

## **DEMANDA DE ANULACIÓN DE LOS ACTOS DE DISPOSICIÓN A TÍTULO ONEROSO DE LOS BIENES TRONCALES REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LA TRONCALIDAD Y SACA FORAL**

Nota- Los actos de disposición a título oneroso de los bienes troncales que vulneren los derechos de los parientes tronqueros únicamente podrán ser impugnados en la forma y con los efectos que se establecen en el artículo 72.I LDCV, mediante el ejercicio de la saca foral.

### **AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE... QUE POR TURNO CORRESPONDA**

DON/DOÑA ..., Procurador/a de los Tribunales y de DON/DOÑA ..., según acredito con el poder que presento, con ruego de su devolución por ser general y precisarlo para otros usos, ante el Juzgado, bajo la dirección del/de la Abogado/a del Ilustre Colegio de ..., DON/DOÑA ..., comparezco y, como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que siguiendo instrucciones de mi mandante y en la representación que ostento, interpongo demanda de Juicio Ordinario contra Don/Doña ..., vecino/a de ..., calle ... y contra Don/Doña ..., vecino/a de ..., calle ..., en ejercicio de la ACCIÓN DE ANULACIÓN DE COMPRA-VENTA Y DE SACA FORAL, en los términos que concretaré en el "suplico" de esta demanda, que baso en los Fundamentos de Derecho que después se dirán y en los siguientes:

#### **HECHOS:**

PRIMERO.- De la relación jurídica de troncalidad objeto de esta demanda:

Estamos en presencia de la institución jurídica de la troncalidad, fundamento de las acciones que por la presente se ejercen. Se requiere que concurren:

A) El elemento personal, que consiste en el parentesco entre el transmitente y el ejercitante del derecho de saca (arts. 66 y 72 y ss. LDCV).

Mi mandante es pariente en tercer grado (sobrino/a) de Don/Doña ..., el/la demandado/a, y, asimismo, y no precisa tener ni vecindad civil vasca, ni mucho menos local vizcaína, aforada o no, conforme a los arts. 14 CC y 68.2 LDCV como resulta de ... y acreditamos con: El documento nº ..., certificación de matrimonio de Don/Doña ... y Don/Doña ..., expedida por el Registro Civil de ... y el documento nº ..., certificación de nacimiento de Don/Doña ... (hijo/a de los anteriores), expedida por el Registro Civil de .

B) El elemento real, consistente en un bien raíz troncal, es decir la propiedad y demás derechos reales de disfrute que recaigan sobre el suelo y todo lo que sobre el mismo se edifica, planta o siembra (art. 64.1 LDCV), siempre que dicho inmueble radique en el Infanzonado o Tierra Llana de Bizkaia y en los alaveses términos municipales de Llodio y Aramaio (art. 61.1 LDCV).

El/La demandado/a, Don/Doña ..., es propietario de la Finca registral nº ..., de ..., inscrita en el

Registro de la Propiedad de ... (...) al Libro ..., Tomo ..., copia de cuya hoja registral se acompaña como documento n° ... y comprende todos los asientos registrales. Datos catastrales: ...

El término municipal en que está situada la finca litigiosa radica en el Infanzonado según el mismo es definido en los arts. 61 y 65 LDCV

C) El elemento causal, que viene determinado por proceder los bienes sobre los que se ejercita la acción emanada de la troncalidad de un tronco común del/de la vendedor/a y de mi mandante, quien ejercita la acción (arts. 63, 66, 67 y 68 LDCV).

Para demostrar el carácter troncal del bien y la cualidad de pariente tronquero de mi mandante Don/Doña ..., es conveniente llevar a cabo una breve historia de la titularidad de la finca o genealogía de sus titularidades. Del citado documento n° ..., resulta que ...

En suma, la finca perteneció a los abuelos de mi representado/a, padres del demandado/a Don/Doña ... y del padre/madre de mi mandante, Don/Doña ..., por lo que el carácter troncal de la finca es inapelable.

SEGUNDO.- Transmisión de la finca a persona en la que no concurre la condición de pariente tronquero, extraña a la familia troncal:

De la inscripción n° ... del documento n° ..., copia de la hoja registral de la finca litigiosa resulta que mediante escritura de compraventa de fecha ..., autorizada por el/la Notario/a de ... Don/Doña ... vendió la expresada finca de autos a Don/Doña ...

Al efecto, debemos destacar que no se han dado los llamamientos forales, como es de leer en dicha inscripción, consecuencia de la necesaria mención de dicho extremo en la escritura de enajenación (art. 82 LDCV). Es pues únicamente a través del Registro de la Propiedad que mi mandante sabe que se ha vendido la finca.

TERCERO.- Del justo precio de la finca litigiosa:

Acompañamos como documento n° ... informe pericial de valoración de la finca emitida por el perito Don/Doña ... de titulación ..., que fija su tasación en la cantidad de ... €. (Y/O se interesa por otrosí, igualmente, la designación de perito judicial).

CUARTO.- Del previo intento de solución extrajudicial de la presente litis:

Se acompaña como documento n° ..., requerimiento efectuado por vía ... al/a la demandado/a Don/Doña ... a fin que se aviniese a las legítimas pretensiones de mi mandante.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes:

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

I. - CAPACIDAD DE LAS PARTES: Las partes son plenamente capaces conforme a lo dispuesto en el art. 6 LEC, pues se trata de personas físicas mayores de edad y con la capacidad no modificada

judicialmente.

II. - LEGITIMACIÓN: Mi poderdante está plenamente legitimado *ad causam* y *ad procesum* pues su acción nace de su carácter de pariente tronquero de mejor grado en relación a un bien troncal. Le corresponde el ejercicio de las acciones aquí ejercitadas en nombre propio a los efectos del art. 10 LEC en relación con los arts. 66, 72 y 83 LDCV frente al/a la demandado/a, quien ha decidido vender su bien troncal a un extraño a la debida prelación entre los parientes tronqueros.

Están legitimados pasivamente los vendedores de la finca a persona ajena a la familia troncal que fue Don/Doña ... También lo está el/la comprador/a ajeno/a a la familia troncal, Don/Doña ...

III. - REPRESENTACIÓN DE LAS PARTES: A tenor del art. 7 LEC mi poderdante, de conformidad con el art. 23 de dicho texto legal ha conferido poder válido que me habilita para actuar en su nombre. La comparecencia y representación del/de la demandado/a habrá de producirse de igual modo.

IV- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA: El Juzgado al que tenemos el honor de dirigirnos ha de conocer de este asunto, pues, el asunto es civil. Igualmente, se corresponde al fuero del lugar donde la finca radica pues el mismo es de aplicación (art. 52.1.1º LEC) en los juicios en que se ejerciten acciones reales sobre bienes inmuebles.

Se ejercita un derecho real de adquisición preferente, así declarado por la subsección segunda (DE LOS DERECHOS TRONCALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE) de la sección tercera (DE LA TRONCALIDAD EN BIZKAIA, ARAMAIO Y LLODIO) del Capítulo Segundo del Título II LDCV arts. 72 y ss. de dicho texto legal.

La acción de anulación (art. 83.1 LDCV) es meramente accesoria de dicho derecho real de adquisición preferente, luego no determina, pues, la competencia territorial; accesoriadad que destaca el art. 62.3 del mismo texto legal: "Los actos de disposición que vulneren los derechos de los parientes tronqueros únicamente podrán ser impugnados en la forma y con los efectos que se establecen en esta ley".

V- PROCEDIMIENTO: Conforme al artículo 83.1 LDCV la presente acción "Deberá ejercitar este derecho en juicio declarativo", en este caso por las reglas del Juicio Ordinario según los arts. 248 y 249 LEC, pues no tiene especialidad por razón de la materia y su valor; conforme al art. 251.3º-4º del mismo texto (A las demandas basadas en el derecho a adquirir la propiedad de un bien o conjunto de bienes, ya sea por poseer un derecho de crédito que así lo reconozca, ya sea por cualquiera de los modos de adquisición de la propiedad, o por el derecho de retracto, de tanteo o de opción de compra; cuando el bien se reclame como objeto de una compraventa, tiene preferencia como criterio de valoración el precio pactado en el contrato, siempre que no sea inferior en el caso de los inmuebles a su valor catastral).

Dicho precio de la compraventa obra en la inscripción ... del documento nº ..., copia de la hoja registral de la finca litigiosa y se acompaña informe pericial como documento nº ...

Por analogía, pues la Saca Foral no es estrictamente un Retracto, como veremos, igualmente procede la aplicación del Juicio Ordinario, que siempre es de aplicación a los retractos conforme al art. 249.1.7º LEC.

#### VI. FONDO DEL ASUNTO:

PRIMERO.- Marco normativo del Derecho Civil Vasco y la troncalidad en Bizkaia, Llodio y Aramaio:

El art. 61.1 LDCV establece la aplicación territorial de la troncalidad en el Infanzonado o Tierra Llana de Bizkaia y en los términos municipales alaveses de Aramaio y Llodio. Los arts. 61 y 65 LDCV no excluyen a la zona de ... de tal calificación a la ubicación de los inmuebles litigiosos, por lo que es clara la aplicación a los bienes sitos en la misma.

El art. 62 LDCV establece que la propiedad de los bienes raíces es troncal y que a través de la troncalidad se protege el carácter familiar del patrimonio, de manera que los bienes raíces solamente pueden disponerse respetando los derechos de los parientes tronqueros.

El art. 63.1 LDCV dispone que el parentesco troncal se determina siempre en relación con un bien raíz sito en el Infanzonado o Tierra Llana y en los términos municipales alaveses de Aramaio y Llodio, que es lo que precisamente ocurre en el caso que nos ocupa.

El art. 64.1 LDCV dispone que "A efectos de la troncalidad, son bienes raíces la propiedad y demás derechos reales de disfrute que recaigan sobre: 1. El suelo y todo lo que sobre el mismo se edifica, planta o siembra ...", de donde se deduce que la troncalidad alcanza a la heredad ... y vivienda unifamiliar sobre ella construida.

El art. 66 LDCV dice que son parientes tronqueros en la línea colateral los parientes que lo sean por la línea paterna o materna de donde proceda la raíz troncal (en nuestro caso no hay duda alguna de que es troncal por ambas líneas según lo hemos explicado en el expositivo PRIMERO).

El art. 72 LDCV matiza a los efectos de transmisiones a título oneroso de bienes raíces que solamente pueden ejercitar estos derechos los tronqueros preferentes, teniéndose por tales los que se enumeran a continuación por orden de preferencia de las distintas líneas: a) Los de la línea recta descendente. b) Los de la línea recta ascendente. c) Los hermanos y los hijos de hermanos fallecidos, si concurrieren con aquellos. Añade el ap. 3 que también habrá lugar a estos derechos cuando la enajenación se efectúe a favor de un pariente tronquero preferente de línea posterior a la de quien ejercita el derecho de adquisición preferente.

De los documentos presentados se deduce que mi mandante Don/Doña ... es pariente colateral en tercer grado del/de la demandado/a Don/Doña ... son tío/a y sobrino/a).

SEGUNDO.- Acción de anulación y saca foral:

Recordemos que el art. 62.3 LDCV que dispone que los actos de disposición que vulneren los derechos de los parientes tronqueros únicamente podrán ser impugnados en la forma y con los efectos que se establecen en la propia LDCV

Así, a tenor del art. 83 LDCV, cuando el bien raíz se enajene sin previo llamamiento (ap. 1º), habiéndose dado los llamamientos forales, si se enajenara en circunstancias o condiciones distintas a las anunciadas (ap. 2), el pariente tronquero de los enumerados en el art. 72.2 del mismo texto legal podrá ejercitar la acción de saca foral, solicitando la anulación de la enajenación y que se le adjudique la finca por su justa valoración. Deberá ejercitar este derecho en juicio declarativo, promovido contra el enajenante, el adquirente, y cualesquiera otros titulares de derechos posteriores a dicha enajenación según el Registro de la Propiedad, dentro del plazo de tres meses contados desde que tuvo conocimiento de la enajenación y en todo caso, desde la inscripción de la enajenación en el Registro de la Propiedad.

Y (art. 83.3 LDCV) la sentencia que estime la acción de saca anulará la venta, ordenando que una nueva enajenación se realice a favor del demandante y fijando el precio que debe satisfacer este y que será fijado en el juicio en forma contradictoria.

Resulta, pues de aplicación supletoria (art. 3 LDCV), la regulación que sobre la acción de anulación o de nulidad relativa, se contiene en los arts. 1 300 y ss. CC, ineficacia, a diferencia de la nulidad absoluta o inexistencia, que nace de una imperfección del contrato menos enérgica, derivada sobre todo de determinados vicios que da lugar a una acción de nulidad o de impugnación, la cual, si es ejercitada con éxito produce la destrucción del acto con fuerza retroactiva, siendo este el sentido del art. 1 300 CC, y así, es reiterada la jurisprudencia del TS que señala que cuando el Código Civil regula la nulidad de los contratos se está refiriendo a la anulabilidad, no a la nulidad absoluta.

TERCERO.- Ejercicio de la anulación, la saca foral y terceros adquirentes:

El art. 33 Ley Hipotecaria dice que "La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes", precepto que ha de relacionarse con el art. 37.3 del mismo texto legal que dice: "Las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta Ley. Se exceptúan de la regla contenida en el párrafo anterior: (...) 3. Las de retracto legal, en los casos y términos que las leyes establecen".

Conforme a la jurisprudencia y la doctrina, el fundamento o justificación de la excepción prevista en el art. 37 Ley Hipotecaria se encuentra en la existencia de una publicidad derivada de la ley de estos retractos legales que hace innecesaria su constancia en el Registro de la Propiedad, unida a la fijación de un plazo breve de ejercicio. En la primitiva Ley Hipotecaria de 1861 no se admitió que las acciones de retracto legal perjudicasen a tercero según su art. 38.2º, expresando en su Exposición de Motivos que el retracto legal "no tenga fuerza contra el derecho del tercero que haya inscrito su título", añadiendo que "esto sólo se entiende respecto de los terceros poseedores, nunca afecta a las relaciones entre el vendedor; el comprador primitivo y el retrayente o tanteante".

Y en dicho sentido, establece el art. 84 LDCV que "Los derechos reconocidos en este título serán preferentes a cualquier otro derecho de adquisición, incluso la tercería registral que pueda surgir de

una inscripción practicada durante los plazos de ejercicio del derecho de adquisición preferente”, por lo que el comprador demandado no podrá alegar dicha condición de tercero hipotecario.

VII.- COSTAS: El total vencimiento de la parte demandada, unida a su temeridad y mala fe, y el despreciado previo requerimiento extrajudicial, según los arts. 394 y 395 LEC, determina que esta deba satisfacer todas las costas del presente procedimiento.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO que tenga por presentado este escrito con los documentos que acompaño y sus copias lo admita, me tenga por personado y por parte en nombre de Don/Doña ... y por interpuesta en su nombre demanda contra Don/Doña ... y Don/Doña ... y, previos los trámites legales establecidos, dicte Sentencia por la que:

1º.- Anule la transmisión a título de compraventa de la finca descrita en el hecho PRIMERO de la demanda, otorgada por Don/Doña ... por una parte, como vendedor/a y Don/Doña ... por la otra, como compradores, en escritura autorizada por el/la Notario/a de ..., el día ... bajo el nº ... de su Protocolo.

2º.- Ordene la cancelación de la inscripción de dicha transmisión de la finca litigiosa obrante en el Registro de la Propiedad de ..., al tomo ..., libro ... de ..., folio ..., finca ...

3º.- Proceda a adjudicar la finca de autos a la parte actora por la justa valoración de ... € o el que S.Sª, tras la ponderación de la prueba, determine.

4º.- Condene, a los demandados a estar y pasar por las precedentes declaraciones y a efectuar cuantas operaciones físicas y/o jurídicas sean precisas y a otorgar cuantos documentos públicos y/o privados sean necesarios para dar efectividad a las expresadas declaraciones, con lo demás que sea inherente en derecho.

5º.- Condene a los demandados al pago de las costas procesales.

OTROSÍ DIGO, de conformidad con el art. 253.I LEC, se fija la cuantía del pleito en ... €, correspondientes al valor de la compraventa litigiosa, como acreditamos con el informe pericial acompañado como documento nº ..., por lo que SUPLICO se tenga por hecha tal manifestación.

Principales y otrosíes que pido por ser justicia en ..., a ... de ... de ...

Ldo/a ...

Proc/a ...