

# EDJ 2008/185034

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 13-10-2008, nº 920/2008, rec. 48/2003  
Pte: Salas Carceller, Antonio

## Resumen

*Declara el TS haber lugar al recurso de casación del demandante contra la sentencia dictada en apelación que había desestimado el recurso contra la de primera instancia que había desestimado la demanda de retracto arrendaticio rústico. Resuelve la Sala que ha de considerarse infringida la norma sobre cómputo del plazo para el ejercicio del derecho de retracto, debiendo prescindirse de la fecha de inscripción registral para tomar la del momento del conocimiento efectivo de la venta por el arrendatario, de modo que se considera ejercitada la acción en tiempo oportuno, pero no puede prosperar la pretensión del demandante en cuanto que no ha demostrado el actor su condición de profesional de la agricultura.*

### NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 83/1980 de 31 diciembre 1980. Arrendamientos Rústicos  
art.15 , art.88 , art.93.2

### ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO .....	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO .....	2
FALLO .....	4

### CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

#### ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

##### REGULACIÓN LEGAL

LAR de 1980

##### ARRENDATARIO

Profesional de la agricultura

Concepto y requisitos

##### ACCESO A LA PROPIEDAD

Derecho de tanteo y retracto

Supuestos diversos

##### PROCESOS ARRENDATICIOS

Juicio de retracto

### FICHA TÉCNICA

Favorable a: Arrendatario; Desfavorable a: Adquirente

Procedimiento:Recurso de casación

#### Legislación

Aplica art.15, art.88, art.93.2 de Ley 83/1980 de 31 diciembre 1980. Arrendamientos Rústicos

Cita art.394, art.398, art.477, art.487.3 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita Ley 83/1980 de 31 diciembre 1980. Arrendamientos Rústicos

Cita art.1524 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

#### Jurisprudencia

Cita en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS - PROCESOS ARRENDATICIOS - Juicio de retracto  
STS Sala 1ª de 17 octubre 2007 (J2007/184381)

Cita en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS - PROCESOS ARRENDATICIOS - Juicio de retracto  
STS Sala 1ª de 9 octubre 2007 (J2007/175193)

Cita en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS - PROCESOS ARRENDATICIOS - Juicio de retracto  
STS Sala 1ª de 25 mayo 2001 (J2001/6621)

Cita en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS - PROCESOS ARRENDATICIOS - Juicio de retracto  
STS Sala 1ª de 3 marzo 1992 (J1992/2052)

XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ

ANTONIO SALAS CARCELLER

JOSÉ ALMAGRO NOSETE

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a trece de octubre de dos mil ocho.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de Casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Huelva, como consecuencia de autos de juicio de menor cuantía núm. 154/00, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Aracena; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de D. Alejandro. Autos en los que también ha sido parte D. Carlos Francisco, no personado en esta instancia.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de D. Alejandro contra D. Carlos Francisco.

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara sentencia declarando: "... el derecho de D. Alejandro a retraer la finca adquirida por el demandado, D. Carlos Francisco, condenando a éste a que en el plazo máximo de treinta días, otorgue escritura de compraventa a favor de nuestro representado, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no la verificara, así como a que desaloje y deje vacua, libre y expedita dicha finca, bajo apercibimiento de lanzamiento si no la desaloja dentro del plazo legal; con expresa imposición al demandado de las costas de este juicio."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de D. Carlos Francisco contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, en definitiva, "... dicte en su día sentencia por la cual bien estimando la excepción de prescripción alegada bien atendiendo a los argumentos fácticos expuestos, desestime completamente el suplico de la demanda interpuesta por el actor declarando no haber lugar al retracto interesado, condenándolo en cualquier caso al pago de las costas y subsidiariamente en el imposible caso de tener que dejar la finca libre se determine en ejecución de sentencia todas las mejoras, gastos y trabajos realizados a fin de que le sea abonado por el actor su importe."

3.- Recibido el pleito a prueba, se practicó la que, propuesta por las partes, fué declarada pertinente y con el resultado que obra en autos.

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 20 de mayo de 2002, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que desestimando la demanda interpuesta por el Procurador D. Antonino Núñez Romero, en nombre y representación de D. Alejandro, contra D. Carlos Francisco, debo absolver y absuelvo al demandado de todas las pretensiones contra él formuladas; con imposición de las costas de este procedimiento al actor."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación D. Alejandro, y sustanciada la alzada, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Huelva, dictó sentencia con fecha 22 de octubre de 2002, cuyo Fallo es como sigue: "DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por Alejandro representado por el Procurador D. Antonino Núñez Romero, contra la sentencia dictada en los autos a que se contrae el rollo de Sala y su primer grado por la Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Aracena en fecha 20 de mayo de 2002 y, en consecuencia, CONFIRMAR la indicada resolución con imposición de las costas procesales de esta alzada a la parte apelante."

TERCERO.- El Procurador D. Fernando González Lancha, en nombre y representación de D. Alejandro formalizó recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Huelva, al amparo de lo dispuesto en el artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 alegando infracción de lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980 y la concurrencia de interés casacional por infracción de la doctrina jurisprudencial de esta Sala con cita de las sentencias de 29 abril 1986, 3 marzo 1992 y 25 mayo 2001.

CUARTO.- Por esta Sala se dictó auto de fecha 30 de enero de 2007 por el que se acordó la admisión del recurso de casación y no habiéndose solicitado por la parte recurrente, la celebración de vista ni estimándose necesaria por la Sala, se señaló para votación y fallo el día 29 de septiembre de 2008, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ANTONIO SALAS CARCELLER

# FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El actor D. Alejandro interpuso demanda de retracto arrendaticio conforme a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980 contra D. Carlos Francisco, alegando ser arrendatario de la parcela NUM000 del polígono NUM001 del Catastro de Jabugo, con una extensión de doce hectáreas con sesenta y nueve áreas y treinta y dos centiáreas, en virtud de contrato de fecha 6 de enero de 1996 celebrado con la usufructuaria D<sup>a</sup> Paloma por un período de seis años, habiendo tenido conocimiento de que la expresada parcela había sido vendida al demandado mediante escritura pública de 23 de mayo de 2000 e inscrita la transmisión en el Registro de la Propiedad el día 8 de junio siguiente, sin que se le hubiera efectuado notificación alguna; conocimiento que tuvo el día 23 de agosto de 2000 cuando, tras comprobar la realización de determinadas labores en la finca por persona extraña, se personó en el Registro de la Propiedad comprobando la realidad de la venta por precio de tres millones de pesetas, el cual consignó junto con la cantidad de ciento ochenta mil pesetas por impuesto satisfecho por el comprador. En dicha demanda manifestaba igualmente su condición de profesional de la agricultura mediante la presentación de solicitud de subvención a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para realizar acciones de desarrollo y ordenación de bosques en zonas rurales, dos solicitudes de saca de corcho presentadas el 8 de noviembre de 1999 ante la misma Junta y fotocopia de la declaración de la renta del ejercicio de 1998 donde consta la declaración de rentas agrarias.

El demandado se opuso a la demanda alegando en primer lugar la excepción de prescripción de la acción ejercitada y negando la condición de profesional de la agricultura del demandante, así como la suficiencia de la consignación efectuada y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia n<sup>o</sup> 2 de Aracena, al que correspondió por reparto el conocimiento del asunto, dictó sentencia de fecha 20 de mayo de 2002 por la que desestimó la demanda por apreciar la caducidad de la acción con imposición de costas al demandante.

Dicha sentencia fue recurrida en apelación por la parte actora y la Audiencia Provincial de Huelva (Sección Tercera) dictó nueva sentencia de fecha 22 de octubre de 2002 por la que desestimó el recurso e impuso las costas al recurrente.

Contra esta última se ha interpuesto por la misma parte el presente recurso de casación.

SEGUNDO.- La sentencia dictada por la Audiencia considera que el cómputo del plazo de caducidad de sesenta días hábiles para el ejercicio por el arrendatario del derecho de retracto (artículo 88 L.A.R.), a falta de concreta previsión en la legislación específica, se ha de regir por lo dispuesto en el artículo 1524 del Código Civil EDL 1889/1, según el cual se contará desde la inscripción en el Registro de la Propiedad y, en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta; de modo que, si tal inscripción se produce, el plazo podrá haberse iniciado con anterioridad -por conocimiento de la venta a través de otros medios- pero nunca con posterioridad. De ahí concluye que, practicada la inscripción de su adquisición por el demandado el 8 de junio de 2000, éste es el "dies a quo" para el cómputo del plazo de caducidad y la demanda se interpuso extemporáneamente el día 24 de octubre siguiente.

El único motivo del recurso se refiere a la infracción por no aplicación de lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980 y la violación de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias de esta Sala de 29 abril 1986 EDJ 1986/2869, 3 marzo 1992 EDJ 1992/2052 y 25 mayo 2001 EDJ 2001/6621. En efecto, el artículo 88 de la L.A.R. disponía que, a falta de notificación por el arrendador de su propósito de enajenar, indicando las condiciones de la enajenación, precio y nombre y circunstancias del adquirente (artículo 87 L.A.R.) «el arrendatario tendrá derecho de retracto durante sesenta días hábiles a partir de la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión», sin referencia alguna en este caso a la inscripción en el Registro de la Propiedad. Queda, por tanto, a cargo del demandado la prueba del conocimiento por parte del arrendatario de la realidad de la venta y sus circunstancias en orden a establecer el día inicial del cómputo, siendo así que en el caso presente nada se ha justificado sobre ello y ha de tenerse por cierta la manifestación del actor en el sentido de que tal conocimiento se produjo cuando, a la vista de la intervención ajena sobre la finca, acudió al Registro de la Propiedad y comprobó que se había realizado la transmisión, lo que ocurrió el 23 de agosto de 1990, sin que al momento de interposición de la demanda -24 de octubre- hubiera transcurrido el plazo de caducidad de sesenta días hábiles previsto en la ley.

En consecuencia ha de considerarse infringido lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980 y la doctrina jurisprudencial que sobre el cómputo del plazo de caducidad se contiene en las sentencias citadas por el recurrente de 29 abril 1986 EDJ 1986/2869, 3 marzo 1992 EDJ 1992/2052 y 25 mayo 2001 EDJ 2001/6621, las cuales prescinden del dato de la fecha de la inscripción registral para centrarse en el momento del conocimiento efectivo de la venta por el arrendatario.

En el mismo sentido han de citarse las sentencias de esta Sala de 9 EDJ 2007/175193 y 17 octubre 2007 EDJ 2007/184381, excluyendo expresamente la primera de ellas la aplicación para este caso de lo dispuesto por el artículo 1524 del Código Civil EDL 1889/1 y advirtiendo que el plazo para el ejercicio del retracto ha de contarse «desde que por cualquier medio el arrendatario haya tenido conocimiento de la transmisión, lo que es acorde con el sentido social de este derecho, favoreciendo su ejercicio en cuanto libera al arrendatario de probar un hecho negativo (que de por sí no tiene demostración), como es acreditar el momento en que conoce las circunstancias de la transmisión, y traslada a la otra parte la carga de acreditar que el arrendatario lo conoció en un momento anterior a partir del cual pueda contarse el plazo de caducidad».

TERCERO.- Lo anterior lleva a la estimación del motivo único del recurso y a proceder según lo dispuesto en el artículo 487.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463, casando la sentencia impugnada y resolviendo sobre el caso según los términos en que se hubiere producido la oposición a la doctrina jurisprudencial.

En consecuencia, debiéndose estimar ejercida la acción en tiempo oportuno, habrá de entrar a conocer sobre la concurrencia de los demás requisitos exigidos para que el retracto pueda prosperar.

El artículo 93 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, aplicable al caso, exigía en su apartado 2 la condición de "profesional de la agricultura" para el ejercicio de la acción de retracto; condición que era negada al actor en el escrito de contestación a la demanda., de 4 julio 1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, recordaba en su Exposición de Motivos que el concepto de profesional de la agricultura aparece por primera vez en nuestra legislación en la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos EDL 1980/4693 , donde se define como la persona que se dedique o vaya a dedicarse de manera preferente a actividades de carácter agrario, ocupándose de una manera efectiva y directa de la explotación, añadiendo que la presente Ley precisa más este concepto al definir al agricultor profesional y al agricultor a título principal, en relación con la procedencia de sus rentas y el tiempo dedicado a actividades agrarias u otras complementarias. Con tal finalidad modificó el artículo 15 de la L.A.R., en cuyo apartado a) se considera "profesional de la agricultura" a «la persona mayor de edad o emancipada que se dedique o vaya a dedicarse a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación, como agricultor profesional, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del artículo 2 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias »; disposición esta última que viene a exigir además que la explotación requiera un volumen de empleo de al menos una Unidad de Trabajo Anual y que obtenga al menos el 25 por 100 de su renta de actividades agrarias.

En el caso presente, como ya se adelantó, el actor se limitó en la demanda, para acreditar tal carácter, al hecho de haber presentado ciertas solicitudes de subvención y de saca de corcho en el año 1999 ante la Junta de Andalucía y a la presentación, sin razonamiento alguno, de una copia de la declaración de la renta correspondiente al año 1998, sin alegar ni haber justificado una ocupación efectiva y directa de la explotación como legalmente viene exigido, máxime cuando, encontrándose la finca en Aracena, el demandante vive en Sevilla y su profesión es la de economista, por lo que no puede considerarse acreditada su condición de "profesional de la agricultura" a efectos de ser titular del derecho de retracto.

CUARTO.- En consecuencia procede la estimación del recurso, según lo ya razonado, desestimando no obstante la demanda inicial con imposición al demandante de las costas causadas en primera instancia y sin especial pronunciamiento en cuanto a las de la apelación y las del presente recurso (artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

## FALLO

Que DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Alejandro contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Huelva (Sección 3ª) con fecha 22 de octubre de 2000 en autos de juicio de retracto número 154/2000, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Aracena a instancia del hoy recurrente contra D. Carlos Francisco y, en consecuencia:

1º.- Anulamos la sentencia dictada por la Audiencia Provincial en cuanto apreció la caducidad de la acción de retracto.

2º.- Desestimamos la demanda inicial y declaramos no haber lugar al retracto con absolución del demandado, y

3º.- Condenamos al actor al pago de las costas de primera instancia, sin especial pronunciamiento sobre las de la apelación y las del presente recurso.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.-Xavier O'Callaghan Muñoz.- Antonio Salas Carceller.- José Almagro Nosete. Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Antonio Salas Carceller, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

**Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 28079110012008100855**