

## STS de 27 de noviembre de 1952<sup>1</sup>

En la villa de Madrid, a 27 de noviembre de 1952, en los autos procedentes de la Audiencia Territorial de Burgos, y seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia de Bilbao, entre partes como demandantes, D. Gregorio y D. Eugenio Angulera y Arteta y como demandados D. Patricio Unibaso Eguzquiza y D. Ventura Urruticoechea Urrutia sobre retracto de finca rústica y que pende ante Nos en virtud del recurso de revisión interpuesto por el recurrente representado por el Procurador D. Vicente Gullón Núñez y defendido por el Letrado D. Miguel García Obeso; estándolo la otra parte por el Procurador D. Antonio Zorrilla y Ondovilla y Letrado D. Pedro Alfaro Arregui:

Resultando que el Procurador D. Antonio Valdivieso en nombre de D. Gregorio y D. Eugenio Angulera y Arteta por escrito de 18 de octubre de 1946, presentado en el Decanato de los Juzgados de Primera Instancia de Bilbao en 21 del mismo mes y año, y consignando en ese día la suma de 67.000 pesetas, dedujo demanda de retracto de fincas rústicas contra D. Patricio Unibaso Eguzquiza y D. Ventura Urruticoechea Urrutia, estableciendo al efecto los siguientes hechos:

**Primero.-** Mis clientes D. Gregorio y D. Eugenio Angulera son único y exclusivos arrendatarios por haber sucedido en la explotación a sus finados padres, de la casería denominado de Masústegui y sus terrenos pertenecidos, finca rústica sita en el término municipal de Lauquiniz, en virtud de contrato verbal de arrendamiento concertado con el propietario de la finca D. Patricio Unibaso Elorriaga. La finca arrendada tiene la siguiente descripción de casería denominada Masústegui señalada con el número 4 sita en la anteiglesia de Lauquiniz; consta por su exterior y divisiones del interior de paredes de cal y canto y de media asta; armadura de madera cubierta de teja; se compone de dos habitaciones a piso bajo, división en cocina, seis dormitorios, portalada, cuadra y sobre éstos desván y pajar; confina en todo con pertenecidos de la misma casa y ocupa en su base una superficie de tres áreas, setenta y nueve centiáreas y un decímetro, que hacen noventa y nueve estados y cuarenta y un pies. El horno con su tejavana, que se halla al frente de la casa, y cuarenta y tres decímetros que hacen ocho estados. El anturano y desahogo al frente y costado de la casa miden una superficie de cuatro áreas y sesenta centiáreas que hacen ciento veintiún estados. Las heredades situadas al frente de la misma casa, llamadas Geneondo y Nassa-alade, miden con inclusión de la viña y los elementos de sus intermedios, una superficie de dos hectáreas, treinta y siete áreas y cuarenta y cinco centiáreas, que hacen seis mil doscientos cuarenta y un estados. Confinan los predichos: suelo de casa, horno anturano, desahogo y heredades que se hallan bajo de un mismo plano al Norte con campo de las casas

---

<sup>1</sup> Sentencia dictada por la Sala de lo Social del Tribunal Supremo.

Ventarrera e Iquerra con las heredades de la casa de Iquerra y de Barrenechea; al Sur, con las de Goicoechea y al Este, con campo de la casa venta y heredad de la Ventarra y al Oeste, con las de las casas de Barrenechea, Iquerra, Ventarrera y de Ibarra. Las heredades llamadas Ventarrera lindan al Norte con heredades de las casas Iquerra y de Urruticoechea; al Sur, con las de Echecuria y de venta; al Este, con las Aurrecoechea-becea y Urruticoechea, y al Oeste con las de Iquerra, que miden una superficie de una hectárea, cuarenta y dos centiáreas que hacen trescientos cincuenta estados. El monte argonal y arbolar llamado Goicoeche-alce, linda al Norte con el de las casas Aurrecoechea-becea, Iquerra y de Urruticoechea, al Sur, con las de Iquerra y Aurrecoechea, y al Este, con el de doña Carmen de San Pantaleón y mide una superficie de una hectárea diecisiete áreas y cuarenta y siete centiáreas que hacen tres mil ochenta y ocho estados. Y el monte argonal y arbolar llamado Amestola, linda al Norte con el de la casa Ibarchu; al Sur, con el de Aurrecoechea-becea; al Este, con el de Iriatiseta, y al Oeste, con los de Goicoechea, Aguirre-árdicos y de Tranca, y mide una superficie de siete hectáreas, sesenta y un áreas y sesenta centiáreas. La renta que satisfarán mis clientes por el arriendo de la finca descrita cuya totalidad explotan en cultivo directo y personal, aunque no en mancomún, sino cada uno para si la mitad, aproximadamente, es de 500 pesetas anuales cada uno de los hermanos, pagaderas el día 21 de diciembre, festividad de Santo Tomás de cada año.

**Segundo.-** En escritura pública otorgada el 9 de junio de 1948, ante el Notario de Guecho D. Ignacio María de Beristain, a cuyo protocolo me remito a efectos de prueba, ya que no hemos podido obtener copia de dicho documento, el ya citado propietario-arrendador D. Patricio Unibaso Eguzquiza y el hoy demandado D. Patricio Unibaso Eguzquiza, hicieron constar lo siguiente:

a) Que D. Patricio Unibaso Eguzquiza era dueño de la casería denominada Masústegui y sus terrenos pertenecidos, sitios en Lauquiniz, que describieron tal y como figuran en el capítulo anterior, o sea de la finca que llevan en arriendo mis mandantes D. Gregorio y D. Eugenio Angulera.

b) Que a efectos del contrato su dueño procedía a la segregación y división, digo dividía la finca en dos lotes a saber: un lote A, compuesto de la casería Masústegui, el horno con su tejavana, al entesadi y desahogo de la casa, las heredades situadas al frente de la casa, llamadas Echecondo y nassa-alade y parte del monte argonal y arbolado Goicoechea-alde, y otro lote B, formado por la heredad llamada Lagarza, las heredades llamadas Ventualde, el monte argonal llamado Iturriondo, el resto del monte argonal y arbolar llamado Goicoechea-alde, el monte argonal y arbolar llamado Amestola, interesando del señor Registrador de la Propiedad la inscripción y formación de las fincas, inscribiendo como fincas independientes cada una de las seis que integran el lote B. Y previos estos antecedentes, D. Patricio Unibaso Eguzquiza, con el consentimiento de su esposa D.<sup>a</sup> Emilia Bilbao Zugázala, vendió el lote A a D. Patricio Unibaso Eguzquiza, en el precio de 35.000 pesetas, cuyo pago quedó aplazado por término de

tres meses. Todos los gastos originados por el otorgamiento de la escritura serían satisfechos por el comprador.

**Tercero.-** La venta relacionada en el hecho anterior se inscribió en el Registro de la Propiedad de Guernica el día 25 de agosto último sin que a mis mandantes se les notificase en forma alguna esa transmisión, remitiéndome asimismo a los libros de dicha Oficina para las debidas comprobaciones, en caso necesario.

**Cuarto.-** A virtud de otra escritura pública formalizada como la anterior en Algorta y ante el Notario de Guecho D. Ignacio María de Beristain el 13 de junio de 1948, el demandado D. Patricio Unibaso Eguzquiza, con la anuencia de su mujer, y el aquí demandado D. Ventura Urruticoecha Urrutia, realizaron la siguiente operación:

a) Primeramente, D. Patricio hizo constar que era dueño del monte argonal y arbolar llamado Goicoechea-alde, formado por segregación de la finca del mismo nombre y del también monte argonal y arbolar llamado Erricobaso, que se describían adecuadamente, bajo los números I y II de la mentada escritura.

b) Después segregaba de la finca titulada Goicoechea-alde una parcela de 3.247 metros y 85 decímetros cuadrados, que interesó del Registrador la inscripción de esta parcela segregada como nueva finca. Una vez hecha esa segregación, D. Patricio Unibaso Eguzquiza vendió el monte argonal y arbolar llamado Ardicobaso y la parcela segregada del monte nombrado Goicoechea-alde a don Ventura Urruticoecha, en el precio global de 25.000 pesetas, cuya cantidad manifestó el vendedor haber recibido con anterioridad a dicho acto. Todos los gastos originados por el otorgamiento de la referida escritura serían de cuenta del comprador. Designó el protocolo del mencionado Notario como lugar en el que se encuentra la matriz del documento relacionado a efectos de prueba.

**Quinto.-** Tampoco fue notificada a mis mandantes la transmisión realizada en esta segunda cesión, de la cual tuvieron éstos conocimiento cuando se inscribió la consabida escritura de venta en el Registro de la Propiedad de Guernica, lo que sucedió el 25 de agosto de 1948, remitiéndose a los libros de dicha Oficina para las debidas comprobaciones si fuera preciso.

**Sexto.-** No habiéndose avenido los compradores D. Patricio Unibaso Eguzquiza y D. Ventura Urruticoecha al otorgamiento de las escrituras correspondientes retroventa, mis mandantes promovieron sendos actos de conciliación, con la finalidad expresada, los que se celebraron en el Juzgado de Paz de Lauquiniz, los días 4 y 22 de septiembre de 1948, sin avenencia, no obstante haber ofrecido mis clientes el reembolso del precio satisfecho por los compradores y los gastos de cada una de las ventas, para lo cual consignaron en la mesa de dicho Juzgado, en la primera ocasión, pesetas 30.000, con objeto de reintegrar a D. Ventura Urruticoecha esos posibles desembolsos, y otras 17.000 más en la ocasión segunda con respecto a D. Patricio Unibaso Eguzquiza quiso, a iguales efectos. Frustrada la avenencia, mis mandantes retiraron del antedicho Juzgado

las 67.000 pesetas, que en junto fueron consignando para su empleo en este procedimiento.

**Séptimo.-** En franco contubernio el vendedor y los compradores han pretendido juntos intimidar a mis clientes, habiéndoles anunciado a éstos su propósito de no respetar el contrato de arrendamiento una vez finalizado el año agrícola en curso, lo que significa claramente que el móvil que ha inspirado la duplicidad de ventas y la premeditada fragmentación de la finca no es ciertamente otro que el de ejercitar combinaciones contra mis mandantes la acción de desahucio, sin prevenir el que, para cuando llegue la fecha prevista mis clientes habrían tomado la iniciativa, promoviendo esta demanda de retracto, como primera y elemental medida de defensa.

**Octavo.-** En justificación de los hechos expuestos presento con esta demanda los siguientes documentos: 1. Recibo de la renta satisfecha por D. Gregorio Angulera el año agrícola 1945-46. 2. Otro con referencia al mismo arrendatario y correspondiente al año agrícola 1946-1947. 3. Otro relativo a las rentas pagados por D. Eugenio Angulera el año agrícola 1945-46. 4. Otro con referencia al mismo arrendatario y correspondiente al año agrícola 1946-1947. 5. Certificado del acto conciliatorio celebrado con D. Patricio Unibaso Eguzquiza, del Juzgado de Paz de Lauquiniz. 6. Otro del acto conciliatorio promovido contra D. Ventura Urruticoechea, del mismo Juzgado. 7. Recibo de la consignación de 37.000 pesetas hecha en el referido Juzgado. 8 Otro de la consignación de 37.000 pesetas, efectuada en el propio Juzgado. 9. Certificado de la conciliación solicitada por D. Patricio Unibaso Eguzquiza, sobre despido de los arrendatarios. 10. Otro de la intentada por D. Patricio Unibaso Eguzquiza respecto a lo mismo. 11. Otro de la promovida por D. Ventura Urruticoechea, en igual sentido. Todos cuyos documentos se aportan para su consiguiente unión a los autos. Con intención de los fundamentos de Derecho que consideró del caso, terminó con la súplica de que se dicte sentencia declarando haber lugar a la demanda, y con ello al retracto, condenando a los demandados D. Patricio Unibaso Eguzquiza y D. Ventura Urruticoechea Urrutia, a que en el plazo prudencia que se les señalen procedan a vender a mis clientes D. Gregorio y D. Eugenio Angulera Arteta al primero la casería nombrada Masústegui y sus terrenos pertenecidos, que integran el lote A relacionado en el fundamento de hecho segundo de esta demanda, y al último la porción agregada del monte nombrado Goicoechea-alde y el monte denominado Erdicobaso, que se relaciona en el fundamento cuarto de este escrito, en el precio de 35.000 y 28.000 pesetas que, respectivamente, han satisfecho al vendedor y anterior propietario de la finca D. Patricio Unibaso Eguzquiza, cuyo precio, así como los gastos y pagos legítimos que justifiquen debidamente le serán reembolsados debiendo para ello otorgar cada uno de dichos compradores la consiguiente escritura de retroventa, bajo apercibimiento de que si no lo verifican se otorgarán a su costa del remiso de oficio, y condenándoles asimismo al pago de todas las costas del juicio.

Resultando que con su mencionada demanda acompañó, aparte del poder acreditativo de su representación los siguientes documentos:

**Primero.-** Cuatro recibos fechados, sucesivamente, dos de ellos el 21 de diciembre de 1946. Y los otros dos el 21 de diciembre de 1947, acreditando igualmente dos el pago de renta de cada uno de sus años por parte de Gregorio Angulera a María Eguzquiza, y los otros dos de idéntica solución por parte de Eugenio Angulera a la misma señora.

**Segundo.-** Certificación del acto de conciliación celebrado en la Anteiglesia de Lauquiniz el día 30 de septiembre de 1948, acreditativo de que los demandantes pretendieron que los demandados les hicieran cesión de las fincas que habían comprado y aquéllos llevaban en arrendamiento mediante el abono del precio y demás gastos de orden legal, cuyo acto de conciliación se dio por intentado sin efecto.

**Tercero.-** Certificación auténtica de otro acto de conciliación también malogrado, celebrado a los mismos fines por idénticos demandantes en el día 4 de septiembre de 1948 con el otro demandado D. Ventura Urruticoechea Urrutia.

**Cuarto.-** Documento del Ayuntamiento de Lauquiniz, que se relaciona en los autos.

**Quinto.-** Otro del Juzgado de Paz del mismo término municipal, que también figura relacionado en los autos.

**Sexto.-** Otra certificación de acto de conciliación celebrado en la Anteiglesia de Lauquiniz el día 30 de septiembre de 1948, a instancia de D. Patricio Unibaso Eguzquiza contra D. Gregorio y don Eugenio Angulera Arteta, en el que éste notifica dar por terminado, como propietario, el arrendamiento que disfrutaban de las fincas llamadas Legarza y Venta-Alde y de los montes Iturriondo, Goicoechea-alde y Amestola, requiriéndoles para que el día de todos los Santos del mismo año dejen tales fundos a su disposición. Su resultado fue negativo.

**Séptimo.-** Otra certificación de acto de conciliación entre las mismas partes celebrado en idéntica fecha que la anterior y con la misma finalidad del resultado, referida a la finca Berástegui, Momo, Romeando, Nassa-alade; y

**Octavo.-** Otra certificación de acto de conciliación, también celebrado sin efecto, el mismo día que los expresados en los anteriores, entre D. Ventura Urruticoechea Urrutia y Gregorio y Eugenio Angulera Arteta, a idénticos fines que los precedentes y referidas a la finca monte Erdicobaso y trozo del Venta Goicoechea-alde.

Resultando que admitida la demanda y mandada contestar la misma a los demandados se personaron por medio de los Procuradores, solicitando prórroga del término concedido para contestar, que se les otorgó, contra el que se interpuso recurso de reposición por los actores, que se resolvió en contra. Los demandados evacuaron el traslado que se les confirió para contestar mediante su escrito de 22 de noviembre de 1946, presentado el 24 de igual mes y año, en el que consignaron los siguientes hechos:

**Primero.-** Nada tengo que oponer al correlativo de la demanda.

**Segundo.-** Del hecho correlativo de la demanda recojo la indicación que se hace de que en la escritura de 9 de junio de 1948, ante el Notario de Guecho D. Ignacio María de Beristain, que en él se relaciona y a la que también esta parte se remite a efectos de prueba, por no haber podido obtener copia de la misma el don Patricio Unibaso Eguzquiza dividió en dos partes el monte Goicoechea-alde, aplicando una al lote A, vendido a D. Patricio Unibaso Eguzquiza, y otra al lote B que quedó de su propiedad y en el que como finca independiente figuraba estar parte, resto del citado monte.

**Tercero.-** No interesa a mi representado el correlativo de la demanda. Ciertamente en todas sus partes el hecho cuarto de la misma en que se relacionan, con referencia a la escritura pública de 13 de junio de 1948 ante el Notario de Guecho D. Ignacio María de Beristain, la venta por el D. Patricio Unibaso Eguzquiza a mi representado D. Ventura Urruticoechea, en precio conjunto de 28.000 pesetas, pagadas con anterioridad, el monte Erdicobaso y la parcela de 3.247,65 metros cuadrados, segregados del monte Goicoechea-alde, que describo. Para más completa ilustración del caso presenté con este escrito primera copia fehaciente que de la relacionada escritura con notas auténticas acreditativas de la liquidación del precedente Impuesto de Derechos Reales y de su inscripción en el Registro de la Propiedad de Guernica en 25 de agosto último en cuanto al monte Erdicobaso, al folio 47 del tomo 145, libro II de Lauquiniz, finca número 92, inscripción segunda y en cuanto a la parcela del monte Goicoechea-alde, al folio 51 del tomo 145, libro II de Lauquiniz, finca número 94, inscripción primera, debo advertir para completar antecedentes de evidente influencia en la justa resolución del caso, lo siguiente:

A) Que con mucha anterioridad a la expresada compra y por escritura de 15 de abril de 1945, ante el Notario de Munguía D. Gerardo de Larraz, que a los debidos efectos presentó su primera copia como también notas auténticas de pago precedente Impuesto Derecho reales y de la inscripción en el Registro de la Propiedad de Guernica, al folio 61 del tomo II de Lauquiniz, finca 97, inscripción primera había yo comprado a D. Vicente Gerardo y su esposa y me pertenecía en pleno dominio como dueño la finca que se describió así en los autos.

**Quinto.-** Ciertamente el hecho correlativo, corroborado en lo concerniente a la inscripción registral que se alude con cuanto va expuesto precedentemente.

**Sexto.-** Ciertamente igualmente el hecho sexto de la demanda en que se relaciona el acto conciliatorio celebrado en 4 septiembre último por los actores con mi representado. Habrá de hacerse resaltar, ya que parece que los actores quieren ocultarlo, puesto que lo silencian en absoluto la contestación que a su reclamación dio mi representado en los términos siguientes que se consignaron en el acto de su razón y reproduce la certificación que los actores presenta, documento número 6.

**Octavo.-** Conforme con el correlativo de la demanda. Y con expresión de los fundamentos de Derecho que, a su juicio, apoyaban su actitud, terminó con la súplica de que teniendo por presentado este escrito con los documentos acompañados, se sirva tener también por evacuado en tiempo y forma el trámite conferido para contestación a la demanda y previa la comparecencia prevenida en la Ley y demás trámites del caso, resolver el litigio por sentencia en que declarando el derecho preferente de mi representado D. Ventura Urruticoechea Urrutia, sobre la parcela segregada del monte Goicoechea-alde y enerva y anulado con él de retracto arrendaticio de los demandantes señores Angulera, atañante a dicha parcela así como decaídos estos últimos de tal derecho, por lo que atañe al monte Ardicobaso se absuelva a dicho mi representado de la demanda y peticiones que contiene y se impongan las costas del juicio a los actores. Con independencia del poder presentado por los Procuradores de los demandados, con su escrito de contestación a la demanda, acompañó los siguientes documentos:

**Primero.-** Copia auténtica de escritura de donación formalizada en 24 de junio de 1892 ante el Notario de Munguia D. José Benito de Menchaca, entre D.<sup>a</sup> María del Carmen de Ugarte y Uriquereza, viuda de D. Ramón de Unibaso y Amergaray y su hijo don Patricio Ugarte, por la que le donó la casería denominada Masústegui.

**Segundo.-** Copia auténtica de otra escritura formalizada en 22 de septiembre de 1901 en la misma anteiglesia y ante idéntico Notario por D. Patricio de Unibaso Ugarte y de D.<sup>a</sup> Mónica y D. Atanasio de Escoreca y Muruaga, mediante la que se liquida la testamentaria de D.<sup>a</sup> Fernanda de Escoreca y Muruaga y se acredita la adjudicación a D. Patricio de la casería llamada Amergaray.

**Tercero.-** Copia de la escritura otorgada en Bilbao el día 29 de mayo de 1911 ante el Notario D. Ildefonso Guriza, entre D. Patricio de Unibaso Ugarte y D. José María de Cariaga y Olarraga, y doña María del Alcarraga y Elola, y en la que consignan las capitulaciones matrimoniales del señor De Unibaso y la señora De Elorriaga, en la que aparece que el primero aporta la casería llamada de Amergaray.

**Cuarto.-** Otra escritura de capitalizaciones matrimoniales D. Patricio Unibaso Eguzquiza con D.<sup>a</sup> Emilia Bilbao Zugazaga formalizada en 21 de octubre de 1947, de las que aparece que el señor Unibaso aportó, entre otras, la casería denominada Masústegui.

**Quinto.-** Las heredades llamadas Echeondo y Nassa-alade, Legaza, Voga-alde, los montes Iturriondo, Goicoechea-alde, Ardicobaso y Améstula.

**Sexto.-** Acta de llamamientos formales formalizados ante el Notario D. Ignacio María Beristain Unzueta, el día 15 de abril de 1948, en la que consta el texto y diligencia que obran en autos.

**Séptimo.-** Certificación de matrimonio de D. Ramón Unibaso con D.<sup>a</sup> María del Carmen de Ugarte, celebrado en 17 de febrero de 1855.

**Octavo.-** Certificación de bautismo de Patricio de Unibaso y Ugarte, que tuvo lugar el 17 de marzo de 1863. y del matrimonio del mismo con D. María Elorriaga y Arteta contraído el 17 de junio de 1911 y del nacimiento de D. Francisco Unibaso y Elorriaga, el 31 de diciembre de 1919 y del de bautismo de D. José Ramón de Unibaso y Ugarte, el 9 de diciembre de 1867, y del matrimonio de dicho señor con D.<sup>a</sup> María de Lourena de Eguzquiza y Argaluz.

**Noveno.-** Certificación negativa de que aparezca en el Registro Civil la partida de dicho matrimonio.

**Décimo.-** Certificación del nacimiento de D. Patricio Unibaso y Eguzquiza, nacido el 15 de julio de 1885.

**Undécimo.-** Escritura de compraventa entre D. Patricio Unibaso Eguzquiza y D. Patricio Unibaso, formalizada el día 9 de junio de 1948, contraída a las fincas y condiciones que se transcriben en los autos:

Resultando que recibido el juicio a prueba, cada una de las partes ofreció al Juzgado los medios de que intentaban valerse y admitidos los pertinentes, se practicaron los siguientes: Prueba de la parte actora, Confesión judicial, Documental, consistente en un escrito del señor Juez de paz de Lauquiniz, Patricio Unibaso Eguzquiza y Ventura Urruticoechea Urrutia, y algún otro documento que se relacione en los autos. Prueba de parte demandada. Confesión judicial, Reconocimiento judicial, apuntado en el de prueba del actor Testifical:

Resultando que celebrada la comparecencia final, el señor Juez de primera instancia, propietario, dictó su sentencia, en 29 de abril de 1949, en la que consta el siguiente fallo: Que declarando haber lugar a la demanda, de retracto interpuesta por don Gregorio y D. Eugenio Angulera Arteta, debo condenar y condeno a los demandados D. Patricio Unibaso Eguzquiza y D. Ventura Urruticoechea Urrutia a que vendan a los actores la casería Masústegui y sus terrenos pertenecidos, que integran el lote A relacionado en el fundamento del hecho segundo de la demanda el primero y el segundo la porción segregada del monte Goicoechea-alde y el monte Ardicobaso, que se relacionan en el fundamento del hecho cuarto de la demanda en el precio de 15.000 y 23.000 pesetas que, respectivamente, han satisfecho al vendedor y anterior propietario de la finca D. Patricio Unibaso Eguzquiza, cuyo precio así como los gastos y pagos legítimos que justifiquen debidamente les serán reembolsados, debiendo para ello otorgar cada uno de dichos compradores, en el plazo de un mes, una vez que la sentencia se firme, la consiguiente escritura de retroventa, bajo apercibimiento de que, si no lo verifican, se otorgarán a costa del remiso, de oficio; se tienen por hechas la consignación y la promesa de no enajenar, ni arrendar las partes de la finca objeto del retracto en un período inferior a seis años; sin hacer expresa condena en costas:

Resultando que contra mencionada sentencia se interpuso por el demandado, D. Patricio Unibaso Eguzquiza, recurso de apelación, consintiéndole el otro demandado, D.



Ventura Urruticoechea Urrutia, admitió en ambos efectos, acordándose elevar los autos al Tribunal Superior, previo emplazamiento de las partes lo que se verificó. Recibidos los autos en la Audiencia, se formó el rollo prevenido para tramitar la apelación, la cual discurrió con absoluta normalidad sin otra excepción que la de la comparecencia del Procurador D. Guzmán Pizón González, en nombre de D. Ventura Urruticoechea, solicitando la ejecución de la sentencia por parte de su cliente, a lo que la Sala se negó. Se dictó sentencia en segunda instancia, el día 12 de marzo del año en curso, con el siguiente fallo: "Que, revocando en parte la sentencia apelada, debemos absolver y absolvemos al demandado, D. Patricio Unibaso Eguzquiza, de la acción de retracto ejercitada en estos autos por D. Gregorio y D. Eugenio Angulera Arteta, sobre la finca descrita en el hecho primero de la sentencia apelada manteniéndola en lo que no ha sido objeto de apelación, debiendo devolverse el depósito en cuanto al precio de las fincas adquiridas por el señor Unibaso, se infiere, sin hacer especial imposición de costas en ninguna de las dos instancias":

Resultando que contra meritada sentencia se preparó por D. Eugenio Angulera recurso de revisión por injusticia notoria, que la Sala tuvo por preparado y que formalizó en nombre de los recurrentes el Procurador D. Vicente Gullón y Núñez, apoyándolo en el siguiente único motivo:

**Único.-** Amparado en la causa tercera de la norma séptima apartado A) de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940 (número primero del artículo 1.692 de la ley de Enjuiciamiento Civil). El fallo de la sentencia recurrida incide en injusticia notoria, por infracción:

a) Del artículo 16 de la Ley sobre arrendamientos rústicos de 13 de marzo de 1935, en sus párrafos primero y quinto y en cuanto a éste concretamente, el apartado que dice que el retracto gentilicio donde rija por precepto foral será también preferente al regulado por este artículo, o sea el arrendaticio.

b) Las Leyes primera y sexta, título VII, del Fuero de Vizcaya, en relación con la Ley primera, título XIII, libro A de la Novísima Recopilación última que estuvo vigente sobre retracto gentilicio, y con el artículo 1.521 del Código Civil definidor del retracto legal. En relación también con estas infracciones se ha producido la de la doctrina legal constituida por las sentencias de 2 de marzo de 1861, 11 de junio de 1902 y 20 de enero de 1904 y demás, que se citarán, la del principio general de Derecho sancionado por la jurisprudencia en que contra preceptos legislativos claros y terminantes no son de estimar argumentos de analogía ni puede prevalecer el principio de que donde la razón es la misma idéntica debe ser la regla de Derecho", y la de aquéllos que imponen una interpretación restrictiva del apartado que se deja citado del párrafo quinto, artículo 16, de la Ley sobre arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935. La explicación del concepto en que se han producido estas infracciones, que por exigencias de la naturaleza de este recurso hemos de desarrollar a lo largo de este motivo, tiene a nuestra opinión tal enjundia que creemos poder exponerla con el rigor lógico y la fuerza dialéctica de un

verdadero juicio cuasi-silogístico. Se hace preciso recordar que ni la propia parte contraria ni las sentencias de instancia han negado que mis mandantes, los hoy recurrentes señores Angulera Arteta, fueran al tiempo de ejercitar el retracto contenido en la demanda inicial de los autos, arrendatarios de las fincas objeto del mismo, ni tampoco se les ha negado que hayan ejercitado en tiempo y forma la referida acción retractual, es decir, que el proceso ha discurrido sobre la concesión –por otra parte demostrada documentalmente en los autos– de concurrir en los hoy recurrentes señores Angulera Arteta los presupuestos básicos para serles reconocido concretamente sobre la finca en cuestión el retracto arrendaticio ejercitado. La cuestión litigiosa se centró exclusivamente conformaría los términos de la excepción opuesta por el demandado señor Unibaso Eguzquiza, alrededor del tema de si éste había adquirido las fincas como profinco tronquero y al amparo de las Leyes primera y sexta, título VII, del Fuero de Vizcaya consiguiendo o no con ello la preferencia que el artículo 16 de la Ley sobre arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935 concede al retracto gentilicio donde rija por precepto foral, sobre el que el párrafo primero del mismo precepto otorga a los arrendamientos. Pues bien, el juicio a que antes nos referimos podemos enunciarlo así:

A) La preferencia que sobre la materia objeto del juicio concede el apartado transcrito del párrafo quinto, artículo 16 de la ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935 sobre el retracto arrendaticio otorgado en el párrafo primero del mismo es "a las adquisiciones por retracto gentilicio donde rija por precepto foral".

B) Es así, que el derecho otorgado a los profincos tronqueros en las Leyes primera y sexta del título VII, del Fuero de Vizcaya en que funda su excepción el señor Unibaso, no es un retracto gentilicio, ni siquiera un retracto, y que, a mayor abundamiento, la adquisición por el señor Unibaso de la finca objeto del retracto no la hizo con sujeción a las reglas, formas y solemnidades de las Leyes del Fuero antes citadas, sino por trato y convenio directo y particular con el vendedor.

C) Conclusión: Luego el demandado, D. Patricio Unibaso Eguzquiza, no le ampara la referencia que el párrafo quinto del artículo 16 de la ley de Arrendamientos Rústicos, de 15 de marzo de 1935, concede el retracto gentilicio donde rija por precepto foral" sobre el que otorga a los arrendatarios el párrafo primero del mismo artículo, quedando, por tanto indemne incólume, eficaz y sin detrimento el derecho de retracto arrendatario reconocido en el párrafo primero de dicho precepto, ejercitado por los señores Angulera Arteta en la demanda, y que debe serles reconocido. Si se demuestra la verdad de las dos premisas, estimamos evidente la procedencia de la conclusión, contradicha en el fallo recurrido ya que no creemos pueda ponerse el menor reparo a la corrección del enlace lógico y deductivo entre las primeras y la última. Por lo que se refiere a la premisa. A) no necesita demostración, ya que consiste en la transcripción fiel, exacta y completa de los parajes del precepto legal que juegan en el asunto. En buenos términos, tampoco requeriría demostración la premisa expuesta en el apartado B), porque es verdaderamente singular en la sentencia recurrida que desestime la demanda, acogiendo la excepción opuesta por el demandado, fundada exclusivamente

en la preferencia del retracto gentilicio sobre el de los arrendatarios, cuando en los Considerandos se ve obligada a conceder con patente reiteración que el derecho que a los profincos tronqueros conceden las Leyes primera y sexta, título VII del Fuero de Vizcaya, en que basa su oposición el demandado señor Unibaso, pretendiendo identificarla con el retracto gentilicio, no es tal retracto gentilicio ni cabe confundirle con él, por ser institución de distinta naturaleza o características, según reconoce que tiene. declarado la jurisprudencia. A tal punto es esto cierto que, cualquiera que vaya leyendo los Considerandos de la sentencia recurrida hasta el antepenúltimo –y son nueve–, adquirirá el convencimiento de que son la apoyatura y constituyen la fundamentación de una tesis acorde con la de los actores, hoy recurrentes, ya que repetidamente se consigna que tal derecho no puede identificarse con el de retracto gentilicio, y hasta señala las diferencias sustanciales que las separan, haciendo alguna referencia también a las adjetivas, que igualmente les distinguen. Pero en los tres últimos Considerandos que pudiéramos llamar útiles o sea sobre la cuestión de fondo, al socaire de unas pretendidas razones de identificación teleológicas y de analogía, expuestas con el conceptismo característico de la confusión diológica se cambia la línea argumental para desembocar bruscamente en la tesis que prácticamente identifica ambas instituciones, en contra de lo que anteriores Considerandos sostienen. Por ello, se hace preciso insistir en la demostración cumplida de esa segunda premisa expuesta en el apartado B).

a) El derecho que conceden a los profincos tronqueros las Leyes primeras y sexta del título VII del Fuero de Vizcaya, no es un retracto gentilicio. Damos aquí por literalmente reproducidos o transcritos y como formando parte integrante de la argumentación, los textos de las referidas Leyes, y también el de la Ley primera, título XIII, libro X, de la Novísima Recopilación, última vigente reguladora del retracto gentilicio en las Leyes de Castilla, y el del artículo 76 del apéndice del Código Civil correspondiente al Derecho Foral de Aragón, relativo al retracto de abotorio o derecho de tanteo de la casa, copiados en número primero del Acta de Comparecencia celebrada en el juicio de primera instancia. Su estudio comparativo revela las fundamentales diferencias que distinguen el referido Derecho del Fuero de Vizcaya, del retracto gentilicio en las Leyes de Castilla derogadas y en las legislaciones forales que subsiste el retracto gentilicio. El retracto gentilicio como quiera que empieza naturalmente por ser un verdadero y auténtico retracto, es el derecho de los parientes colaterales hasta cierto grado para que, en el caso de quererse vender o haberse vendido una finca o heredad a un extraño, adquirirla con preferencia, o subragarse en el lugar del referido comprador extraño si ya se hubiera vendido, pero siempre "tanto por tanto", "dando el precio por que es vendida la heredad", "dando el precio que que costó", "pudiendo subrogarse en lugar del comprador o adjudicatorio que sea extraño o pariente en ulterior grado bajo las condiciones mismas del contrato o la adjudicación", "el retrayente habrá de satisfacer el precio, los gastos del contrato u ocasionados por este y las impensas necesarias o útiles que se hayan hecho en el inmueble", "abandonando el mismo precio que el comprador extraño", anunciando su resolución de venderle, y llamando a los

parientes que la quisieran comprar y que si viniese alguno de éstos y ofreciese el mismo precio que un extraño, deberá ser preferido". Es, pues visto que lo que caracteriza el retracto gentilicio tanto en las Leyes de Castilla, derogadas, como en las legislaciones forales citadas es el derecho de los parientes en cierto grado a subrogarse en el lugar del comprador extraño o pariente más lejano, en el mismo precio y condiciones. El derecho de compra establecido en las Leyes primera y sexta del título VII del Fuero de Vizcaya que lleva por epígrafe "De las vendidas", se diferencia de estos otros –de tanteo o retracto gentilicio– en que los parientes no compran la raíz por el tanto sino por el precio que fijan los Peritos y en que si se ha vendido sin guardar los requisitos de la Ley, los parientes pueden adquirirla no por virtud de un derecho de retracto, sino pidiendo la nulidad de la venta, fundada en la infracción de lo dispuesto en la Ley primera sobre la necesidad de los llamamientos que establece. Como consecuencia de todo ello, y confirmándolo, el Tribunal Supremo en su sentencia de 2 de marzo de 1861, declaró terminante que la acción o derecho que compete a los parientes profincos tronqueros, con arreglo a esas Leyes del Fuero de Vizcaya, no es la de retracto gentilicio, sino la de pedir la nulidad de la venta hecha a extraños, lo que confirma la sentencia de 20 de enero de 1904. Como consecuencia o corolario también de esa diferencia básica, fundamental y de esencial, se acusan otras no menos importantes pero suficientemente características. La acción del retracto gentilicio no es resolutive, pero invalida la venta, la de nulidad del Fuero de Vizcaya sí lo es. La acción de retracto gentilicio sólo hay necesidad de dirigirla contra el comprador de la finca, mientras que la de nulidad de la venta con arreglo al fuero debe dirigirse contra vendedor y comprador. El plazo para ejercitar la acción o derecho del retracto gentilicio era en la Ley de Castilla derogada –Novísima Recopilación– de nueve días. Este mismo plazo es hoy el que rige sustituyendo el mucho más amplio generalmente de un año establecido en las legislaciones forales en los retractos gentilicios de éstas por haber declarado el Tribunal Supremo que les es aplicable el artículo 524 del Código Civil en sustitución de los 1.618 a 1.620 de la ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, confirmando, ratificando y modernizando el Tribunal Supremo la doctrina referente a la diferencia fundamental entre al retracto gentilicio en las legislaciones forales en que existe y el derecho a pedir la nulidad de la venta hecha a extraños sin los llamamientos prescritos en el Fuero de Vizcaya declaró en su sentencia de 1.º de julio de 1922 que dicho derecho puede ejercitarse no sólo en el plazo ordinario de un año y día a contar de la venta sino también en el extraordinario de tres años dentro del día de la venta si se jurase no haber tenido conocimiento. Esta sentencia constituye con la de 2 de marzo de 1861, verdadera doctrina legal, que resulta claramente infringida y violada en la sentencia recurrida. Finalmente, la acción de retracto gentilicio que subsiste en las legislaciones forales citadas, tiene que ejercitarse por los trámites forales, digo del juicio especial sumario regulado en el título XIX, libro II, de la ley de Enjuiciamiento Civil, mientras que la acción de nulidad de la venta hecha a extraños sin los llamamientos prevenidos en el Fuero de Vizcaya, tiene que ejercitarse en el juicio declarativo que corresponda.

b) El mencionado derecho del Fuero de Vizcaya no es ni siquiera un retracto. En realidad, dada la extensión con que hemos desarrollado el apartado anterior, se hace innecesario el presente, toda vez que en gran parte de la argumentación expuesta es aplicable no sólo a que el mencionado derecho no es un retracto "gentilicio", sino a que no es un retracto. Esta idea se confirma y aclara más a la vista y con el análisis de la definición 1.521 del Código Civil porque si éste es 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, y en el derecho que el Fuero de Vizcaya concede a los profincos tronqueros para pedir la nulidad de la venta de bienes raíces hecha a extraños sin el cumplimiento de los llamamientos que previene, y a adquirirlos no se dan la subrogación ni las mismas condiciones, puesto que lo primero que se hace es declarar la nulidad de la venta hecha a los extraños y después fijar el precio por los "hombres buenos" nombrados por cada una de las partes y por el señor Juez, por lo que es visto que faltan las dos notas más singularmente características del derecho de retracto, de entre las cuales la de subrogación se califica como esencial en la sentencia de 11 de junio de 1902.

c) La adquisición por el señor Unibaso Eguzquiza de la finca objeto de retracto, no la hizo con sujeción a las reglas, formas y solemnidades establecidas en las Leyes primera y sexta del título VII del Fuero de Vizcaya, en las que no puede, por tanto, ampararse. Por si fuera poco cuanto se lleva expuesto, resulta patente la realidad consignada en el epígrafe de este apartado. Prescindiendo de si los llamamientos o anuncios de venta en tres domingos en que son válidos hechos solamente por edictos fijados por Notario a la puerta de la Iglesia –como se hicieron–, o tienen que ser como establecen las Leyes citadas en presencia de Escribano público, al tiempo de la misa mayor, o nace de la procesión u ofrenda es lo cierto que para que pueda hablarse del ejercicio del derecho del profinco tronquero a oponerse a la venta a extraños y el de comprar él con preferencia y al amparo de esas Leyes, tiene que hacerse con arreglo al procedimiento y siguiendo las normas que en él se establecen pues en otro caso habrá una compraventa directa y particular entre vendedor y comprador, pero sólo el ejercicio del derecho que se establece en tales Leyes. Pues bien, hay algunos trámites de ese procedimiento cuya sola enunciación revela su carácter esencial. Dejemos el Fuero que lo expresa, y que después de consignar que la oposición del profinco a que se vendan los bienes a extraños en presencia de Escribano público y se notificará al vendedor, añade: "... y del día de la notificación al tercero día parezcan ambas partes ante el Corregidor o su Teniente o Alcalde del Fuero, y así parecidos, cada una de las partes nombre su home bueno por apreciador y un tercero las nombre el Juez". Sigue el Fuero estableciendo y regulando los trámites de este procedimiento señalando el juramento que deben prestar los apreciadores, los fiadores que deben prestar al vendedor y el profinco, y la manera como deben hacer el aprecio los "homes buenos", apreciadores, según dicho es yendo a los dicho bienes, y lo declaren en presencia del Escribano público y sea notificado las partes. Está reconocido en autos por el propio D. Patricio Unibaso que en el caso del pleito, a partir de la comparecencia que hizo el 26 de

abril de 1948 –siguiente al segundo llamamiento– ante el Notario de Guecho D. Ignacio María de Beristain, solemnizando la manifestación de que reclamaba el derecho de compra anunciado, por ser pariente troncal en cuarto grado con el vendedor, formalizó a su favor la venta enunciada, "prescindiendo de todo trámite conducente a la apreciación de la finca por hombres buenos en la esfera judicial, puesto que privadamente llegaron ambos en este aspecto a un acuerdo". Aun concediendo a efectos puramente dialécticos que el derecho que conceden las Leyes primera y sexta, título VII del Fuero de Vizcaya, fuera un retracto gentilicio –que no lo es según hemos demostrado–, la preferencia que al apartado quinto del artículo 16 de la ley de Arrendamientos Rústicos concede el retracto gentilicio sobre el arrendaticio es claro que se dará cuando la adquisición se haga realmente al amparo de aquel derecho y, por tanto, con arreglo al procedimiento, siguiendo las normas y trámites y conservando las formas y solemnidades prevenidas en las disposiciones que la regulan. En el presente caso, la venta a D. Patricio Unibaso se hizo sin seguir el procedimiento, sin cumplir las normas y trámites y sin observar las formas y solemnidades establecidas por las Leyes primera y sexta del título VII del Fuero para el ejercicio del derecho que en el mismo se reconoce, y por tanto al prescindir las partes y entre ellas el comprador, de los términos del precepto, en punto además tan esencial como la determinación del precio se situaron fuera de su órbita, y no puede después pretender una preferencia amparada en un precepto del que prescindió. El párrafo quinto del artículo 16 de la ley de Arrendamientos Rústicos concede preferencia sobre el retracto arrendatorio al gentilicio, pero claro es que ello ha de ser realmente, lo sea y se haya ejercitado como tal, y al no entenderlo así la Sala de instancia ha infringido en este nuevo concepto el mencionado precepto y las Leyes citadas del Fuero. La sentencia, en su Considerando sexto, y recogiendo el argumento del demandado señor Unibaso, en el apartado a) del hecho segundo de su contestación, dice: "Que tampoco existe obstáculo en el hecho de haberse fijado el precio entre el comprador, pariente tronquero y el vendedor, no por Peritos, sino por acuerdo directo pues sólo tienen lugar adecuados dichos tasadores cuando no existe la conformidad. Esta opinión de la Sala de instancia está desprovista de toda cita legal y de todo fundamento. En ningún pasaje del Fuero se consiga tal idea, y, por el contrario, la regulación que hace del derecho que establece, especialmente en cuanto a la fijación de precio por "hombres buenos", apreciadores nombrados uno por cada parte y el tercero por el Juez, prestando juramento, vende a los bienes, aclarando el aprecio ante Escribano y notificándolo a las partes. Son tales características del derecho necesario no supletorio de la voluntad de las partes no sustituible ni calificable. Es pues una razón más que abona la apreciación de este nuevo concepto de la infracción que denunciamos. El verdadero fundamento de la sentencia recurrida. Otro aspecto o concepto de las infracciones señaladas. En realidad, podíamos haber puesto fin al recurso en el apartado anterior teniendo en cuenta la doctrina referente al recurso de casación en materia civil, aplicable también a éste de revisión, conforme a la doctrina legal establecida por la Sala, a la que tenemos el honor de dirigirnos de que el recurso se dirige contra el fallo y no contra los Considerandos de la sentencia impugnada, a menos que constituyan antecedente necesario, premisa obligada o fundamento inexcusable de aquél y siendo

evidente que en el fallo de la sentencia recurrida se cometen las infracciones denunciadas por cuanto se niega el retracto a los arrendatarios demandantes por considerar preferente el derecho del demandado señor Unibaso, como fundado en las Leyes primera y sexta, título VII, del Fuero de Vizcaya siendo así que esa preferencia se concede sólo en ese aspecto, al retracto gentilicio, que tal derecho no lo es, y que la adquisición hecha por el señor Unibaso ni siquiera la realizó con arreglo a las normas, trámites, solemnidades y formas establecidas para el ejercicio de ese derecho en el Fuero citado. Pero tampoco hay inconveniente en considerar los fundamentos del fallo, porque lejos del desvanecer las infracciones del artículo 16, en sus párrafos primero y quinto de la ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935, y las Leyes del Fuero de Vizcaya y doctrina legal citadas, las confirman y robustecen, así como ponen de manifiesto las otras infracciones señaladas. Estos fundamentos de la sentencia recurrida pueden reducirse a que el derecho concedido por las Leyes primera y sexta, título XVII, del Fuero de Vizcaya, tiene de común con el retracto gentilicio de otras legislaciones forales, que concede una preferencia a los parientes hasta cierto grado del vendedor de un bien raíz, preferencia para adquirirlo sobre los extraños o parientes más lejanos, y que otorga un remedio –como dice la sentencia recurrida– para la subsistencia y efectividad, en definitiva de ese derecho cuando inicialmente no se haya respetado. Pero esta teoría, aun en el supuesto de que fuese totalmente correcta no desvanece las infracciones cometidas;

**Primero.-** Porque lo cierto es que el remedio a que se refiere la sentencia en las legislaciones forales de Aragón, Navarra y Valle de Arán, es el retracto gentilicio, con sus características esenciales en cuanto retracto de subrogación del pariente en el lugar del comprador extraño, en las mismas condiciones y, por tanto, con identidad de precio mientras en el Fuero de Vizcaya el precio consiste en el derecho a pedir la nulidad de la venta hecha a extraños y luego adquirir el profinco tronquero, no por el mismo precio sino por el que señalen los "hombres buenos", apreciaciones o sea sin subrogación ni identidad de precio.

**Segundo.-** Porque la analogía de finalidad y semejanza de características, no puede producir identidad de ofertas siendo las radicales y de esencia las diferencias que separan ambas instituciones.

**Tercero.-** Porque, al fin y al cabo, la legislación sobre arrendamientos rústicos, y especialmente la Ley de 15 de marzo de 1935, no es más que una modificación ampliatoria del Código Civil, Sección tercera, capítulo II, título VI, del libro IV, que tiene por epígrafe el de Disposiciones especiales para los arrendamientos rústicos y si siempre en la interpretación de cualquier Ley hay que suponer mientras no conste claramente lo contrario, que el legislador conoce la legislación vigente relacionada y se expresa con la propiedad y tecnicismo adecuados, mucho más hay que presumir que tratándose de una reforma del Código Civil, tendría en cuenta lo dispuesto en la tercera y última de las disposiciones adicionales del mismo en cuanto previene tomar en consideración para los informes entre otros, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, y

por tanto, que al emplear en el párrafo quinto del artículo 16, de la ley de Arrendamientos Rústicos la frase retracto gentilicio donde rija por precepto foral, se refirió a los retractos gentilicios reconocidos como tales por la jurisprudencia y excluyó el derecho concedido en las Leyes primera y sexta, título XVII, del Fuero de Vizcaya, habida cuenta de que la jurisprudencia constituida por las sentencias citadas había declarado que ese derecho no era de retracto, sino de pedir la nulidad de la venta.

**Cuarto.-** Porque siendo el principio general reconocido en el artículo 16 de la ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935, el de la preferencia del retracto arrendaticio sobre todos los demás, de cuyo principio general así enunciado constituye una excepción la preferencia sobre aquél del retracto gentilicio, es visto que por ser excepción, y en contra además del colono o arrendamiento que pertenece a la clase a la que en caso de duda debe tenderse a favorecer, dado el carácter social reconocido por la Sala la que tenemos el honor de dirigirnos a la ley de Arrendamientos Rústicos, la interpretación de esa frase, "retracto gentilicio donde rija por precepto foral", debe hacerse en sentido restrictivo o cuando más meramente enunciativo o declarativo. Pero nunca en sentido extensivo o ampliatorio, como lo ha realizado la sentencia recurrida, incluyendo o considerando como tal retracto gentilicio lo que ella misma declara y reconoce que no lo es. Al no hacerlo así la sentencia recurrida ha infringido los siguientes principios de Derecho reconocidos por la jurisprudencia:

a) Las Leyes sociales deben interpretarse en sentido favorable a la clase a que el interesado pertenece.

b) Contra preceptos legislativos claros y terminantes no son de estimar argumentos de analogía, ni puede prevalecer el principio de que donde la razón es la misma idéntica debe ser la regla de derecho.

c) Cuando la jurisprudencia ha fijado una determina interpretación legal debe ser mantenida en aras de la certidumbre y seguridad de las relaciones jurídicas, en tanto no se encuentre por modo indudable la antinomia de ella con el verdadero contenido de la Ley. Otras consideraciones que abonan la procedencia del recurso: La forma de procederse en el caso, anunciando la venta del caserío como unidad agro-pecuaria de explotación, procediendo después dos segregaciones. La unidad de explotación puede mantenerse en los arrendatarios demandantes si prospera el recurso. De otro modo queda fraccionado entre el primitivo propietario vendedor, el comprador señor Unibaso y los arrendatarios actores en cuanto a la parte en que vendieron el retracto al demandado D. Ventura Urruticoechea, Terminó con la súplica de que, revisándose la sentencia, se dictara otra dando lugar al retracto pretendido. Como se hubiera personado por el recurrido el Procurador D. Antonio Zorrilla y Ondovilla se instruyó del recurso, haciéndolo también el Excmo. Sr. Magistrado-Ponente, y celebrándose la vista el día 25 del corriente:

Visto, siendo Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Ildefonso Bellón Gómez:



Considerando que la cuestión del caso en litis está concretada (después de consentida la sentencia de la primera instancia, en la porción que atañe a D. Ventura Urruticoechea Urrutia) a determinar si en Vizcaya, región de fuero, existe y tiene vigor la institución denominada retracto gentilicio, que a tenor del párrafo quinto del artículo 16 de la ley de Arrendamientos Rústicos pues de la solución que se adopte dependerá la del pleito, que ahora viene afirmada su realidad:

Considerando que en efecto, las Leyes primera y sexta del título XVII del Fuero de Vizcaya, otorgan a los parientes profincos tronqueros, por parte de padre o madre, el derecho a pedir la nulidad de la venta de bienes raíces, si a ella no precedieron los avisos previos para que los parientes dichos puedan adquirirlos o se establecen un derecho de preferente adquisición sobre mencionados bienes raíces; y lo aseguran con una acción de nulidad que dura más de un año; y esta preferencia significa, sin duda, tanto como la institución jurídica conocida por retracto gentilicio, pues su finalidad es la misma y el medio análogo, aunque no se identifique en accesoriaridades no importantes comparadas con su parte intrínseca.

Considerando que el nombre no hace a la cosa, pues lo determinante es su sustancia y como ésta se determina por la calidad del mismo derecho de preferencia adquisitiva, a menos de desconocer su función, ha de verse su paridad que lleva a estimar vigente en Vizcaya el derecho de los parientes preferente al de los arrendatarios;

Considerando que la tesis contraria cabe mantenerla sin temeridad alguna;

### **FALLAMOS**

Declarando, sin expresa imposición de costas, no haber lugar al recurso de revisión formulado y firma la sentencia de la Audiencia Territorial de Burgos, objeto del mismo. Devuélvanse los autos a la Audiencia de procedencia, con certificación de esta sentencia y carta-orden.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado" e insertará en la Colección Legislativa, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.– Domingo Guzmán de Lacalle.– Ildefonso Bellón Gómez.– Dimas Camarero Marrón.– Juan Brey Guerra.– Manuel de Vidente Tutor y de Guelbenzu (rubricados).

Publicación.– Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Magistrado-Ponente Excmo. Sr. D. Ildefonso Bellón Gómez, estando celebrando audiencia pública la Sala de lo Social del Tribunal Supremo en el día de su fecha, de que como Secretario de la misma, certifico.

En Madrid, 27 de noviembre de 1952.– Alfredo Moreno García (rubricado).