



Roj: **STS 4209/2025 - ECLI:ES:TS:2025:4209**

Id Cendoj: **28079110012025101333**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **24/09/2025**

Nº de Recurso: **2848/2020**

Nº de Resolución: **1296/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **RAQUEL BLAZQUEZ MARTIN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP LO 395/2020,**  
**ATS 8459/2022,**  
**STS 4209/2025**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 1.296/2025**

Fecha de sentencia: 24/09/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 2848/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 10/09/2025

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> **Raquel Blázquez Martín**

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE LA RIOJA, SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: RCS

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 2848/2020

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> **Raquel Blázquez Martín**

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 1296/2025**

Excm. Sra. y Excmos. Sres.

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D.<sup>a</sup> **Raquel Blázquez Martín**



En Madrid, a 24 de septiembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos contra la sentencia 97/2020, de 2 de marzo, dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Logroño en el rollo de apelación 641/2018, derivado del juicio ordinario núm. 586/2017 del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Logroño.

Es parte recurrente D<sup>a</sup>. Belen , representada por la procuradora D<sup>a</sup>. Estela Muro Leza y bajo la dirección letrada de D. Olegario .

Es parte recurrida D. Jose Daniel , representado por el procurador D. Francisco Javier García Aparicio Bea y bajo la dirección letrada de D<sup>a</sup>. María Luisa López Ruiz.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.<sup>a</sup> **Raquel Blázquez Martín**.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-La procuradora D<sup>a</sup>. Estela Muro Leza, en nombre y representación de D<sup>a</sup>. Belen , interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Jose Daniel en la que solicitaba que se dictara sentencia:

«[...] condenando a la demandada a retraer la NUM000 de Fuenmayor Referencia Catastral NUM001 , otorgando, en el plazo que se señale, escritura pública a favor de mi representado, con arreglo al precio y condiciones que en las que adquirió y que se den a conocer en este procedimiento, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo hiciera, expidiendo para ello cuantos mandamientos fueran precisos. Y todo ello con expresa condena de costas del procedimiento a la parte demandada si se opusiera a esta demanda.»

2.-La demanda fue presentada el 26 de junio de 2017 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Logroño, donde fue registrada con el núm. 586/2017. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-El procurador D. Francisco Javier García Aparicio Bea, en representación de D. Jose Daniel , contestó a la demanda, solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Logroño, dictó sentencia 105/2018, de 29 de mayo, aclarada por auto de 5 de septiembre, cuya parte dispositiva es como sigue, que se expone en los términos en que quedó redactada tras el auto de aclaración dictado el 5 de septiembre de 2018:

«[...]»

«Estimar la petición formulada por la parte demandante de aclarar la Sentencia dictada en este procedimiento en los términos que se exponen:

»1º) El número de la Sentencia es el 105/2018.

»2º) Se suprime el fundamento de derecho n.º 7.

»3º) El fallo de la Sentencia queda redactado como sigue:

»Que estimando la demanda presentada por el Procurador de los Tribunales Sra. Muro Leza, en nombre y representación de Belen contra Jose Daniel , debo declarar y declaro que la demandante tiene derecho a retraer la NUM000 de Fuenmayor, referencia catastral NUM001 , condenando al demandado a otorgar en el plazo de un mes, escritura pública a favor de la demandante, con arreglo al precio y condiciones que en las que adquirió (6000 €) , bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo hiciera, expidiendo para ello cuantos mandamientos fueran precisos, todo ello con condena en costas al demandado».

### SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Jose Daniel , y la representación de D.<sup>a</sup> Belen se opuso al recurso, solicitando la desestimación del mismo en su integridad, con imposición de costas a la parte recurrente.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Logroño que lo tramitó con el número 641/2018, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia 97/2020, de 2 de marzo, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Debemos ESTIMAR y ESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto por el procurador don Francisco Javier García-Aparicio Bea, en nombre y representación de don Jose Daniel , contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Logroño, nº 105/2018, de 5 de septiembre, y, en consecuencia, REVOCAMOS, la expresada resolución, y desestimando la demanda rectora del procedimiento, absolvemos al demandado de sus pretensiones, con todos los efectos inherentes.

»No se hace imposición de las costas devengadas en ninguna de ambas instancias.

»De conformidad con la D.A. 15ª APARTADO 9º, de la LOPJ, la estimación del recurso conlleva la devolución del depósito constituido».

**TERCERO.-** *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación*

1.-La procuradora Dª. Estela Muro Leza en representación de Dª. Belen , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«PRIMER MOTIVO. - En virtud de lo dispuesto en el art. 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento SE CONSIDERA QUE PROCEDE ESTE RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL, por haberse llevado a cabo por parte de la Audiencia Provincial en la sentencia recurrida una incorrecta aplicación, acerca de los criterios sobre apreciación y valoración de la prueba en segunda instancia, infringiendo además el artículo 376 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (valoración de las declaraciones de testigos) y el principio consagrado de inmediación, provocando con ello la vulneración, del derecho fundamental a la Tutela Judicial Efectiva reconocida en el artículo 24.1 de la Constitución Española».

«SEGUNDO MOTIVO: En virtud de lo dispuesto en el art. 469.1.3º y 4º de la Ley de Enjuiciamiento SE CONSIDERA QUE PROCEDE ESTE RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL, por haberse infringido el artículo 217.2, 3] y 6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (carga de la prueba) en relación a la validez probatoria de los documentos públicos ( artículo 319.1 y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la presunción legal establecida en el artículo 2 del Decreto 118/1973 de 12 de enero, Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, el artículo 23 la Ley 19/1995 de Modernización Explotaciones Agrarias y la Orden de 27 de mayo de 1958, a provocando con ello además la vulneración, del derecho fundamental a la Tutela Judicial Efectiva reconocida en el artículo 24.1 de la Constitución Española, ya que al aplicar erróneamente la carga de la prueba deja desamparado al actor, de quien el juzgado de Primera Instancia había considerados probados todos los extremos que le correspondían».

El motivo del recurso de casación fue:

«MOTIVO [único]. - En virtud de lo dispuesto en el art. 477.2.3º y . 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por interés casacional, se denuncia la oposición de la sentencia recurrida a la Doctrina Jurisprudencial del Tribunal Supremo que en "su tenor literal" parece ser seguida, pero que en la práctica no solo se aparta de ella sino que la desvirtúa completamente y ataca directamente la línea de flotación de su espíritu y del espíritu del artículo 1.523 del Código Civil así como el resto de legislación que lo complementa, ya que considera que el fin social del retracto es una mayor productividad y que el beneficio a obtener de la explotación conjunta sea apreciable , asimismo, se ha podido observar que esa misma interpretación la doctrina es llevada a cabo por otras Audiencias Provinciales (Básicamente la Audiencia Provincial de Zamora), si bien es mayoritaria la interpretación de que el fin social del retracto en facilitar con el transcurso del tiempo algún remedio a la división excesiva de la propiedad territorial, allí donde éste exceso ofrece obstáculos insuperables al desarrollo de la riqueza, respondiendo por tanto al interés público y social y que no requiere por tanto que quede cuantificado ese incremento de productividad o de beneficio económico en la explotación conjunta de las parcelas».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto el 1 de junio de 2022, que admitió el recurso extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de D.ª Belen y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

3.-D. Jose Daniel se opuso al recurso, solicitando la desestimación de ambos recursos, y confirmación de la sentencia recurrida, con imposición de costas a la parte recurrente.

4.-Por providencia de 15 de julio de 2025 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 9 de septiembre de 2025, fecha en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- *Objeto de los recursos y antecedentes del caso*

La resolución de los recursos exige tener en cuenta los siguientes antecedentes del caso:

1.-D.<sup>a</sup> Belen es propietaria de la NUM000 del término de Fuenmayor (La Rioja) en virtud de escritura de aceptación y adjudicación de herencia de su padre, Sergio, otorgada ante la notaria D.<sup>a</sup> Susana Romero Cortázar en fecha 25 de febrero de 2010. Su referencia catastral es NUM002.

2.-Dicha finca es colindante con la NUM000, que era propiedad de D.<sup>a</sup> Alicia y D. Erasmo por título hereditario de D. Roman. Esta finca, cuya referencia catastral es NUM001, tiene una superficie de 0,1834 hectáreas (1.834 metros cuadrados) y es, por tanto, inferior a una hectárea. También es inferior a la superficie mínima de cultivo vigente en la zona, que, según hecho pacífico, es de dos hectáreas, según la Orden de 27 de mayo de 1958 por la que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas.

3.-D.<sup>a</sup> Alicia y D. Erasmo vendieron la NUM000 a D. Jose Daniel mediante escritura pública otorgada de 22 de diciembre de 2016 ante la notaria de Logroño D.<sup>a</sup> Rebeca Pueyo Cajal. En la escritura se definieron los linderos que, en palabras de la sentencia recurrida, quedaron descritos así: limita al Sur con Belen y Sergio y Oeste con Belen. Esto es, limita por dos de sus linderos con fincas de la recurrente. El precio pactado fue de 6.000 €. La escritura en cuestión no fue inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del comprador, por lo que siguen siendo titulares registrales los Sres. Erasmo.

4.-D.<sup>a</sup> Belen había constituido, junto a sus hijos D. Olegario y D. Bienvenido una sociedad agraria de transformación (SAT), mediante escritura otorgada el 31 de agosto de 2007 ante el Notario don Víctor Manuel de Luna Cubero. La SAT, que gira bajo el nombre DIRECCION000, tiene como finalidad económico-social la producción, transformación y comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales, la realización de mejoras en el medio rural, la promoción y el desarrollo agrarios y la prestación de servicios comunes que sirvan a aquella finalidad. Aunque D.<sup>a</sup> Belen está jubilada en el régimen correspondiente de la Seguridad Social, sigue vinculada la SAT, de la que es presidenta.

5.-D.<sup>a</sup> Belen formuló demanda contra D. Jose Daniel en la que ejercitó en plazo la acción de retracto de colindantes prevista en los arts. 1521, 1523 y 1524 CC. Fue este el único fundamento de la acción, si bien la sentencia de primera instancia, que estimó íntegramente la demanda con condena en costas a la parte demandada, mencionó también el art. 27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias. Esta norma especial establece el retracto de colindantes en favor de los titulares de las denominadas "explotaciones prioritarias" cuando se trate de una finca rústica de superficie inferior al doble de la unidad de cultivo. La finca de la demandante está calificada como explotación prioritaria e incluida como tal en el catálogo gestionado por la Dirección General de Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de la comunidad autónoma de La Rioja con el número NUM003.

6.-La sentencia de primera instancia fue apelada por D. Jose Daniel. El recurso de apelación fue estimado por la Audiencia Provincial de La Rioja, que, después de analizar los requisitos del retracto de colindantes del CC, sin tratar ya el art. 27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, constató la concurrencia de todos ellos en la medida en la que habían sido controvertidos en dicho recurso. Consideró así acreditada la titularidad de la demandante sobre la finca contigua y el destino previsto para la finca retraída, la actividad agraria desarrollada por la DIRECCION000, pero concluyó que la demandante no había probado el cumplimiento del fin social del retracto, que identificó con el incremento de la productividad que debía causar la agrupación de las fincas. La razón decisoria de la estimación del recurso de apelación se condensa en este párrafo del fundamento jurídico cuarto:

«No se ha acreditado en modo alguno el beneficio que representaría la explotación conjunta de las fincas, qué mejora reportaría respecto a la integración de la finca litigiosa en la explotación conjunta que se viene desarrollando, ni la repercusión que en esa producción implicaría la explotación conjunta de la finca retraída, lo que resulta trascendental ya que, de no ser apreciable el beneficio a obtener, tan protegible es el interés particular del que pretende retraer como el de adquirente, cediendo entonces el fin social que lo justifica, [sic] a estos efectos no consideramos suficiente la prueba testifical del hijo de la actora en el acto del juicio, dado su evidente interés en el litigio, estimándose que dicha circunstancia no puede inferirse de la lógica, sino que requiere una prueba técnica que así lo acredite, lo que en esta litis no se ha producido».

**SEGUNDO.-** Alteración del orden legal de resolución de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación: carácter instrumental de las infracciones procesales; carencia de efecto útil



1.-Como hemos explicado en numerosas sentencias (por todas, sentencia 964/2024, de 9 de julio de 2024, dictada también en un caso de retracto de colindantes), «aunque, como regla general, cuando concurren un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación se resuelve en primer lugar el de infracción procesal, esta sala ha invertido dicha regla en ocasiones en que el examen del recurso de casación condiciona la resolución de todas las impugnaciones formuladas contra la sentencia de la Audiencia Provincial». Y, en particular, cuando las denuncias sobre infracción de normas procesales son instrumentales de la controversia sustantiva objeto del recurso de casación, habrían perdido relevancia (sentencias 910/2011, de 21 de diciembre; 641/2012, de 6 de noviembre; 223/2014, de 28 de abril; 71/2016, de 17 de febrero; 634/2017, de 23 de noviembre; 170/2019, de 20 de marzo; 531/2021, de 14 de julio; 130/2022, de 21 de febrero; y 518/2024, de 17 de abril)».

2.-En este caso, el motivo único de casación denuncia la infracción del art. 1523 CC y la vulneración de la jurisprudencia de esta sala sobre la interpretación del sentido, finalidad y requisitos del retracto de colindantes cuando la Audiencia Provincial exige no solo el interés agrícola inherente a la disminución de los minifundios y a la concentración de pequeñas parcelas para lograr un mejor desarrollo de la riqueza de la tierra, sino también que la parte retrayente acredite la mayor productividad que se obtiene de la unión de las fincas y el beneficio a obtener de la explotación conjunta, que debe ser, además, apreciable y acreditado por una prueba «técnica».

3.-El carácter instrumental del recurso extraordinario por infracción procesal, que en sus dos motivos defiende, a mayor abundamiento, que la recurrente ha probado el cumplimiento de ese requisito adicional exigido por la Audiencia, se explicita en el apartado del escrito destinado a justificar «la interrelación entre las causas y fundamentos de los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal» (páginas 3 a 5).

4.-Si se estimara el recurso de casación y se declarase que ese requisito adicional no se ajusta a la jurisprudencia de esta sala sobre el retracto de colindantes, resultaría completamente innecesario el examen de los motivos de infracción procesal.

5.-Por todo ello, procede examinar en primer lugar el recurso de casación, porque su eventual estimación determinaría la carencia de efecto útil del recurso por infracción procesal.

**TERCERO.-** *Motivo único del recurso de casación. Regulación del retracto de colindantes. Doctrina jurisprudencial sobre la finalidad del retracto*

1.-El recurso de casación denuncia la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial de esta sala que, aunque aparece formalmente citada en ella, queda en la práctica desvirtuada cuando concluye que el fin social del retracto es una mayor productividad y que el beneficio a obtener de la explotación conjunta sea apreciable, en línea con lo exigido por otras Audiencias, que siguen ese mismo criterio minoritario (básicamente la Audiencia Provincial de Zamora) y no consideran suficiente que se logre remediar la división excesiva de la propiedad territorial, allí donde este exceso ofrece obstáculos insuperables al desarrollo de la riqueza, exigiendo que quede probado y cuantificado el incremento de productividad o de beneficio económico en la explotación conjunta de las parcelas.

2.-En la oposición al recurso se alegan causas de inadmisibilidad que no son tales: de lo expuesto hasta ahora se desprende que el motivo de casación está directamente relacionado con la razón decisoria de la sentencia y que no mezcla cuestiones heterogéneas -el hecho de que la finca retraída no cumpla la unidad mínima de cultivo es un detalle colateral, pero importante-. Sobre la resolución por esta sala de recursos sustancialmente iguales en sentido contrario al propuesto por la recurrente se volverá más adelante.

3.-El art. 1521 CC define el retracto legal como el «derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago». A su vez, el art. 1523 CC reconoce el derecho de retracto a los propietarios de las tierras colindantes cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de una hectárea, siempre que las tierras colindantes no estuvieran separadas «por arroyos, acequias, barrancos, caminos y otras servidumbres aparentes en provecho de otras fincas».

4.-Aunque la única acción ejercitada en la demanda fue la de retracto de colindantes del art. 1523 CC y el demandado no amplió el objeto del litigio en su escrito de contestación, la sentencia de primera instancia introdujo una referencia adicional al retracto especial previsto en el art. 27.4 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. La Audiencia no menciona ya esta modalidad de retracto, pero como su relación con el retracto ordinario del CC ha sido tratada también por la doctrina de esta sala conviene hacer alguna precisión previa sobre esta cuestión.

El Título II de la Ley 19/1995 contiene el régimen de las unidades mínimas de cultivo, dirigido, según su exposición de motivos, a impedir el fraccionamiento excesivo de fincas rústicas. Anteriormente, este régimen se hallaba incluido en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, cuyo texto fue aprobado por Decreto 118/1973,





de 12 de enero, y resultó sustancialmente modificado con la Ley 19/1995, al atribuir a las Comunidades Autónomas la determinación de la extensión de la unidad mínima de cultivo y al constituir un derecho de retracto legal en favor de los titulares de las llamadas explotaciones prioritarias, entre otras reformas.

La norma define las explotaciones agrarias que se consideran «destinatarias prioritarias de los apoyos públicos a la agricultura y de los beneficios establecidos por la presente Ley» (art. 1b)) como «[l]as explotaciones agrarias familiares y las asociativas que reúnan, según los casos, los requisitos establecidos por los artículos 4 a 6». Su art. 27 establece el «derecho de retracto de los propietarios de fincas colindantes que sean titulares de explotaciones prioritarias, cuando se trate de la venta de una finca rústica de superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo», esto es, en unos términos diferentes a los del art. 1523 CC, fijando también plazos distintos para su ejercicio (un año contado desde la inscripción en el Registro de la Propiedad, salvo que antes se notifique fehacientemente a los propietarios de las fincas colindantes la venta de la finca, en cuyo caso el plazo será de sesenta días contados desde la notificación, con la interpretación que hizo al respecto la sentencia de esta sala 577/2018, de 17 de octubre). Existen, además, otros condicionantes que no incluye el CC, como la prohibición del propietario colindante que ejercite el derecho de retracto de enajenar la finca retraída durante el plazo de seis años.

Existen, pues, como recordaba la sentencia 577/2018, de 17 de octubre, dos retractos de colindantes, el primero regulado en los arts. 1523 y ss. CC y el segundo establecido en el art. 27 de la Ley 19/1995. Este último hace referencia a la explotación agraria prioritaria, a diferencia del retracto del Código Civil que se ciñe a cualquier caso de propiedad de fincas rústicas, y toma en consideración la unidad mínima de cultivo como requisito, mientras que el del CC se basa en que la finca retraída no exceda de una hectárea.

Se trata, por ello, de retractos distintos con una regulación diferente, si bien ambos comparten la misma finalidad. No obstante, la sentencia 94/2008, de 4 de febrero, al tratar el superior plazo de ejercicio del retracto de la Ley 19/1995, de 4 de julio, llamaba la atención sobre la necesidad de extremar el rigor interpretativo en esta modalidad extraordinaria y sobre la exigencia de que la calificación de la finca del retrayente como prioritaria, que debe constar como tal en el catálogo administrativo correspondiente, ha de existir en el momento en que nace el derecho a retraer, esto es, cuando se produce la compraventa o dación en pago que origina el derecho de retracto. En este caso, la explotación de la recurrente está inscrita como explotación prioritaria en el registro pertinente.

La sentencia 135/2000, de 12 de febrero, proclamó la compatibilidad entre el retracto del CC y la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que resultó parcialmente derogada por esta, «cuyo artículo primero proclama que el suelo rústico deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad nacional, por lo que ambas normativas resultan convergentes a fin de procurar la explotación más racional y útil de la propiedad agraria, mediante su reconstrucción agrupativa, operando a través de actuaciones que sí son distintas. En forma alguna la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario puede suplantar al Código Civil cuando se ejercita acción retractual [...]».

La sentencia de segunda instancia no menciona ya este retracto especial y, por más que los escritos de recurso y oposición hagan alusiones a la Ley 19/1995, ni el régimen de las explotaciones prioritarias ni el retracto especial son realmente relevantes para resolver la cuestión controvertida, esto es, la finalidad de los retractos de colindantes y los requisitos necesarios para su viabilidad en función precisamente de la finalidad social de estos derechos de adquisición preferente. Se reitera que el retracto ejercitado fue el del CC y que, en todo caso, de los antecedentes reseñados se desprende que tampoco habría especial problema en la concurrencia de los requisitos exigidos a las fincas por la ley especial.

**5.-Sobre la finalidad del retracto legal de colindantes o asurcanos existe una nutrida jurisprudencia de esta sala.**

(i) La sentencia 453/2019, de 18 de julio, expuso tal finalidad a través de la referencia literal de la Exposición de Motivos de la segunda edición -la llamada edición reformada, en palabras de la sentencia de 29 de octubre de 1985, ROJ: STS 389/1985- del Código Civil, donde se estableció como objetivo esencial de esta modalidad de retracto el «facilitar con el transcurso del tiempo algún remedio a la división excesiva de la propiedad territorial, allí donde este exceso ofrece obstáculo insuperable al desarrollo de la riqueza». En consecuencia, de lo que se trata es, en palabras de la sentencia 453/2019, «de evitar la excesiva fragmentación de los terrenos rústicos en cuanto supone una situación claramente antieconómica».

Esta misma finalidad se encuentra expuesta en otras muchas sentencias de esta sala, como la 418/2009, de 29 de mayo, que a su vez cita las sentencias 311/1997, de 18 de abril, 834/2004, de 20 de julio, 135/2000, de 12 de febrero, 1132/2007, de 18 de octubre y 126/2007, de 2 de febrero.



(ii) Existen otras sentencias más antiguas que definen en términos similares el objetivo del art. 1523 CC. La sentencia de 17 de diciembre de 1958 ( ROJ: STS 1652/1958) sitúa el origen de esta doctrina jurisprudencial en la del 25 de noviembre de 1895 («la institución del retracto de colindantes tuvo como fundamento para su entrada en la legislación el interés de la agricultura, siendo su finalidad la de evitar que la excesiva división de la propiedad hiciera ineficaz el trabajo que sobre la tierra se realiza cuando el cultivo se efectúa en las fincas pequeñas, ya que en ellas no se pueden alcanzar, salvo contadas excepciones, resultados económicos que se precisa obtener para ser reproductivos»), y ese mismo interés general se menciona en la sentencia de 11 de febrero de 2011 ( ROJ: STS 493/2011: el retracto no se establece «para satisfacer codicia de los particulares»), en la de 5 de junio de 1945 ( ROJ: STS 327/1945) y en la de 31 de mayo de 1959 ( ROJ: STS 1348/1959).

En todas ellas se identifica ese fin social con el interés público de evitar la excesiva división de la propiedad y la prevalencia del interés de la agricultura.

(iii) La sentencia 689/2007, de 14 de junio, vinculó, además la finalidad social del retracto con el art. 33.2 de la Constitución, que a su vez establece que la función social de la propiedad delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes. Por su parte, la sentencia 838/2004, de 20 de julio, con cita entre otras de la de 22 de enero de 1991 ( ROJ: STS 13045/1991) recalca que el interés general que preside el retracto habrá de orientarse a cada caso concreto, a fin de que se obtenga el resultado querido por el legislador.

(iv) La sentencia 94/2008, de 4 de febrero, definió el retracto legal como «el derecho que por ministerio de la ley tienen ciertas personas y en determinadas situaciones para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compraventa, subrogándose en el lugar del comprador; aunque, en realidad, no supone una subrogación en sentido propio, sino más bien una venta forzosa por parte del comprador al retrayente». Y destacó la esencia de este retracto como una limitación impuesta a la propiedad rústica a modo de carga de derecho público, pues aunque pueda redundar en provecho de particulares está motivada por el interés general, reiterando una idea que ya habían apuntado las sentencias 126/2007, de 2 de febrero, 838/2004, de 20 de julio y 135/2020, de 12 de febrero.

(v) También en la sentencia 453/2019, de 18 de julio, se reitera un principio frecuentemente enunciado e inherente a la interpretación de los retractos, y en particular a la del retracto de colindantes: estamos ante una limitación a la libertad de contratación que responde a razones muy especiales decididas por el legislador, por lo que ha de ser interpretado de forma restrictiva. Así lo había declarado esta sala, entre otras, en la sentencia 94/2008, de 4 de febrero, que citaba a su vez la 127/2007, de 12 de febrero, y la 838/2004, de 20 de julio:

«Se trata en cualquier caso, y concretamente en el del retracto de colindantes o asurcanos, de limitaciones impuestas a la propiedad rústica a modo de cargas de derecho público, pues aunque puedan redundar en provecho de particulares están motivadas por el interés general [...]. En cuanto supone una limitación a la libre disponibilidad de los bienes por su propietario y una excepción al principio de libertad de contratación, es objeto de una rigurosa regulación legal y merece una interpretación restrictiva pues en definitiva supone que quien ha adquirido una finca, por compraventa o dación en pago, pierde la propiedad en virtud de una disposición legal que le impone su transmisión a un tercero, quedando sin efecto su adquisición por causas ajenas a la misma».

(vi) En el caso que resolvía la sentencia 453/2019, de 18 de julio, se planteaba si el demandado debe soportar una acción de retracto cuando no había adquirido únicamente la finca que se pretendía retraer sino también simultáneamente otra que era colindante con ésta, con la que estaba llamada a integrar una unidad, y se fijó como doctrina jurisprudencial que no procede el retracto de colindantes cuando el adquirente ha comprado, junto con la finca objeto de retracto, otra colindante con ésta que no tiene colindancia con aquella de la que es titular el retrayente, pues en el momento de ejercicio del retracto, tan colindante con la finca objeto del mismo es el demandante como el demandado, en cuanto titular de la tercera finca, por lo que en caso de accederse al retracto se crearía una situación injustificada desde el punto de vista lógico y jurídico.

**6.-** El resumen que se ha expuesto sobre la doctrina jurisprudencial en la materia pone de relieve que esta sala no ha exigido como requisito del retracto de colindantes que el retrayente acredite y cuantifique, como requisito del retracto, el beneficio concreto que, en términos económicos o de mejora agraria, reportaría la explotación conjunta de las dos fincas. La sentencia recurrida exige una prueba "técnica", que solo puede referirse a una prueba pericial, del beneficio que representaría la explotación conjunta de las fincas, de las mejoras que reportaría la integración de la finca retraída en la explotación conjunta que ejecuta la SAT de la que la recurrente es presidenta y de la repercusión que en términos de producción implicaría la ejecución del retracto, para concluir que, a falta de esa prueba, no era apreciable el beneficio a obtener.

No es controvertido que la finca adquirida por el demandado, con una superficie de 0,1834 hectáreas es, además de inferior a una hectárea, también inferior a la superficie mínima de cultivo vigente, por lo que en sí misma considerada carece de posibilidades de explotación agrícola. La definición de sus linderos es suficientemente expresiva de que se trata de una finca de reducidas dimensiones que linda por el sur y por



el oeste con otras fincas de la recurrente, de modo que el ejercicio del retracto cumplirá la finalidad legal en los términos en los que ha sido definida por esta sala: servirá para poner remedio a la división excesiva de la propiedad territorial, para superar los obstáculos del minifundio y para evitar la excesiva fragmentación de los terrenos rústicos en cuanto supone una situación claramente antieconómica.

Téngase en cuenta, a este respecto, que la DIRECCION000, cuyo objeto es la producción, transformación y comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales, la realización de mejoras en el medio rural, la promoción y el desarrollo agrarios y la prestación de servicios comunes que sirvan a estas finalidades, explota los terrenos colindantes, por lo que la función social de la propiedad agraria se cumple con mayores garantías a través de la agregación de la parcela retraída, en lugar de permitir la subsistencia de una pequeña parcela aislada que no alcanza la medida de la unidad mínima de cultivo. Esta afirmación no es, como apunta la sentencia recurrida, una mera suposición, sino una inferencia objetiva y lógica que está sólidamente asentada en los hechos probados.

7.-La prueba del cumplimiento de esos requisitos adicionales impuestos por la sentencia recurrida, además de no ser conforme con la jurisprudencia de esta sala, obligaría a quienes pretendan ejercer un retracto de colindantes a aportar una prueba tasada ("técnica", es decir, pericial) que el art. 1523 no impone y que, además, sería contraria al sistema general de libre valoración de las pruebas que preside la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se trataría, además, de una prueba sobre una realidad hipotética, puesto que, si el conflicto sobre el retracto se ha judicializado por la oposición del adquirente, no existirá una superficie conjunta sobre la que proyectar la acreditación del beneficio que representaría la explotación conjunta de las fincas, o las mejoras que reportaría la integración de las fincas, o la repercusión que en términos de producción implicaría la ejecución del retracto.

Tiene, además, razón la recurrente, cuando alega que, acreditado el cumplimiento de la finalidad esencial del retracto, los beneficios para la explotación agrícola no tienen por qué traducirse en una mejora de la producción, sino que pueden ceñirse a ventajas indirectas -pero reales- que son aptas para cumplir el fin social del retracto como, por ejemplo, dotar al conjunto de las fincas de un mejor acceso o de una mejor superficie de maniobrabilidad de la maquinaria, o la introducción de instrumentos o técnicas de producción más eficientes, o la adición de un nuevo lindero.

8.-Una cosa es que diversas sentencias de esta sala hayan desestimado la acción de retracto o confirmado sentencias desestimatorias, por no concurrir la finalidad legal que debe presidir la institución, y otra muy distinta que esa finalidad legal deba cualificarse y acreditarse en el modo que exige la sentencia recurrida. De hecho, la sentencia 1132/2007, de 18 de octubre, entre otras, al insistir en la justificación del retracto de colindantes como una cuestión de interés público «a fin de que evitar la excesiva división de la propiedad», excluye expresamente que esa finalidad guarde relación con la satisfacción de las «aspiraciones de mejoramiento económico, más o menos legítimas, de los particulares» prevaleciendo el interés de la agricultura, que es la finalidad que debe presidir la interpretación del art. 1523 CC.

9.-Ciertamente, se ha desestimado la acción de retracto cuando ha sido ejercitada por quien, siendo titular de la parcela colindante, esta no está destinada al aprovechamiento rústico.

(i) Ese fue el caso de la STS 107/2010, de 26 de febrero, respecto de una finca que, aun calificada como rústica en el Registro de la Propiedad, realmente no tenía tal carácter a los efectos del retracto «pues su destino no es el cultivo agrícola [...], sino el servir de vivienda [y] no está destinada al cultivo, por lo que mal puede conseguirse la finalidad pretendida por el legislador en una finca de tal naturaleza». Una situación similar fue tratada por la sentencia 813/1991, de 14 de noviembre, que aportó además determinadas pautas para distinguir el predio rústico del urbano.

(ii) También la sentencia 689/2007, de 14 de junio, confirmó la desestimación del retracto por la razón de que el retrayente no se dedicaba a la explotación agrícola, sino a la hostelería y residía en otra localidad. Se tuvo en cuenta, además, que la finca del retrayente solo estaba en explotación parcialmente y que, con todo ello, no concurría «el propósito de la acción de reunir pequeños predios rústicos, para suprimir el minifundio y mejorar la producción agrícola».

(iii) En similar sentido, la sentencia 126/2007, de 2 de febrero, confirmó la desestimación del retracto ejercido sobre una finca rústica con el argumento de que este «remedio sólo puede prosperar cuando con el mismo se consigue la reunión de dos fincas rústicas pequeñas, mejorando con ello el rendimiento agrícola», expresión esta que debe entenderse en el contexto fáctico de la resolución, en el que se evidenciaba la falta de cultivo de cualquier clase en la finca adquirida por los demandados, la falta de acreditación del uso agrícola de la finca del actor «de profesión taxista, a la sazón, y residente en localidad distinta de aquella en la que se halla el predio». La situación de infracultivo por causas ajenas a la extensión de las fincas fue tenida en cuenta también en la sentencia de 29 de octubre de 1985 ( ROJ: STS 389/1985).



(iv) En la sentencia 838/2004, de 20 de julio, se concluyó que el examen del concreto caso enjuiciado evidenciaba que la finalidad perseguida los retrayentes no era la de obtener un mejor rendimiento o explotación de las fincas colindantes, pues no se lograba «la unión de pequeños predios rústicos a fin de suprimir el minifundio y mejorar la producción agrícola», debido a que la verdadera finalidad perseguida por el retrayente era la simplemente de recuperar la propiedad de la parcela que había pertenecido al patrimonio familiar.

(v) La sentencia 949/1997, de 31 de octubre, como argumento a mayor abundamiento (la razón decisoria fue que se trataba de una finca urbana) descarta la posibilidad de «retraer parcelas sin cultivar, como son tanto la del retrayente como la retraída [...] a tenor de la función social que ha de tener la propiedad privada según el artículo 33-2 de la Constitución Española y lo que proclama el precepto cuasi-constitucional contenido en el artículo 3-1 del Código Civil cuando dice que las normas se interpretan según la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas».

(vi) La sentencia 311/1997, de 18 de abril, también descartó el retracto porque la finca no podía calificarse como rústica, por colindar con suelo urbano, por los accesos de que disponía, y por el hecho de no haber estado destinada a la explotación agrícola, ni en el momento de la compraventa ni en los treinta años anteriores.

**10.-** Ninguna de estas circunstancias, ni otras similares, concurren en el caso enjuiciado. Pese a ello, la base argumental de la sentencia recurrida consiste en la extrapolación de casos similares a los expuestos en el apartado anterior, en los que lo que sucedía es que no se cumplía la finalidad esencial del retracto, y en la cita de sentencias del mismo tribunal o de otras Audiencias Provinciales que también han exigido esa prueba añadida de los concretos beneficios o mejoras obtenidos de la agrupación de las fincas.

**11.-** Como consecuencia de lo expuesto, el motivo de casación debe ser estimado y sin necesidad de examinar el recurso extraordinario por infracción procesal, debe casarse la sentencia recurrida y en su virtud, desestimarse el recurso de apelación del demandado contra la sentencia de primera instancia, cuyo fallo confirmamos.

#### **CUARTO.- Costas y depósitos**

**1.-** No procede hacer expresa imposición de las costas del recurso de casación, que ha sido estimado, ni del extraordinario por infracción procesal, que no ha sido necesario examinar, todo ello de conformidad con los artículos 394 y 398, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Respecto de las costas del recurso de apelación, deben serle impuestas a quien fuera parte apelante, el demandado Jose Daniel (art. 398 LEC).

**2.-** Procédase a la devolución de los depósitos constituidos de conformidad con la disposición adicional 15ª, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, con pérdida del constituido por el demandado para interponer el recurso de apelación.

#### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

**1.-** Estimar el recurso de casación interpuesto por D.ª Belen contra la sentencia núm. 97/2020, de 2 de marzo, dictada por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de La Rioja, en el recurso de apelación núm. 641/2018, que casamos y anulamos.

**2.-** Desestimar el recurso de apelación interpuesto por Jose Daniel contra la sentencia núm. 105/2018, de 29 de mayo, dictada por el Juzgado de Primera Instancia 4 de Logroño, en el juicio ordinario núm. 586/2017-A, que confirmamos.

**3.-** No hacer expresa imposición de las costas causadas por los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación.

**4.-** Imponer a D. Jose Daniel las costas del recurso de apelación.

**5.-** Ordenar la devolución de los depósitos constituidos para los recursos de casación e infracción procesal y la pérdida del prestado para el recurso de apelación.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.



Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ