

DEMANDA DE PERFECCIÓN DE LA SACA FORAL ANTE EL DESISTIMIENTO DEL VENDEDOR

Nota- Manifestada la intención de transmitir a título oneroso de un bien troncal a un extraño y concurriendo el tronquero a los llamamientos torales, se origina no solo un derecho de adquisición preferente sino que se perfecciona una venta, de la que no puede librarse el transmitente (artículo 72 LDCV).

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

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

Que siguiendo instrucciones de mi mandante y en la representación que ostento, interpongo demanda de Juicio Ordinario contra Don/Doña ..., vecino de ..., calle ..., en ejercicio de la acción de CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, en los términos que concretaré en el "suplico" de esta demanda, que baso en los Fundamentos de Derecho que después se dirán y en los siguientes:

HECHOS:

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

Para que estemos en presencia de la institución jurídica de la troncalidad, fundamento de las acciones que por la presente se ejercen, se requiere que concurran:

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

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

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

El/La demandado/a, Don/Doña ... es propietario de la Finca registral n° ... de ..., inscrita en el Registro de la Propiedad de ... (...) al Libro ..., Tomo ..., copia de cuya hoja registral se acompaña como documento

n° ... y comprende todos los asientos registrales. Datos catastrales: ...

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

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

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

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

SEGUNDO.- De la decisión del titular registral de vender la finca litigiosa y de los llamamientos a parientes tronqueros:

Don/Doña. decidió vender la finca descrita en el Expositivo PRIMERO de la presente demanda, a cuyo fin acudió al/a la Notario/a de ..., Don/Doña a quien requirió a fin que, procediera según lo establecido en el art. 76 LDCV y así se hicieron los llamamientos forales a los parientes tronqueros para el ejercicio del derecho de adquisición preferente. Dentro del plazo fijado por el citado texto normativo, Don/Doña ... compareció ante el citado Notario/a a los efectos de ejercitar el derecho de adquisición preferente, haciendo constar su cualidad de pariente tronquero y entregando al/a la Notario/a un cheque bancario por importe de. €, esto es, el veinte por ciento (20%) del valor catastral de la finca objeto de saca foral en concepto de la fianza establecida en el art. 77 LDCV y se procedió a la emisión de informes por los peritos de las partes.

Así resulta de las Diligencias de fechas ... y ... que obran en el Acta Notarial autorizada por el citado Notario/a el día ..., bajo el n° ... de su protocolo, que se acompaña como documento n° ...

TERCERO.- Del intento de desistimiento de la compraventa por parte del/de la demandado/a:

Consta mediante Diligencia de fecha ... en la citada Acta Notarial (documento n° ...) que antes de que el tercer perito dirimente emitiese su tasación, el/la demandado/a aprovechó para manifestar ante el/la Notario/a el desistimiento de su propósito de venta y requerirle al mismo a fin de que pusiera en conocimiento de mi representado/a dicha su renuncia, tal y como consta en las Diligencias de fechas ... y ... respectivamente.

Dicha conducta no puede ser calificada sino como de desistimiento unilateral e injustificado de un contrato de compraventa ya perfeccionado.

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

Se acompaña como documento n° ..., requerimiento efectuado por vía ... al/a la demandado/a

Don/Doña ... a fin que se aviniese a las legítimas pretensiones de mi mandante.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

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

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

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

IV- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA: El Juzgado al que tenemos el honor de dirigirnos ha de conocer de este asunto, dado que, el asunto es civil. Igualmente, se corresponde al domicilio del/de la demandado/a, fuero general de las personas físicas, de conformidad con el art. 50 LEC, por ser una acción personal de cumplimiento, de carácter personal (arts. 1088, 1090, 1091, 1258 y 1445 y ss. CC).

V- PROCEDIMIENTO: Según los arts. 248 y 249 LEC el presente pleito ha de tramitarse según las reglas del Juicio Ordinario, pues no tiene especialidad por razón de la materia y su valor; conforme al art. 251.2º del mismo texto legal es el de los mismos al tiempo de interponerse la demanda, conforme a los precios corrientes en el mercado o en la contratación de bienes de la misma clase, extremo que se acredita de la siguiente forma ...

VI.- FONDO DEL ASUNTO:

PRIMERO.- Marco Normativo del Derecho Civil Vasco. La Troncalidad en Bizkaia, Aramaio y Llodio y su aplicación al presente caso:

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

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

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

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

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

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

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

SEGUNDO.- Consecuencia de la comparecencia tras los llamamientos torales, la compraventa de la tinca litigiosa se perfeccionó entre las partes:

El/la Notario/a al que acudió el/la demandado/a para la venta siguió escrupulosamente los trámites establecidos en los arts. 72 y s.s. LDCV Mi mandante ejercitó en tiempo y forma el derecho de adquisición preferente y compareciendo ante el/la Notario/a, depositó la fianza, se llevaron a cabo los nombramientos de Peritos por las partes y por el/la Notario/a; pero se frustró la venta por el llamado "desistimiento de su propósito de vender la citada finca" relatado en el expositivo tercero de la presente demanda. Creyó el/la demandado/a que con esta maniobra quedó liberado/a de la obligación de transmitir la propiedad de la finca litigiosa a mi mandante pero eso no es así, como veremos de seguido.

De los hechos relatados se deduce sin lugar a dudas, que la compraventa se perfeccionó, pues dispone art. 1258 CC que "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley". De igual manera, el art. 1445 CC define el contrato de compraventa como "Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente". En el presente caso se dio el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y

la causa del contrato (arts. 1261 y 1262 CC), pues el requisito esencial de la cosa determinada está fijado (la finca litigiosa) y el precio no es necesario que sea absolutamente determinado sino que puede ser determinable sin necesidad de nuevo acuerdo entre las partes, conforme al siguiente art. 1447 CC, y quedó fijado a través del procedimiento del art. 76 LDCV y quiso quedar no consumado por la mera voluntad del vendedor/demandado.

TERCERO.- Perfecta la compraventa esta ha de consumarse:

Conforme al art. 1256 CC "La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes" y el siguiente art. 1449 CC establece que "El señalamiento del precio no podrá nunca dejarse al arbitrio de uno de los contratantes".

Ha de consumarse esta mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, pues no es solo que el art. 78.1 LDCV impone a las partes como hemos visto que "El precio que señalen los peritos será vinculante para las partes, que deberán otorgar la escritura dentro de los quince días siguientes a aquél en que se les notifique el resultado de la tasación", sino que, además, el contenido propio del contrato de compraventa es (art. 1461 CC) que el vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta, entrega que se hace por antonomasia mediante el otorgamiento de la oportuna escritura pública de compraventa (art. 1462 CC) formalidad que aunque no imprescindible, no solo es contenido natural y ordinario del contrato sino obligatorio conforme a los art. 1258, 1279 y 1280.1 CC y art. 79 LDCV

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

Por lo expuesto,

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

1º.- Declare perfeccionada entre demandante y demandado/a la compraventa sobre la finca descrita en el hecho PRIMERO de la demanda, obligando al/a la demandado/a a estar y pasar por dicha declaración.

2º.- Condene al/a la demandado/a a seguir los trámites de los arts. 78 y 79 LDCV a fin de que se fije el precio de la finca descrita en el hecho PRIMERO de esta demanda en la forma señalada por dichos preceptos y condene al/a la demandado/a a otorgar; a su costa ex art. 1455 CC, la correspondiente escritura de compraventa de dicha finca por el precio así fijado, en cuyo momento recibirán los demandados su importe, con la advertencia de que de no otorgarse voluntariamente será otorgada por el Juzgado de oficio.

3º.- Condene al/a la demandado/a al pago de las costas.

OTROSÍ DIGO, de conformidad con el art. 253.I LEC, se fija la cuantía del pleito en. €, correspondientes al valor de la peritación más baja dado al precio de la compraventa litigiosa, por lo que SUPLICO se tenga por hecha tal manifestación.

Principales y otros íes que pido por justicia en ..., a ... de ... de ...

Ldo/a ...

Proc/a ...