera, la Ley del Parlamento Vasco, 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 31 , al regular el otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera, además de exigir dicha vinculación y que sea empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica, debe acreditarse: a) Que la explotación reúne los requisitos mínimos para su viabilidad económica de forma autónoma. b) Que el solicitante está afiliado al régimen especial de la Seguridad Social correspondiente al menos con un año de anterioridad a la fecha de solicitud. c) Que en la última declaración de la renta presentada más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad hortícola o ganadera.

Desde la perspectiva legal y doctrinal expuesta no podría, por tanto, ser considerado como "caserío" el conjunto integrado por una edificación destinada a su uso como vivienda, y por algunos pertenecidos que no constituyen una unidad de explotación, en tanto que, de un lado, como afirmó la parte actora y fue reconocido por Dña. Ángeles en el juicio celebrado en el Juzgado de Primera Instancia, nº 13 de Bilbao (Proc. Ord. 645/2015), " *hacía muchos años que no se explotaba* ", y, de otro, no consta que dicho conjunto cuente con los elementos esenciales (familia que habite la casa de labranza y gestione la unidad de explotación; mobiliario; maquinaria; semovientes y pertenecidos necesarios para la consecución de sus fines) afectos a la explotación, que la propicien, la hagan viable económicamente y sostenible; y ello con independencia de que pueda ser compatibilizada la explotación del caserío con otras actividades.

Por todo ello, debemos fijar como doctrina casacional que: Con la expresión "enajenación de un caserío" el artículo 155 se refiere a la enajenación de una unidad de explotación rural constituida e integrada por un conjunto de elementos afectos a la misma, que la propician y hacen viable y sostenible económicamente.

QUINTO. - La doctrina casacional aplicada al caso enjuiciado, al no haberse enajenado un caserío y no poder, por tanto, aplicarse la excepción a la regla general del artículo 115, comporta la estimación del recurso, la casación de la sentencia recurrida y la revocación de la sentencia dictada en primera instancia, en tanto que, ejercitado por D. Marcial su derecho de saca foral, consecuente a la transmisión a título oneroso a extraños de bienes troncales sin el previo llamamiento a los parientes tronqueros, e interesando del Juzgado la declaración de nulidad relativa de la compraventa de la finca DIRECCION000 , por haber infringido su derecho de adquisición preferente, debió éste ser reconocido, acordada la nulidad relativa de la compraventa, así como reconocido el derecho de D. Marcial a que se le adjudique la finca de autos, " DIRECCION000 ", por la justa valoración que se determine, estimada la demanda y anulada la transmisión, con los efectos registrales correspondientes, en los términos interesados.

Finalmente, en cuanto a las costas procesales, se acuerda no imponer a ninguna de las partes las de la primera instancia, como tampoco las de la apelación, dadas las dudas que presentaba el caso ante la inexistencia de doctrina casacional sobre la interpretación del artículo 115 de la Ley 3/1992, de 1 de julio , del Derecho Civil Foral del País Vasco, ni las de este recurso de casación (artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000)

PARTE DISPOSITIVA

1º Se estima el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Marcial contra la sentencia de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Bizkaia, de fecha 10 de marzo de 2017 , que casamos y anulamos, con revocación de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia, número 13, de los de Bilbao, de fecha 11 de abril de 2016 .

2º Estimamos íntegramente la demanda formulada por D. Marcial en lo referente a la nulidad relativa de la compraventa de la finca DIRECCION000 , sita en Zollo, término municipal de Arrankudiaga (Bizkaia), otorgada por Dña. Ángeles , como vendedora y Dña. Tania y de D. Rosendo , como compradores, en escritura autorizada por el Notario de Bilbao, D. Manuel Lopez Pardiñas, el 15 de abril de 2015, que así declaramos por haber infringido su derecho de adquisición preferente, al haberse producido la transmisión a título oneroso a extraños de bienes troncales sin el previo llamamiento a los parientes tronqueros. Declaramos, asimismo,

nula la inscripción obrante en el Registro de la Propiedad de Bilbao, nº 4, al tomo NUM000 , libro NUM001 , folio NUM002 , finca nº NUM003 de Zollo, inscripción 2ª, de la referida compraventa de la finca litigiosa. Y reconocemos el derecho de D. Marcial a que se le adjudique la finca de autos, " DIRECCION000 ", por la justa valoración que se determine.

3º Se pronuncia la siguiente doctrina: Con la expresión "enajenación de un caserío" el artículo 155 se refiere a la enajenación de una unidad de explotación rural constituida e integrada por un conjunto de elementos afectos a la misma, que la propician y hacen viable y sostenible económicamente.

4º No procede imponer las costas procesales de la primera instancia, como tampoco las de la apelación, a ninguna de las partes litigantes, dadas las dudas que presentaba el caso, ante la inexistencia de doctrina casacional sobre la interpretación del artículo 115 de la Ley 3/1992, de 1 de julio , del Derecho Civil Foral del País Vasco, ni las de este recurso de casación (artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000).

Líbrese a la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Bizkaia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes.

Así por esta nuestra Sentencia, que se insertará en la Colección Legislativa, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por los/las Ilmos/as. Sres/as. Magistrados/as que la firman y leída por el/la Ilmo/a. Sr/a. Presidente en el mismo día de su fecha, de lo que yo, LA Letrada de la Administración de Justicia, certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ