

El precio a pagar por el retrayente para ejercitar su derecho de adquisición preferente *

ESTHER GÓMEZ CALLE
Profesora Titular (Derecho civil)
Universidad Autónoma de Madrid

RESUMEN

Es doctrina general de nuestro Tribunal Supremo que el precio que el retrayente debe reembolsar por el bien retraído, en casos de divergencia probada entre el consignado en la escritura de compraventa y el realmente satisfecho por el comprador, es este último. El presente artículo pretende, de una parte, hacer una exposición detallada y sistemática de dicha doctrina, desglosada por grupos de supuestos, y presentar sus diversos matices e incluso diferencias, tanto en el enfoque global del tema, como en cuestiones concretas de gran incidencia en la resolución final del caso, tales como la prueba de la divergencia entre el precio real y el precio publicado, o si ha de considerarse o no el valor real del bien. De otra parte, se cuestiona con diversos argumentos la corrección de dicha doctrina cuando se escritura por un precio inferior al real y el retrayente sólo conoce, al tiempo de ejercitar su derecho, el precio escriturado, ignorando la simulación parcial del precio llevada a cabo por comprador y vendedor.

PALABRAS CLAVE

Retracto, precio real, precio escriturado, valor real, prueba, consignación, reembolso, buena fe, mala fe, enriquecimiento injusto, simulación, fraude, protección a la confianza.

* Este trabajo se inserta en el Proyecto de Investigación «La transmisión de la propiedad: especial referencia al Derecho europeo actual» (SEJ2005-04765/JURI), dirigido por el Prof. Dr. D. José María Miquel González y financiado por el Ministerio de Educación y Ciencia.

SUMARIO: I. *Presentación del tema y apunte de toma de postura.*—II. *Análisis jurisprudencial.* 1. La doctrina general del Tribunal Supremo y sus diversas formulaciones. 2. La ausencia de prueba de un precio distinto del escriturado y sus consecuencias. 3. Problemas que suscita la prueba de la existencia de un precio distinto del escriturado. 4. Consecuencias de la acreditación de la divergencia entre precio real y precio escriturado. 4.1 El precio real es inferior al escriturado. 4.2 El precio real es superior al escriturado. 4.2.1 Casos en que el retrayente conocía el verdadero precio antes de ejercitar su derecho. 4.2.2 Casos en que el retrayente únicamente conocía el precio escriturado al ejercitar su derecho. a) Tesis dominante. b) Manifestaciones discrepantes.—III. *Consideraciones críticas y valoración personal final.*—IV. *Relación de sentencias del Tribunal Supremo.*—V. *Bibliografía.*

I. PRESENTACIÓN DEL TEMA Y APUNTE DE TOMA DE POSTURA

Probablemente una de las cuestiones que con más frecuencia llega a nuestros tribunales en relación con el ejercicio del derecho de retracto sea la que me propongo analizar en estas páginas: se trata de *la determinación del precio que ha de pagar el retrayente para hacer valer su derecho cuando el precio realmente pagado por el bien retraído no coincide con el que figura en la escritura que documenta la correspondiente compraventa.* La cuestión radica en concretar si el retrayente debe abonar el precio real o el escriturado, habiéndose defendido incluso, en determinados casos, la conveniencia de optar por el valor real del bien.

La discrepancia entre el precio verdaderamente pagado por el comprador y el hecho constar en la escritura de compraventa responde fundamentalmente a dos motivaciones diferentes de quienes son parte en el referido contrato: o bien se trata de hacer el retracto más gravoso para el retrayente para evitar que éste ejercite su derecho, a cuyo fin se escritura un precio superior al real aunque ello comporte satisfacer unos costes fiscales y de otro tipo más elevados; o bien se trata de eludir la carga fiscal y demás gastos vinculados al verdadero importe de la transacción, para lo cual se opta por hacer constar en la escritura un precio inferior —con frecuencia, muy inferior— al verdaderamente pagado. Las sentencias dictadas al respecto revelan que el segundo caso es el más frecuente en la práctica, lo que resulta perfectamente explicable si se tiene en cuenta lo habitual que en nuestra comunidad sigue siendo escriturar por un precio mucho más bajo que el real. El problema surge, en el ámbito que aquí interesa, cuando el retrayente pretende adqui-

rir la cosa por ese precio escriturado, siendo entonces cuando sale a la luz pública (o, al menos, cuando se pone de manifiesto ante los funcionarios públicos, sean jueces o sean funcionarios de Hacienda) su desajuste con el verdadero precio. Avanzo ya que la respuesta que deba darse al problema que entonces se suscita depende, a mi modo de ver, no sólo de si se consigue o no probar el verdadero importe del precio pagado por el bien retraído, sino también, y sobre todo, de si se consigue o no probar que el retrayente ya lo conocía cuando ejercitó su derecho; a estos efectos interesa tener en cuenta que el brevísimo plazo con que cuenta el titular de determinados retractos para ejercitar su derecho (nueve días desde la inscripción de la venta en el Registro si antes no había tenido conocimiento de ella, en los retractos de comuneros y colindantes, según el art. 1524 CC) dificulta en la práctica la averiguación por su parte de cuál fuera el supuesto precio real distinto del escriturado, si es que no fue informado de ello por las partes del contrato de compraventa. En cualquier caso, la carga de la prueba, en los aspectos señalados, incumbirá al adquirente demandado.

Lo que resulta del art. 1518 CC (al que remite el art. 1525 CC) es que el retrayente debe reembolsar al comprador «el precio de la venta»; precio que, en principio, deberá ser el documentado o escriturado, en cuanto precio conocido; la prueba de que el precio verdaderamente pagado por el bien fue otro no debe conducir automáticamente a la conclusión, a mi modo de ver, de la prevalencia del mismo a efectos del ejercicio del retracto; habrá que valorar también la actitud del retrayente, tercero extraño a la compraventa, a quien no parece que pueda serle oponible, en perjuicio suyo, el precio disimulado u oculto en cualquier circunstancia, esto es, sin tener en cuenta hasta qué punto conocía la realidad de las cosas o había confiado en la apariencia creada por la simulación del precio. Por su parte, la Ley de Enjuiciamiento Civil exige acompañar la demanda de retracto con «el documento que acredite haber consignado, si fuere conocido, el precio de la cosa objeto de retracto o haberse constituido caución que garantice la consignación en cuanto el precio se conociera» (art. 266.3.º LEC, que trae causa del art. 1618.2.º de la antigua Ley Rituaria); del precepto resulta que si, al ejercitar el retracto, el precio conocido por el retrayente es el que figura en la escritura, ése será el que deba consignar; pero si éste supiera que el precio real fue otro, mayor, habrá que entender que ése sería el precio *conocido* a consignar ¹.

¹ Obviamente, el problema que aquí analizaremos no es exclusivo de nuestro Derecho. La documentación de un precio distinto del real también es práctica habitual en otros países de nuestro entorno. Entre ellos, interesa especialmente el caso de Alemania, porque reviste la particularidad de que, en su sistema jurídico, la compraventa de inmuebles es un

Situado ya el tema, paso a analizar la doctrina jurisprudencial al respecto.

contrato formal. Así resulta del § 311.b).1 BGB, cuyo primer inciso dispone que un contrato por el cual una parte se obligue a transmitir o a adquirir la propiedad de un inmueble, precisa de documentación notarial; consiguientemente, en ella debería constar el verdadero precio [los pactos sobre la contraprestación precisan ser documentados porque ningún contrato dispositivo es completo conforme a la voluntad de las partes mientras no se alcance un acuerdo sobre la contraprestación: KRÜGER, *MüKo*, § 311.b).1, marginal 51]. Consiguientemente, si las partes escrituran de mutuo acuerdo un precio falso, el contrato documentado es nulo conforme al § 117 BGB, por ser simulado (del primer párrafo del citado parágrafo resulta la nulidad de la declaración de voluntad que con el acuerdo de su destinatario se emite sólo para aparentar), y también es nulo el contrato realmente querido (el correspondiente al pacto accesorio que las partes habían cerrado sobre el precio), por defecto de forma (§ 125 BGB) [a este respecto, *vid.*, por todos, GRÜNEBERG, *Palandt*, § 311.b), marginal 36, y FLUME, *El negocio jurídico*, traducción de Miquel González y Gómez Calle, Madrid 1998, p. 324].

Ahora bien, el inciso segundo del § 311.b).1 BGB admite la subsanación del defecto de forma mediante el cumplimiento del contrato, al establecer que un contrato celebrado sin observar el requisito formal previamente señalado en el inciso primero se convalida, con todo su contenido, si tienen lugar el acuerdo abstracto traslativo y la inscripción en el Registro de la Propiedad; a estos efectos, se entiende que el acuerdo traslativo ligado al contrato nulo por razones de forma es, por regla general, válido [GRÜNEBERG, *Palandt*, § 311.b), marginal 45]. A falta de cualquiera de los dos requisitos señalados, el contrato oculto permanecerá nulo, por lo que tampoco procederá el ejercicio del derecho de adquisición preferente, que presupone un contrato válido de compraventa (WEIDENKAFF, *Palandt*, § 463, marginal 6). Pero si hay acuerdo traslativo e inscripción, el contrato oculto vale con el precio realmente pactado, puesto que se convalida «con todo su contenido», y los pactos carentes de forma sobre el precio, como cualquier otro pacto accesorio oral o escrito del contrato documentado, forman parte del mismo [FLUME, *El negocio jurídico*, cit., pp. 324 y 484; y GRÜNEBERG, *Palandt*, § 311.b), marginales 36, 46 y 55]. Así las cosas, el precio a pagar por el titular de un derecho de adquisición preferente sobre el inmueble vendido sería, en tal caso, el real. Con una excepción legalmente prevista, la del § 4.3 de la Reichssiedlungsgesetz (Ley imperial de urbanización), de 11 agosto 1919 (modificada por la Grundstücksverkehrsgesetz –Ley del tráfico inmobiliario–, de 28 julio de 1961); la Reichssiedlungsgesetz trató de favorecer la obtención de terrenos y su urbanización mediante la creación de empresas urbanizadoras («Siedlungsunternehmer») de utilidad pública, que podían adquirir y transmitir tierra para fines urbanizadores mediante derechos legales de adquisición preferente y también mediante expropiaciones; pues bien, conforme al § 4.3 de esta Ley, la empresa urbanizadora puede hacer valer su derecho de adquisición preferente por el precio documentado en el contrato celebrado con tercero, aunque ese precio sea simulado (*vid.* al respecto, WESTERMANN, *MüKo*, § 463, marginal 12).

Este es uno de los derechos legales de adquisición preferente que fuera del BGB reconoce el Derecho alemán; en el BGB tan sólo se recogen dos: el del § 577, a favor del arrendatario de superficies habitables en las que se constituya o deba constituirse la propiedad horizontal después de su cesión al arrendatario, para el caso de venta a un tercero; y el del § 2034, a favor de los coherederos, en caso de que uno de ellos venda su parte a un tercero. El origen legal de estos derechos no significa necesariamente que gocen de eficacia real (así, por ejemplo, el del § 577 tiene una eficacia meramente obligacional, y el del § 2034 sólo despliega ciertos efectos reales: *vid.*, respectivamente, WEIDENKAFF, *Palandt*, § 577, marginal 6, y EDENHOFER, *Palandt*, § 2034, marginal 1; en términos más generales, véase WESTERMANN, WESTERMANN, GURSKY y EICKMANN, *Derechos reales*, vol. II, traducción de Miquel González, Cañizares Laso, Rodríguez Tapia y Rodríguez Rosado, Madrid 2007, p. 1462).

Los derechos de adquisición preferente también pueden tener un origen negocial, y pueden constituirse con carácter obligacional o real. *El derecho obligacional de adquisición preferente* (que obliga sólo al que lo ha constituido y a su sucesor universal) se regula en los §§ 463 a 473 BGB; estos preceptos son aplicables, en principio, también a los dere-

II. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

1. LA DOCTRINA GENERAL DEL TRIBUNAL SUPREMO Y SUS DIVERSAS FORMULACIONES

El Tribunal Supremo ha tenido numerosas ocasiones de pronunciarse sobre la cuestión del precio a pagar por el retrayente, tocando en no pocas sentencias también el tema de la cantidad a consignar al ejercitar el retracto.

Aunque puede apreciarse una línea general presente en todas estas resoluciones, hay ciertas diferencias entre ellas (a veces relativas a postulados básicos, y, a veces, a la puesta en práctica de los mismos), de importancia muy destacada en ocasiones. En lo esencial, la doctrina general del TS es que el retrayente ha de abonar el precio realmente pagado por el bien retraído supuesto que el mismo quede debidamente acreditado. Ello significa que si el hipotético precio real no resulta probado, debería prevalecer el consignado en la escritura de compraventa (veremos, no obstante, cómo algunas sentencias han abierto en tal hipótesis una vía para la imposición del valor real del bien retraído).

El TS ha expresado dicha doctrina general de diversas maneras, plasmándose en cada una de las formulaciones empleadas –aunque a veces sea de manera muy sutil– un determinado enfoque de la cuestión, que luego se deja ver en la forma de resolver finalmente el caso concreto. Así, y en primer lugar, algunas sentencias parten de que *el precio a tener en cuenta es el que figura en el contrato causal*, y, si bien admiten que puede pactarse un

chos legales de adquisición (así lo establece expresamente, v. gr., el § 577.1, inciso tercero BGB). *El derecho real de adquisición preferente* se regula en los §§ 1094 a 1104 BGB y también, en cuanto a las relaciones entre el obligado por el derecho y el titular del mismo, por los §§ 463 a 473 BGB (§ 1098 BGB); sólo puede gravar inmuebles (y sus pertenencias) (§§ 1094 y 1096 BGB), y obliga a quien en cada momento sea su propietario; frente a terceros surte los mismos efectos que una anotación preventiva (§ 1098.II BGB) (vid. al respecto BASSENGE, *Palandt*, Überblick vom § 1094, marginal 1).

El plazo general de ejercicio del derecho de adquisición preferente es el previsto en el § 469.2 BGB, que opera en defecto de estipulación en contrario: dos meses tratándose de inmuebles y una semana si el objeto es otro (el § 577 BGB, por ejemplo, no establece nada al respecto, mientras que el § 2034.2 BGB fija también un plazo de dos meses); el plazo comienza a computarse desde que al titular del derecho le sea comunicado el contenido del contrato celebrado con un tercero. Estamos, por tanto, ante un plazo general más holgado cuando se trata de inmuebles, que el previsto, también con carácter general, en nuestro art. 1524.I CC; además, se asegura que su cómputo no comience en tanto el titular del derecho no tenga conocimiento del contrato celebrado y de su contenido, lo que supone una clara ventaja para el mismo si se compara con la regla del citado precepto español, conforme a la cual el plazo empieza a correr desde que la venta se inscribe en el Registro, aunque el retrayente no haya tenido conocimiento de ella.

precio superior en documento separado de la escritura de venta, sostienen que éste sólo prevalecerá en el ejercicio del retracto cuando exista una prueba cumplida y completa del mismo; son sentencias que acaban concluyendo la ausencia de tal prueba y que, por tanto, dan lugar al retracto por el precio escriturado². Otras sentencias reformulan la doctrina expuesta expresando que *si bien es cierto* que el precio que hay que tomar en cuenta para dar lugar al retracto es el que figura en el contrato causal, *ello no elimina la procedencia de admitir prueba tendente a demostrar que la cantidad figurada en la escritura es ficticia*, debiendo operarse en tal caso con la realidad resultante; se trata de casos en los que, en efecto, se acabó considerando que el retrayente debía satisfacer el precio real (a veces, más bien, valor real) por estimarse acreditada su existencia³. A este mismo resultado (esto es, la prevalencia del verdadero precio o, en su caso, valor) llega, por último, otro nutrido grupo de resoluciones que sostiene directamente que *el retrayente ha de entregar al comprador la cantidad que realmente entregó por la cosa*, aunque no coincida con el precio fijado en la escritura pública de venta⁴, o que «el retracto ha de realizarse por el precio real y verdadero en que fue vendida

² Es el caso, v. gr., de las SSTs de 29 de mayo de 1957, 21 de septiembre de 1993 y 25 de mayo de 2001 (que reproduce la doctrina de la de 21 de septiembre de 1993).

Idéntico planteamiento se plasma en una serie de sentencias, que, sosteniendo la prevalencia de la prueba documental pública o la mayor fuerza de convicción de las declaraciones hechas en instrumento público, acaban admitiendo el ejercicio del retracto por el precio escriturado, por no considerarse acreditado un precio real distinto; así, las SSTs de 6 de febrero de 1957, 25 de abril de 1963, 28 de junio de 1991, 20 de febrero de 1992 y 16 de enero de 2008; a ese resultado llegan también, por ejemplo, las SSTs de 16 noviembre de 1966 (única, de todas las aquí citadas, referente a un caso en que se pretendía hacer valer –por el retrayente, como es obvio– que el precio real había sido menor que el escriturado; en todas las demás, era el comprador quien aspiraba a que se declarara lo contrario), 27 de julio de 2006, 27 de octubre de 2006 y 11 de mayo de 2007.

El caso de la citada STS de 27 octubre de 2006 reviste la peculiaridad de que, más de tres años después de otorgada la escritura de cesión de derechos hereditarios que dio ocasión a ejercitar el retracto de coherederos, y dos días después de presentarse la demanda de retracto, se otorgó una escritura de subsanación de la anterior, por «error» padecido en aquella; en la segunda escritura se hacía constar que el precio había sido de 8.500.000 pesetas y no el de 500.000 pesetas, que figuraba en la primera. Sin embargo, tanto el Juzgado como la Audiencia, estimando la demanda, declararon probado que el precio de los derechos hereditarios fue este último; y puesto que las cuestiones de hecho no pueden acceder a casación, el Supremo confirmó el fallo de instancia.

³ Así, v. gr., las SSTs de 11 de mayo de 1965 (que, a diferencia de las otras citadas en esta nota, contempla un caso en que se escrituró un precio superior al real «con el fin de burlar el retracto o hacerlo más gravoso», siendo a esta hipótesis a la que específicamente refiere la prevalencia del precio real –y probado– al fingido), 20 de septiembre de 1988 y, haciéndose eco de ésta, la de 11 de julio de 1996.

⁴ SSTs de 16 de mayo de 1956, 25 de mayo de 1973, 12 de junio de 1984, 14 de marzo de 1985 y 30 de marzo de 1995.

La citada STS 16 mayo 1956 menciona como precedente la STS de 7 de julio de 1948, que efectivamente consideró preciso el reembolso del precio real en un caso en el que *el retrayente lo conocía antes* de ejercitar su derecho; esta circunstancia concurría también en los casos resueltos por las mencionadas SSTs de 16 de mayo de 1956 y 14 de marzo

la finca y no por el simulado e inferior que se hizo constar en la escritura pública de venta»⁵; aunque no siempre se menciona explícitamente, todos los fallos de este tercer bloque descansan sobre la base de considerar probado el precio real (a veces, más bien, valor real) del bien retraído.

De lo que no cabe duda es que, una vez que el titular del retracto ha ejercitado debidamente su derecho, haciéndolo valer por el precio consignado en la escritura que se le notificó, no puede verse afectado por un acuerdo en que los primitivos contratantes establezcan un precio mayor al inicialmente pactado. Así lo destaca la STS 12 diciembre 2000⁶; el Supremo parte de que «no se trata de ninguna ocultación o simulación del precio por el que se quiere retraer», y sostiene: «Ejercitado el retracto por la inquilina con toda corrección, no hay ningún precepto jurídico que la obligue a soportar los efectos de los pactos que hubieren celebrado compradora y vendedora con posterioridad, bajo pretexto que el precio real de la transmisión no era el que se le notificó para que pudiera tener conocimiento completo de las circunstancias de la transmisión, sino el que después de presentada y admitida la demanda de retracto se ha pagado además del primero»⁷.

de 1985 y, como veremos más adelante, justifica plenamente la preferencia del precio real sobre el escriturado a los efectos que estamos analizando.

⁵ SSTs de 30 de abril de 1991, 30 de marzo de 1995, 11 de julio de 1996 y, parecidamente, 28 de junio de 1996.

⁶ El caso fue el siguiente: Hubo una escritura de compraventa de un piso, por la que la adquirente pagó tres millones de pesetas, de fecha 27 de febrero de 1995; el 2 de marzo siguiente la escritura se notificó a la inquilina de la vivienda, que ejercitó su derecho de retracto el 19 de abril de 1995, fecha de admisión de la demanda, emplazándose a la demandada como compradora para su comparecencia y contestación el 20 de abril siguiente; el mismo día 20 de abril se otorga otra escritura entre vendedora y compradora por la que esta pagaba cuatro millones de pesetas más a aquella, que había manifestado la posibilidad de solicitar la rescisión de la compraventa por lesión *ultra dimidium*.

⁷ Niega además cualquier vulneración de la doctrina del enriquecimiento sin causa, indicando que es doctrina concorde de la Sala 1.^a del Tribunal Supremo negar la aplicación de tal doctrina «cuando se adquiere una utilidad en virtud de un contrato que no ha sido invalidado, o en virtud del ejercicio sin abuso de un legítimo derecho, o de una sentencia que se estima procedente en derecho... Cualesquiera que hayan sido las motivaciones que hayan llevado a la recurrente a pagar los cuatro millones de pesetas sobre el mismo precio, no hay la más mínima prueba de que la retrayente las conociese y se aprovechase de las circunstancias, por lo que no se podría decir que ha hecho uso de su derecho de manera abusiva. Por otra parte, la sentencia que estima la acción de retracto tampoco puede decirse que no sea procedente en derecho...».

Al mismo resultado se llega en Derecho alemán, si se tiene en cuenta que, conforme al § 464.2 BGB, mediante el ejercicio del derecho de adquisición preferente –que simplemente precisa de una declaración de voluntad informal, unilateral y recepticia dirigida por el titular del derecho al obligado por el mismo (§ 464.1 BGB)– se perfecciona entre ambos la compraventa, con arreglo a las mismas disposiciones que el obligado por el derecho hubiera acordado con el tercero en su respectivo contrato. De este modo, es claro que una variación *a posteriori* de este último no puede afectar ya al titular del derecho de adquisición ni repercutir en el contenido de la compraventa que quedó perfeccionada con el ejercicio del derecho.

2. LA AUSENCIA DE PRUEBA DE UN PRECIO DISTINTO DEL ESCRITURADO Y SUS CONSECUENCIAS

2.1 Si, conforme a la doctrina jurisprudencial expuesta, la prevalencia del precio real exige la debida prueba de su existencia, de ello habría que deducir lógicamente que, *si no queda convenientemente acreditado ese precio, el único a tener en cuenta a los efectos del ejercicio del retracto ha de ser el que conste como tal en la escritura*⁸; frente a lo cual no podría invocarse –así lo ha entendido el Supremo– la existencia, por parte del retrayente, de un supuesto enriquecimiento sin causa⁹ o de un ejercicio abusivo de su derecho¹⁰; del mismo modo que tampoco comporta vulneración alguna del criterio de equidad¹¹. Lo dicho también podría expresarse en los siguientes términos: si no puede probarse la existencia de un precio diferente del escriturado, el retrayente únicamente deberá reembolsar el precio que figure en la escritura de compraventa, *con total independencia de cuál sea el valor real del bien retraído* y, por tanto, aunque el mismo valga objetivamente más o mucho más (o menos) que el precio hecho constar en el documento público. Esto es, a los efectos del retracto es irrelevante el valor real o valor de mercado que pueda tener el bien en cuestión¹². Esta conclusión, que me parece correcta, ha sido expresamente destacada

⁸ Conclusión que alcanzan todas las sentencias del primer grupo al que aludía en el apartado anterior: SSTs de 6 de febrero de 1957, 29 de mayo de 1957, 25 de abril de 1963, 16 de noviembre de 1966, 28 de junio de 1991, 20 de febrero de 1992, 21 de septiembre de 1993, 25 de mayo de 2001, 27 de julio de 2006, 27 de octubre de 2006, 11 de mayo de 2007 y 16 de enero de 2008.

⁹ Sostiene la STS de 6 de febrero de 1957 que frente a la prevalencia del precio escriturado no puede alegarse que nadie puede enriquecerse sin causa a costa de otro, pues «el ejercicio de un derecho por el arrendatario, como el de retracto, autorizado por la Ley y ofreciendo el mismo precio que en la escritura de venta figura, no puede ser causa de enriquecimiento torticero que el principio de derecho citado recoge y que la Jurisprudencia de este Tribunal ha sancionado, en el sentido de que para su aplicación se requiere la demostración de la realidad del enriquecimiento, la del daño y la del empleo de medios reprobados para conseguir aquél o producir éste...., ninguna de cuyas circunstancias fueron probadas en el caso que se contempla en el que sólo se usa de un derecho, reconocido legalmente, y sabido es que en este supuesto, de ordinario, a nadie se ofende, perjudica o daña».

¹⁰ Según la STS de 20 febrero de 1992, «no puede... decirse que ejercita abusivamente su derecho el arrendatario que... ejercita el derecho de retracto sobre la vivienda que ocupa, cumplidos los requisitos legales;... quien... lo ejercita de manera normal y con el serio y único propósito de hacer efectivo su derecho de preferente adquisición no actúa con abuso de su derecho». La STS de 25 de mayo de 2001 descarta también el abuso, aduciendo que «la ocultación de la compraventa durante tan largo período de tiempo y la falta de prueba del que se dice haber sido el precio real, sólo es imputable a vendedor y compradores, quienes han de pechar con las consecuencias de su conducta defraudatoria de los derechos del arrendatario».

¹¹ La misma STS de 25 de mayo de 2001 así lo destaca, razonando que la equidad sólo puede servir de fundamento a una resolución judicial cuando la ley expresamente lo permite (art. 3.2 CC), lo que no ocurre en el caso que aquí interesa.

¹² Esta idea también se defiende en el Derecho alemán, puesto que se entiende que, en el ejercicio de un derecho de adquisición preferente, no procede la rebaja del precio de

por el Supremo en algunas sentencias, como la de 29 mayo 1957; en ella declaró que «descartado el precio justo como esencia de la compraventa, carece de trascendencia el que la cosa vendida valga más o menos del precio convenido, que es la neta afirmación de la Sala de que la cosa vale mucho más, lo cual es distinto de que pagara esa equivalencia...»; en consecuencia, el Supremo casó la sentencia de instancia por no dar lugar al retracto «sobre el exclusivo fundamento de que la finca retraída vale más, ...no pudiendo darse valor a suposiciones que pueden desembocar en el fraude de la institución que tiene su garantía en la formal contratación que debe responder siempre a la verdad». En la misma línea se pronuncia la STS de 16 de enero de 2008; así, en alusión a la doctrina jurisprudencial que hace prevalecer el precio real cuando resulta superior al escriturado siempre que se pruebe, especifica: «sin que en modo alguno se haya contemplado el “valor” del inmueble, por más que supere el precio, pues éste es el que se ha de reembolsar al adquirente que lo pactó y se obligó a satisfacerlo, al margen de que sea coincidente o no con el valor de mercado del bien enajenado»¹³. También la STS de 16 de noviembre de 1966 se pronuncia en el mismo sentido, aunque esta vez en relación con un caso en que era el retrayente quien quería hacer valer el verdadero valor del bien, por considerarlo menor que el escriturado, sobre la base de la prueba pericial practicada; el Supremo, tras destacar que no cabe basar un recurso de casación en una prueba pericial, por ser de la libre apreciación del juez de instancia, declara el perecimiento del correspondiente motivo y añade: «*máxime si se tiene en cuenta que la prueba pericial puede llegar a determinar el justo valor de una cosa, mas no el precio de su venta, en que intervienen otros elementos además del valor, la afección, la necesidad, etcétera*».

2.2 Sin embargo, no siempre el TS se ha pronunciado en el sentido expuesto. Antes bien, lo cierto es que, como venía ya insinuando en mi exposición anterior, *en diversas ocasiones el TS ha dado relevancia cierta al valor real del bien retraído*. Y aunque de forma a veces un tanto confusa, en la medida en que se alude indistintamente al precio y al valor real del bien, existen varios fallos en los que se ha impuesto el retracto por el valor real, determinado pericialmente, ante la imposibilidad de averiguar el precio efectivamente pagado por el adquirente y supuestamente distinto del

compra por el hecho de que sea desproporcionadamente elevado (BASSENGE, *Palandt*, § 1098, marginal 2, p. 1475).

¹³ Consecuentemente, el Supremo desestimó el recurso de casación interpuesto por el demandado, que sostenía que el precio que debía abonarle el retrayente no era el de cuarenta millones de pesetas –precio escriturado y único que la Audiencia consideró satisfecho por el comprador–, sino el precio «real» de casi noventa millones de pesetas, en que había sido tasado el inmueble.

consignado en el documento público de compraventa. En este sentido cabe citar, en primer lugar, la STS de 12 de junio de 1984; según la misma, la motivación «de llegar a una solución justa, acomodada al respeto de la equivalencia de esos intereses contrapuestos» (se refiere a los de las partes, los de los terceros adquirentes e incluso los del Fisco) «... es la que predomina en la corriente jurisprudencial que ha establecido que en los casos dudosos –y más aún en los estridentes– relativamente a la determinación del precio (de “precio” habla el C. Civ.; de “precio” y “valor” el Reglamento de Rústicos), tanto cuando no hay constancia del mismo, como cuando el que aparece en la escritura es desproporcionado o escandalosamente inferior al “valor” de la finca vendida, hay que estar por razón de justicia al “precio real”, es decir, a la cantidad en metálico –o de otra forma– que se ha integrado por el comprador y, consiguientemente, que, conocido el verdadero precio, ese será el que se ha de reembolsar aunque no coincida con el que figura en la escritura pública –SS. de 7 de julio de 1948, 16 de mayo de 1956, 11 de mayo de 1965–, y es aquél el que debe prevalecer frente a éste –SS. de 4 de diciembre de 1956, e indirectamente la S. de 18 de febrero de 1983–, ...lo que, en definitiva autoriza, al menos cuando hay sospecha de simulación o cuando, discutido el precio como en este caso, la prueba acredita una flagrante desigualdad, autoriza, decimos, a la aceptación de la tesis de la justicia del caso aplicada por la Audiencia mediante su apreciación de la prueba de ese precio real o valor señalado pericialmente, no combatido en el recurso»; el Supremo considera inaceptable la tesis del retrayente, que sostenía en su recurso que conforme al art. 16 del Reglamento de Arrendamientos Urbanos de 1959, en relación con el art. 1518 CC, había que atenerse al precio obrante en la escritura y no al “valor”; y, para terminar de justificar la prevalencia del precio real, recuerda «la conocida doctrina del alcance relativo de la fe pública notarial al respecto, sólo vinculante en cuanto a la fecha y al hecho del otorgamiento».

Previamente, la Audiencia había entendido que, teniendo en cuenta el resultado de la prueba, no era admisible considerar como precio real el que figuraba en la escritura pública de cuarenta mil pesetas, que debía reputarse figurado, en armonía con la «racionalidad en la equivalencia de las prestaciones» y con la doctrina del enriquecimiento injusto, que se ocasionaría de admitir el precio escriturado ostensiblemente desproporcionado con el real fijado por la prueba pericial en la suma de dos millones trescientas mil pesetas; estos datos, junto con la naturaleza y la situación de la finca rústica retraída llevaron a la Sala de instancia a admitir el

retracto mediante el reembolso de esa última cantidad como precio verdadero.

La doctrina establecida en esta STS de 12 de junio de 1984 se repite en otras, como las SSTs de 29 de octubre de 1985, 4 de julio de 1988, 20 de septiembre de 1988 y 11 de julio de 1996¹⁴.

Así, la STS de 29 octubre de 1985 la aplica para desestimar una demanda de retracto de colindantes, junto con el argumento –que por sí solo hubiera bastado al indicado fin, de ser cierto– de que la finca retraída no tenía la condición de rústica a los efectos del art. 1523.I CC. En lo que aquí interesa, la sentencia subraya que la jurisprudencia se opone a que el retracto «*occasione por ser [el precio escriturado] escandalosamente inferior al valor real de la finca retraída, un enriquecimiento que nada tiene que ver con la finalidad...*» del retracto de colindantes; y justifica su desestimación en el caso aduciendo, entre otros motivos, que lo contrario permitiría al retrayente hacerse con una finca valorada en diez millones de pesetas por un precio de novecientos mil¹⁵.

La STS de 20 de septiembre de 1988 confirmó el fallo de la Audiencia en el sentido de declarar la procedencia del retracto, pero sujetando su efectividad al pago por el retrayente de la cantidad en que se había valorado la vivienda por informe pericial (dos millones ochocientos ochenta y cinco mil pesetas), en lugar del precio escriturado (novecientas treinta y cinco mil pesetas), que es el que había acogido el Juez de Primera Instancia. El Supremo avala la decisión de la Audiencia, «que, para mejor proveer, ordena una valoración objetiva del inmueble ante la situación de evidente desproporción entre el precio escriturado y el que resulta de las restantes probanzas y consciente de que en estos casos en que, manifiestamente aparece disfrazado el valor real, ha de estarse a éste por razón de justicia, como repetidamente ha declarado esta Sala en sentencias que van desde la de 16 de mayo de 1956 a la de 12 de junio de 1984...».

¹⁴ También la toman en cuenta otras sentencias del Supremo, como las de 20 febrero de 1992 y 21 septiembre de 1993; pero éstas, a diferencia de las citadas en el texto, dieron lugar al retracto por el precio escriturado, sobre la base de que no había resultado probado el carácter ficticio del precio escriturado (único cuya cuantía se especifica en el fallo) ni que éste fuera escandalosamente desproporcionado e inferior al valor de lo vendido.

¹⁵ Esta STS 29 octubre 1995 es comentada por REBOLLEDO VARELA en *CCJC*, núm. 9, 1985, pp. 3027 ss. Este autor apunta la posibilidad de que el propósito de evitar que el retrayente se hiciera con la propiedad de la finca retraída por un precio muy inferior al valor real, pesara en el Supremo a la hora de calificar la finca y de considerar «como edificaciones “urbanas” lo que en puridad no lo eran» (*op. cit.*, p. 3035); también llama la atención sobre la circunstancia de que el Alto Tribunal tome en cuenta el valor real de la finca, sin mencionar «lo efectivamente pagado por el comprador, único elemento a tener en cuenta»; y termina aventurando que «probablemente la falta de esa prueba, estimando la finca como rústica, fue lo que en las dos instancias anteriores dio lugar a que se concediera el retracto por el precio que figuraba en la escritura» (*op. cit.*, p. 3036).

También la STS de 11 de julio de 1996 supedita el retracto al pago del valor real del bien, citando y reproduciendo lo sostenido en las referidas SSTs de 12 de junio de 1984 y 20 de septiembre de 1988.

Lo que estas sentencias acaban admitiendo, en realidad, es que el retrayente debe reembolsar el valor real (o valor de mercado) del bien retraído siempre que el precio escriturado sea «desproporcionado» o «escandalosamente inferior» a aquél. Aunque se hable de que hay que estar al precio real o verdadero, a lo que se está, en verdad, es al referido valor, determinado mediante prueba pericial; sin embargo, que el bien en cuestión valga objetivamente más que el precio consignado en la escritura no significa necesariamente que ese precio sea ficticio, pues las cosas valen lo que se paga por ellas; por lo tanto, entiendo que la prueba de lo primero no prueba también lo segundo. En los casos resueltos por las sentencias del Tribunal Supremo citadas se demostró que la finca retraída valía más que el precio pagado por ella según la escritura; pero, en realidad, no pudo probarse que el precio realmente satisfecho por el comprador fuera el correspondiente a ese valor. Con ello, se está introduciendo una novedad en la doctrina general del Tribunal Supremo, que supedita la prevalencia del precio real a su debida prueba; la novedad radica en que, *si no se puede probar el precio real, se considerará como tal el valor real del bien cuando el mismo sea desproporcionado o escandalosamente superior al precio escriturado*, o cuando exista una *flagrante desigualdad* entre ambos.

2.3 Dejando a un lado las dudas que en la práctica pueda plantear la concreción de ese último extremo¹⁶, es preciso *ponderar el peso de esta variante jurisprudencial*. De una parte, hay que destacar que las sentencias del Supremo que cita la de 12 junio de 1984 (mencionadas también por alguna de las otras sentencias analizadas), o se inscriben en lo que he venido denominando doctrina jurisprudencial general¹⁷, o van aún más lejos en la prevalencia del pre-

¹⁶ En los casos de las sentencias del Tribunal Supremo que siguen esta línea, el valor justo o real del bien era entre 57,5 –en el supuesto de mayor diferencia, el de la STS de 12 de junio de 1984– y 3,08 veces –en el de menos, el de la STS de 20 de septiembre de 1988– superior al escriturado (en el de la STS de 29 de octubre de 1985, era 11,11 veces más alto, y en el de la STS de 11 de julio de 1996, 48). Como se ve, se trata de una horquilla muy amplia. Además, si se tienen en cuenta aquellas otras sentencias, de las citadas hasta ahora, en las que acabó prevaleciendo el precio escriturado y constan las cantidades en juego, se aprecia que, mientras en algunos casos, el precio que se pretendía hacer valer como precio realmente pagado no llegaba a la cifra mínima de tres de la STS de 20 de septiembre de 1988 (1,27 en el caso de la STS de 20 de febrero de 1992; 2 en la STS de 27 de julio de 2006; 2,23 en la STS de 11 de mayo de 2007; y 2,24 en la STS de 16 de enero de 2008), en otros superó esa medida, llegando a ser 17 veces mayor, en el caso de la STS de 27 de octubre de 2006, y 5,55 veces menor, en el de la STS de 16 de noviembre de 1966. De todo ello resulta una notable falta de criterio en el punto que ahora se analiza.

¹⁷ Así, las SSTs de 7 de julio de 1948, 16 de mayo de 1956 y 11 de mayo de 1965 supeditaron el retracto al pago del precio real, en lugar del precio escriturado, pero porque

cio escriturado, que se mantiene pese a la constancia de un precio real superior, por haberse mantenido éste oculto al retrayente ¹⁸.

De otra parte, ya hemos dejado constancia de diversas sentencias del Tribunal Supremo que consideran irrelevante, a los efectos del retracto, cuál fuera el valor real o justo del bien retraído (SSTS de 29 de mayo de 1957, 16 de noviembre de 1966 y 16 de enero de 2008). Y también de otras que consideran no abusiva ni generadora de un enriquecimiento injusto la actuación de quien, en ejercicio de su derecho, retrae por el precio escriturado cuando éste es el único cierto (SSTS de 20 de febrero de 1992 y 25 de mayo de 2001, de un lado, y 6 de febrero de 1957, de otro); en el caso resuelto por esta última sentencia se daba incluso la circunstancia de que, conforme a la prueba pericial practicada, el valor de la finca retraída superaba el precio escriturado, no obstante lo cual el tribunal *a quo* no consideró acreditada la inexactitud del documento público en lo tocante al precio, extremo que el Supremo ratificó ¹⁹. Partiendo de la doctrina de estas resoluciones, mi opinión es que no puede argumentarse sobre la base de «la racionalidad en la equivalencia de las prestaciones» o de una incierta alusión a razones de justicia para imponer al retrayente el reembolso del valor del bien retraído, determinado pericialmente, cuando no se pueda probar debidamente la inexactitud del precio escriturado, por mucho que este sea muy inferior a dicho valor. Aparte de que la referencia a «la justicia del caso» parece muy próxima a un juicio de equidad, y bien sabido es que, conforme al art. 3.2 CC, las resoluciones judiciales sólo pueden descansar de forma exclusiva en la equidad cuando la ley lo permita expresamente ²⁰.

3. PROBLEMAS QUE SUSCITA LA PRUEBA DE LA EXISTENCIA DE UN PRECIO DISTINTO DEL ESCRITURADO

La cuestión analizada en el apartado precedente aparece estrechamente vinculada al tema de la prueba, particularmente a los

se consideró acreditado el verdadero precio y también, en las SSTS de 7 de julio de 1948 y 16 de mayo de 1956, que el retrayente lo conocía ya antes de ejercitar su derecho; estos fallos no se basan en que el precio escriturado fuera desproporcionado o escandalosamente inferior al valor real del bien (en el caso de la STS de 11 de mayo de 1965 se daba, además, la situación inversa: se había escriturado por encima del precio real); es más, de las tres sentencias, sólo la de 16 de mayo de 1956 alude al valor real, fijado pericialmente, pero parece que sólo a los efectos de concretar, dentro de lo que se consideró precio real en la venta de más de cien fincas, conocido además por el retrayente, la parte correspondiente a las ocho fincas objeto del pretendido retracto.

¹⁸ Así, la STS de 4 de diciembre de 1956, sobre la que habré de volver más adelante.

¹⁹ Lo mismo ocurría en el caso de la STS de 16 de noviembre de 1966; en ambos, el Alto Tribunal subraya que la prueba pericial es de apreciación libre por el juzgador de instancia.

²⁰ Así lo destaca la STS de 25 de mayo de 2001; en ella el Supremo descarta que la sentencia de instancia hubiera infringido el art. 3.2 CC por admitir que el precio a pagar por el retrayente era el fijado en la escritura, a falta de prueba de otro precio.

medios de prueba que se consideran admisibles y al rigor exigible en este ámbito, a los efectos de demostrar que el precio realmente pagado por el adquirente fue distinto del escriturado y cuál fue su cuantía. No es preciso destacar que el tema es de gran trascendencia en la aplicación de la doctrina jurisprudencial expuesta, en la que la determinación del precio a pagar por el retrayente se hace depender básicamente de que se consiga o no aportar la referida prueba. Al menos en principio, porque, como se acaba de ver, el defecto de la misma no ha sido óbice, en ocasiones, para supeditar el retracto al reembolso de una cantidad distinta del precio escriturado, coincidente con el valor real del bien; las sentencias que así lo admiten (como las SSTs de 12 de junio de 1984, 29 de octubre de 1985, 20 de septiembre de 1988 y 11 de julio de 1996, analizadas en el apartado 2.2, *supra*) se sitúan en el *extremo de la laxitud en las exigencias probatorias*: de hecho, prescinden de la necesidad de prueba del precio efectivamente pagado y conducen al resultado de que, en defecto de la misma, el retrayente tiene que abonar el valor real del bien, determinado pericialmente, si el mismo es desproporcionado o escandalosamente superior al precio escriturado, o cuando exista una flagrante desigualdad entre ambos.

En rigor, para lo que sirve la prueba pericial en la que se basan las citadas resoluciones es para determinar el valor real o justo del bien retraído, no para demostrar lo que el comprador pagó realmente, que es la única cantidad relevante a los efectos del retracto, tal y como, por lo demás, ha reconocido el mismo Tribunal Supremo en otras sentencias que ya he tenido ocasión de citar²¹. Por eso, estimo más acertadas aquellas otras resoluciones en las que la prueba pericial del valor del bien no se considera bastante a los efectos de demostrar la falsedad del precio consignado en la escritura. Es

²¹ La prueba pericial también puede ser útil para concretar, en una compraventa de varios bienes por un precio global, cuál es el precio correspondiente a alguno o algunos de ellos –el que sea objeto del retracto– dentro del señalado en la escritura para todos (como en los casos de las SSTs de 25 de abril de 1963 y 21 de septiembre de 1993, que no consideraron probada la falsedad del precio escriturado) o dentro del que se haya podido determinar por otras pruebas como efectivamente pagado. Esto último es lo que parece que ocurrió en el caso resuelto por la STS de 16 de mayo de 1956; en ella el Supremo señala que el Tribunal de instancia –cuya sentencia confirmó– tuvo por cierto que el precio realmente satisfecho fue otro, muy superior al escriturado, y que el retrayente lo conocía antes de ejercitar su derecho; se menciona una prueba testifical, sin concretarse a qué fin sirvió, aunque parece probable que, al menos, sirviera al de acreditar ese conocimiento previo del retrayente; la alusión a la prueba pericial va referida únicamente a la concreción del valor real de las ocho fincas retraídas –de las más de cien que fueron objeto de la venta–. Más claramente, la STS de 25 de mayo de 1973, tras admitir la apreciación del tribunal *a quo* en el sentido de que, conforme a la prueba practicada, el precio realmente pagado era el que figuraba en el documento privado y no en la escritura de compraventa, destaca que, según la doctrina de la Sala 1.^a del Tribunal Supremo, el retrayente ha de pagar al comprador la cantidad que realmente entregó por la cosa, «determinándose aquélla por peritajes de su valor, cuando para los bienes vendidos globalmente se haya fijado sólo un precio conjunto».

el caso, *v. gr.*, de la STS de 6 de febrero de 1957, conforme a la cual, dado que la prueba pericial es de apreciación libre del juzgador, «no le obligaba a éste a aceptar como valor real de la finca el asignado en el justiprecio, aparte de que la Sala forma su convicción... examinando las diversas pruebas practicadas, entre ellas la pericial dicha, para decidirse por aceptar la que ofrece la documental pública como más cierta y obligada que por otro lado en materia de precio en los retractos debe prevalecer, de ordinario, pues para aceptar uno superior al asignado en la escritura, es necesario una prueba fehaciente y prolija que evidencie la existencia de un precio real distinto al consignado, que en el caso que se contempla no se da». En la misma línea se expresa la STS de 16 de noviembre de 1966, destacando, además, cómo la prueba pericial puede llegar a determinar el justo valor de una cosa, mas no su precio de venta.

Estas sentencias se inscriben en una *línea de mayor exigencia a la hora de acreditar un precio cierto diferente del escriturado*, requiriendo una prueba fehaciente y prolija (como la STS de 6 de febrero de 1957, en los términos que acabamos de ver) o que no deje lugar a la menor duda (STS de 29 de mayo de 1957)²². También en esta línea cabría citar aquellas resoluciones que resaltan la mayor fuerza probatoria de la escritura, en el sentido de que «el órgano jurisdiccional tiene que inclinarse por mantener la mayor fuerza de convicción que debe atribuirse en su perjuicio a las declaraciones de una parte en documento público (art. 1218 del Código Civil)...» (así, las SSTs de 28 de junio de 1991 y 16 de enero de 2008)²³.

Especialmente significativa en este punto es la STS de 4 de diciembre de 1956, que va aún más lejos que las otras sentencias en el reconocimiento de la prevalencia del precio escriturado; en efecto, en el

²² Sobre esta base, esta sentencia destaca que no basta con argumentar que la finca retraída vale más.

²³ Partiendo de lo dicho, y con razón, la STS de 28 de junio de 1991 hace prevalecer lo consignado en la escritura frente a un llamado dictamen pericial aportado por el comprador demandado y expedido a instancias suyas y por su cuenta con carácter previo, «pese a ratificarse el mismo por el técnico que lo emitió en calidad de testigo, de un lado, por obediencia a la recomendación genérica que contiene el artículo 1248 del Código Civil cuidando de evitar, a menos que la veracidad del testimonio sea evidente, que quede desvirtuado un negocio jurídico en el que ordinariamente suelen intervenir escrituras»; de otro lado, el Supremo también valora el hecho de que dicho informe omitiera cualquier referencia a la hipoteca que gravaba el piso enajenado; y niega asimismo mayor consistencia probatoria a una certificación registral aportada, expresiva del precio de venta de un piso similar, porque de ella no se deducía que estuviera sujeto a ninguna carga real ni que se hallara arrendado, siendo estos datos sin duda relevantes al establecer el verdadero precio. La sentencia insiste en este punto en «la importancia que tiene la determinación clara del precio de la enajenación, sin dejarlo sumido en la incertidumbre de su mayor valor sobre el declarado, en atención a la repercusión que tal valor tiene para el legítimo ejercicio de los derechos que la Ley especial arrendaticia confiere al inquilino o locatario...».

En la otra sentencia del Supremo, la de 16 enero de 2008, el precio de la escritura se impone frente a lo que el fallo considera «meras conjeturas de parte» (se había invocado por el demandado el valor de tasación del inmueble retraído).

caso resuelto se llegó a averiguar, por prueba de testigos y deducciones de operaciones bancarias, cuál fue el precio verdadero de la compraventa; sin embargo, se admitió el retracto (no sólo la consignación) por el precio figurado en la escritura, que era menor; el Supremo justifica su decisión destacando que el pacto oculto entre vendedor y comprador sólo les obligaba a ellos, «no a tercero en el orden civil, para el que ha de regir el documento o acto que con vida en el orden legal da origen y compromete a derechos y obligaciones»; la sentencia admite que lo detallado en escritura puede ser desvirtuado por otros medios de prueba que acrediten la falsedad de su contenido, pero añade que «... en este complejo de datos obrantes sobre el precio a retraer ha de prevalecer por su especial significación y eficacia el consignado en la escritura de venta, cuando el subyacente permanezca reservado e ignorado para el retrayente»; lo que resulta de esta sentencia es que, para que prevalezca el precio real sobre el escriturado, no basta con probarlo sino que, además, debía ser conocido por el retrayente (antes de ejercitar su derecho, se entiende).

Por su parte, la STS de 20 de febrero de 1992 asume también la prevalencia de la escritura pública en un caso en el que, frente al precio consignado en ella, pretendía hacerse valer el que figuraba en un documento privado previo; el Supremo sostiene que, «evidentemente se trata de una sola venta..., pero con efectos para el retrayente sólo en cuanto consta en escritura pública, como documento este último probatorio de un contrato de fijación con efecto para terceros, cuya finalidad fue dar nueva constancia al negocio primordial y conferirle certeza y claridad..., máxime cuando *el documento privado de venta carece de efectos para el retrayente...*, a virtud de lo dispuesto en el art. 1227, en relación con el 1225, ambos del Código Civil»²⁴.

Naturalmente, el significado del documento privado previo y del precio señalado en él pasa a ser determinante cuando se demuestre que el retrayente tenía exacto conocimiento del mismo antes de retraer; ello justifica la prevalencia de ese precio, a fin de evitar que el titular del retracto se aproveche de las circunstancias; así lo ha

²⁴ Desde luego, de los referidos preceptos resulta claramente que el solo contrato privado de compraventa no puede servir para desvirtuar frente a terceros lo especificado en la escritura, siendo preciso recurrir a tal efecto a otros medios de prueba.

Vid. también la STS de 11 de mayo de 2007; en este caso, el Juez de Primera Instancia admitió el retracto por el precio escriturado porque el demandado no probó la veracidad del documento privado de compraventa que invocaba, y consideró correcta la consignación de la cantidad que aparecía en la escritura porque tampoco se acreditó que el retrayente hubiera conocido las condiciones de la venta antes de la inscripción registral; el Supremo –que no pudo entrar a juzgar cuál fue el precio real por motivos procesales– rechazó el recurso interpuesto contra la sentencia de la Audiencia confirmando el fallo de primera instancia.

entendido el Tribunal Supremo, *v. gr.*, en su sentencia de 7 de julio de 1948²⁵.

En otras ocasiones, el Supremo simplemente respeta la conclusión del tribunal *a quo* acerca de la realidad del precio consignado en el documento privado, sea sin mayor concreción sobre la prueba practicada a tales efectos (como en la STS de 25 de mayo de 1973), o sea avalando las razones que le condujeron a ella (como en las SSTS de 30 de abril de 1991 y 24 de septiembre de 1997²⁶). Estas sentencias se inscriben ya en *otro grupo de resoluciones que parecen menos rigurosas en sus exigencias a la hora de admitir la prueba de la existencia de un precio distinto del consignado en la escritura*. Este planteamiento puede verse apuntado, por ejemplo, en la STS de 20 de mayo de 1981, cuando señala que «la prueba que resulta de los documentos públicos... no es necesariamente superior a las demás»²⁷; este punto de partida teórico difiere considerablemente del de algunas de las sentencias vistas algo más arriba²⁸.

²⁵ *Vid.* también la STS de 7 de abril de 1986, en cuyo caso el retrayente no sólo había tenido conocimiento previo de la venta privada y sus condiciones, sino que, incluso, intervino en aquella renunciando a su derecho de retracto a cambio de una cantidad de dinero.

En el caso de la STS de 11 de mayo de 2007, también las consideraciones del Juez de Primera Instancia (*vid.* nota precedente) iban en la línea aquí señalada.

²⁶ En la primera, el Tribunal Supremo niega que el fallo de instancia hubiera infringido el art. 1230 CC, aduciendo que la Sala “a quo” había llegado a conocimiento del precio real a través de la valoración de la prueba practicada, entre la que figuraba la pericial y el referido documento privado, sin que esa conclusión hubiera sido desvirtuada por los recurrentes; por su parte, en la sentencia de 24 de septiembre de 1997, el Tribunal Supremo subraya el acierto de la Audiencia, al tener en cuenta las ventajas urbanísticas de la finca retraída, así como el entorno de la zona en que se hallaba ubicada, para mantener la convicción de la realidad del precio pactado en el documento privado. La crítica que puede hacerse a estas resoluciones es que los datos que refiere la última sentencia o la prueba pericial que contempla la primera sólo podrían demostrar que el valor real de la finca superaba el precio escriturado y coincidía con el fijado en el documento privado, no que el comprador hubiera pagado efectivamente este último.

²⁷ La sentencia continúa diciendo que «el Tribunal “a quo” puede apreciar la falta de veracidad de las manifestaciones que constituyen el contenido de un documento público fundándose en el conjunto de las pruebas, sin que el art. 1218... impida acreditar a través de otros elementos probatorios la realidad y existencia de otros pactos diferentes de los que el documento contenga». A este respecto cabría decir que, desde luego, el Supremo nunca ha negado que quepa probar la falsedad de lo consignado en una escritura; antes al contrario, lo ha admitido de forma expresa en muchas sentencias, y no sólo en las que consideran acreditado que el precio realmente pagado fue otro (*v. gr.*, SSTS de 16 de mayo de 1956, 20 de septiembre de 1988 y 11 de julio de 1996), sino también en aquellas que acaban dando lugar al retracto por el precio escriturado (SSTS de 4 de diciembre de 1956 y 29 de mayo de 1957, entre otras); implícitamente la misma idea se asume en todas las sentencias que, en tema de retracto, siguen la doctrina jurisprudencial general de prevalencia del precio real siempre que quede debidamente probado. Esto pone de manifiesto que la cuestión no es si cabe o no desvirtuar lo consignado en escritura pública por otros medios de prueba (es evidente que sí), sino, más bien, qué pruebas sirven a tal fin o, en lo que aquí importa, qué es necesario para demostrar la falsedad del precio escriturado y, además, qué es preciso para imponer al retrayente el pago del precio real probado (a esta última cuestión, de fundamental importancia, me referiré más adelante).

²⁸ Cuestión distinta es que la solución alcanzada en el caso concreto de la STS de 20 de mayo de 1981 (desestimándose la demanda de retracto porque el retrayente consignó sólo el precio escriturado) pueda considerarse correcto, habida cuenta que por prueba tes-

El hecho de que, precisamente en los casos en que admite la realidad de un precio distinto del escriturado, el Supremo se limite con cierta frecuencia a aceptar la conclusión del tribunal “a quo” en ese sentido, sin hacer ninguna referencia a los concretos medios de prueba que sirvieron para alcanzarla (así, por ejemplo, en las SSTS de 19 de junio de 1986, 30 de marzo de 1995 y 28 de junio de 1996, aparte de la ya citada STS de 25 de mayo de 1973), no ayuda precisamente a aportar claridad en esta cuestión ²⁹.

4. CONSECUENCIAS DE LA ACREDITACIÓN DE LA DIVERGENCIA ENTRE PRECIO REAL Y PRECIO ESCRITURADO

Ya hemos anticipado que la doctrina general del Tribunal Supremo es que prevalece el precio realmente satisfecho siempre que el mismo quede debidamente probado; ahora trataré de sistematizar las resoluciones sobre el tema por grupos de supuestos (partiendo siempre de que en ellos se estimó probada la falsedad de lo consignado en la escritura, salvo indicación en contra), lo que dará pie a presentar aquellas que se apartan o cuestionan esa doctrina general. Así, cabría distinguir, para empezar, según que el precio realmente pagado –y probado– sea inferior o sea superior al consignado en la escritura.

4.1 El precio real es inferior al escriturado

En este caso, en el que las partes en la compraventa pretenden hacer más gravoso el retracto y disuadir al retrayente de su ejercicio, no cabe la menor duda de que debe prevalecer el precio realmente satisfecho sin más requisitos que el de su determinación; descubierta la verdad, se está a ella, en contra de quienes intentaron defraudar al titular del derecho a retraer. Tal es el sentido de las SSTS de 11 de mayo de 1965 y 19 de junio de 1986. La conclusión es la misma cuando el precio notificado al titular del retracto, a efectos de que éste conozca las circunstancias de la venta, resulta ser superior al verdadero (STS de 28 de junio de 2003).

tifical había quedado demostrado que al retrayente se le había informado, antes de retraer, del precio real (que coincidía, además, con el que la propietaria le había comunicado al ofrecerle a él en primer lugar la venta de la finca que le tenía arrendada).

²⁹ En efecto, independientemente de que en materia de prueba prevalezca el criterio de instancia y de que en la determinación de la cuantía del precio, como cuestión de hecho que es, haya que respetar la valoración del tribunal *a quo*, salvo que se impugne eficaz o válidamente (tal y como destacan, entre otras muchas, las SSTS de 16 de noviembre de 1966, 20 de septiembre de 1988, 20 de febrero de 1992, 27 de octubre de 2006, 11 de mayo de 2007 y 16 de enero de 2008), no estaría de más conocer los medios de prueba utilizados en la instancia.

4.2 El precio real es superior al escriturado

Cuando proceden de esta manera, las partes en el contrato de compraventa pretenden defraudar a Hacienda, reduciendo los costes fiscales que gravan el negocio celebrado, y también rebajar otros gastos asociados a la operación (particularmente, al otorgamiento de la escritura pública y a la inscripción registral). Por tanto, hay una actuación ilícita de su parte. Si nos preguntamos si las consecuencias de la misma varían, en la doctrina dominante del Supremo, atendiendo a si el retrayente conocía o no el verdadero precio, la respuesta dominante es negativa (aunque, como se verá, algunas sentencias van en otra línea). Procede así pasar a la siguiente distinción.

4.2.1 CASOS EN QUE EL RETRAYENTE CONOCÍA EL VERDADERO PRECIO ANTES DE EJERCITAR SU DERECHO

La jurisprudencia es uniforme en el sentido de que *únicamente cabe retraer por el precio real*, que es, además, el que debe haberse consignado al interponer la demanda; en este sentido cabe citar, *v. gr.*, las SSTs de 7 de julio de 1948, 16 de mayo de 1956, 4 de diciembre de 1956, 10 de mayo de 1958, 20 de mayo de 1981, 14 de marzo de 1985 y 7 de abril de 1986. Si se impusiera el retracto por el precio escriturado, se estaría permitiendo al retrayente aprovecharse de mala fe de una situación que él conocía perfectamente, en perjuicio del adquirente retraído. En este sentido, la STS de 4 de diciembre de 1956 destaca que «sería contrario a toda ética y régimen obligatorio que a sabiendas de la irrealidad del precio se aprovechara del figurado para obtener un lucro o beneficio ilegítimo, lo que supone mala fe...»³⁰; también la STS de 10 de mayo de 1958 considera «evidente la mala fe y temeridad» del retrayente en estas hipótesis, mientras que las SSTs de 16 de mayo de 1956 y 14 de marzo de 1985 ponen el acento en la persecución por su parte de un enriquecimiento injusto o de un lucro reprobable. Desde luego, esta solución parece la correcta.

En cuanto a *la prueba del conocimiento del precio real por el retrayente*, alguna sentencia se limita a apuntar que el mismo conocía el contrato de compraventa previo al otorgamiento de la escritura y en el que se había fijado el verdadero precio (como la STS de 7 de julio de 1948); en otras ocasiones había documentos en ese sentido, que no dejaban lugar a dudas: así, un acta notarial en el que el

³⁰ En el caso resuelto por esta sentencia, sin embargo, no se acreditó que hubiera existido ese conocimiento previo del verdadero precio.

retrayente había manifestado saber lo que pagaron los compradores (STS de 10 de mayo de 1958), o el propio documento privado de venta en el que había intervenido también el titular del retracto para expresar su renuncia a tal derecho a cambio de cierta cantidad (STS de 7 abril de 1986); otras sentencias aluden a una prueba testifical (STS de 20 de mayo de 1981); y alguna otra toma en consideración el hecho de que al retrayente se le había dado a conocer el verdadero precio en un acto de conciliación previo a la formulación de la demanda de retracto, aparte de habersele ofrecido con anterioridad a él la compra por el mismo precio (STS de 14 marzo de 1985).

4.2.2 CASOS EN QUE EL RETRAYENTE ÚNICAMENTE CONOCÍA EL PRECIO ESCRITURADO AL EJERCITAR SU DERECHO

Es en esta concreta hipótesis en la que, frente a una línea jurisprudencial dominante, encontramos algún pronunciamiento aislado que la cuestiona o que se separa de ella.

a) *Tesis dominante*

La línea dominante defiende la aplicación de la doctrina general y, por tanto, que el retrayente debe reembolsar al adquirente del bien retraído su verdadero y demostrado precio (o, en algunas sentencias, su valor real), aunque aquel lo desconociera al tiempo de retraer. Esta es la conclusión extraíble de muchas sentencias, que omiten cualquier referencia a un eventual conocimiento de la situación real por parte del retrayente y en cuyos casos parece que hay que partir, por tanto, de que el retrayente únicamente tenía constancia del precio escriturado en el momento de hacer valer su derecho³¹; es el caso, *v. gr.*, de las SSTS de 25 de mayo de 1973, 12 de junio de 1984, 29 de octubre de 1985, 20 de septiembre de 1988, 30 de marzo de 1995, 28 de junio de 1996 y 11 de julio de 1996. Otras sentencias, enfrentadas a la cuestión de si se había consignado la cantidad debida a los efectos del retracto, apuntan expresamente el dato de que el único precio conocido por el retrayente en ese momento era el figurado en la escritura; es el caso de las SSTS de 30 de abril de 1991, 24 de septiembre de 1997 y 6 de octubre de 2005³²; independientemente

³¹ La deducción se apoya en que, en los casos en que se consideró acreditado que el retrayente conocía el verdadero precio (como los vistos en el apartado anterior), el Tribunal Supremo se cuida mucho de destacarlo al justificar su prevalencia en el ejercicio del retracto.

³² En realidad, en los casos resueltos por las SSTS de 30 de abril de 1991 y 24 de septiembre de 1997 había datos que apuntaban en la dirección de que el retrayente podía, cuando menos, sospechar que el precio escriturado —y consignado por él— era inferior al real (en el primero, por haber estado encargado de la venta de la finca en cuestión por parte

de que, entonces, la consignación de ese precio se considere bien hecha, como único conocido con certeza al tiempo de retraer³³, en estas tres sentencias la doctrina central en cuanto al precio a pagar por el retrayente es la misma que en las anteriores: *Todas ellas superditan el retracto* (sea arrendaticio, de colindantes o de comuneros, que son los casos contemplados) *al pago del precio real*.

En cuanto a los argumentos invocados a favor de esta solución, lo más frecuente es traer a colación razones de justicia, habitualmente vinculadas a la finalidad de evitar un lucro reprobable o un enriquecimiento del retrayente a costa de quien adquirió el bien retraído³⁴; a ello se añade en ocasiones la referencia al «alcance

de sus dueños, aunque la gestión hubiera resultado finalmente infructuosa y fueran los propietarios los que encontraron un comprador que pagó un precio mucho más alto que el escriturado; y, en el segundo, por habersele ofrecido antes a él la adquisición de la finca por el mismo precio por el que finalmente fue vendida a otra persona). Pero el Tribunal Supremo no hace alusión alguna a ese posible conocimiento al justificar que el precio a pagar para retraer era el realmente satisfecho; es más, como decía, parte de que el precio que conocía el retrayente al consignar era el escriturado.

³³ En ello coinciden las tres sentencias del Tribunal Supremo citadas; pero mientras que la STS de 30 de abril de 1991 sostiene la necesidad de afianzar (u ofrecer afianzar) el pago de la diferencia entre el precio consignado y el real en cuanto el retrayente conozca éste, y aunque sea en el curso del proceso (si bien, al rechazar el recurso, insiste en que la *ratio decidendi* de la sentencia recurrida para desestimar la acción de retracto no fue el incumplimiento de ese afianzamiento, sino la persistente pretensión de los retrayentes de adquirir la finca por el precio escriturado y no por el verdaderamente satisfecho por el comprador), las otras dos no aluden a ese afianzamiento e insisten en que no hay por qué aumentar la cantidad consignada mientras se sustancia el proceso; así, la STS de 24 de septiembre de 1997 sostiene que «la consignación procede del precio declarado, y queda pendiente el pago del verdadero de lo que la sentencia firme establezca sobre el particular»; y la STS de 6 de octubre de 2005 niega que el retrayente esté obligado a consignar la diferencia una vez conocido el resultado de la prueba relativa al precio y que esta revele el pago de un precio superior al escriturado (a favor de este planteamiento, *vid.* BELLO JANEIRO, *El retracto de comuneros y colindantes del Código civil*, Pamplona 1995, p. 157).

Finalmente, en el mismo sentido que estas tres sentencias –esto es, admitiendo que el precio a consignar es el escriturado cuando sea ese el conocido por el retrayente– cabe citar, además, las SSTS de 4 de diciembre de 1956 y 28 de junio de 1991. La STS de 4 de diciembre de 1956 razona a este respecto que, «de operar el precio clandestino se prestaría fácilmente a fraude legal con defraudación del derecho del retrayente, porque ejercitada la acción conforme a precio ostensible en documento público expresivo del negocio de compraventa en el que ha de sustituirse a una de las partes con respecto de todos los pactos y condiciones, quedaría burlado, y por ende, equivale la Ley con la alegación de que el precio consignado no responde al real y efectivo con la consecuencia del decaimiento del Derecho, toda vez que ha transcurrido el plazo dentro del que forzosamente ha de formular la petición, y como ello es absurdo se ha de desechar...». Por su parte, la STS de 28 de junio de 1991 rechaza que sea el demandante quien deba probar «lo justo del precio por él consignado, en atención a que, en este punto,... es el precio conocido y manifestado, por actos que obligan a la contraparte, en documento solemne, como es la escritura pública, a cuyo tenor válidamente, se efectúa la consignación; la interpretación contraria, supone una indebida inversión del *onus probandi*, que no puede aceptarse»; por lo demás, en este caso ni siquiera se consideró probado un precio distinto del escriturado.

³⁴ Así, como pudimos ver unas páginas atrás, la STS de 12 de junio de 1984 señala que «cuando el [precio] que aparece en la escritura es desproporcionado o escandalosamente inferior al “valor” de la finca vendida, hay que estar por razón de justicia al “precio real”» y aceptar «la tesis de la justicia del caso»; esta doctrina se repite en las SSTS de 20 septiembre de 1988 y de 11 de julio de 1996; ya en la STS de 30 de abril de 1991 (seguida también por las SSTS de 30 de marzo de 1995 y de 11 de julio de 1996) se destaca que «por razones

relativo de la fe pública notarial [respecto del precio consignado en la escritura]... sólo vinculante en cuanto a la fecha y al hecho del otorgamiento»³⁵.

b) *Manifestaciones discrepantes*

En alguna ocasión, muy excepcionalmente, el Tribunal Supremo se ha desmarcado de la línea dominante expuesta, sea para pronunciarse abiertamente en un sentido diferente, como ocurre con la sentencia de 4 de diciembre de 1956, sea para cuestionarla, como hace la sentencia 28 de junio de 1991; a ambas he tenido ocasión de referirme ya en otros puntos de este trabajo.

La STS de 4 de diciembre de 1956 se desmarca de la doctrina prevalente expuesta porque claramente hace depender el precio a pagar para retraer de si el retrayente conocía o no el precio encubierto, para concluir que *ha de prevalecer el escriturado cuando el real –pese a quedar acreditado– sea ignorado por quien retrae*; y ello, entiendo, no se refiere únicamente a la cantidad a consignar, sino también a la que se debe reembolsar al adquirente del bien retraído. En el caso resuelto, el demandante en retracto había consignado el precio que figuraba en la escritura, a lo que el demandado opuso que el precio real de venta era otro superior. El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda y dio lugar al retracto considerando suficiente la consignación hecha, pero la Audiencia revocó la sentencia y declaró no haber lugar al retracto por considerar que el precio real –determinado por prueba testifical y deducciones de operaciones bancarias– era el que había de operar a estos efectos. El Tribunal Supremo estimó entonces el recurso de la parte actora y confirmó la sentencia de primera instancia, de modo que se acabó admitiendo el retracto por el precio escriturado, a pesar de que, mediante las mencionadas pruebas, pudo averiguarse que las partes en la compraventa habían pactado un precio superior; el Supremo entiende que como ese pacto se mantuvo oculto entre vendedor y comprador, no podía afectar a un tercero como el retrayente; insisto en que la conclusión que de ello se deriva no se circunscribe al ámbito de la consignación; no se dice que la consignación del precio escriturado fue correcta por ser aquel el único conocido por el retrayente al ejercitar su derecho, sin perjuicio de

de elemental justicia y en evitación de un lucro reprobable» es esencial conocer el precio real, que es el que ha de pagar el retrayente; finalmente, la STS de 20 de octubre de 1985 subraya cómo la jurisprudencia se opone a que el retracto ocasione un enriquecimiento que nada tiene que ver con su finalidad, por ser el precio escriturado escandalosamente inferior al valor real de la finca.

³⁵ STS de 12 de junio de 1984.

que el retracto quede efectivamente supeditado al pago del precio real (como sostienen las sentencias expuestas en el apartado precedente); en ésta, por contra, se asume la prevalencia del precio escriturado, como único conocido por el retrayente, tanto a los efectos de la consignación como a los del retracto mismo, y por ello la demanda fue estimada en sus propios términos.

Por su trascendencia, interesa que veamos la argumentación del Supremo con algún detalle. En primer lugar, del hecho de que el art. 1618 LEC (entonces vigente, hoy art. 266.3.º LEC de 7 de enero de 2000) exija consignar el precio conocido para dar curso a la demanda de retracto, deduce que «el conocimiento del precio por el retrayente juega función principal en el ejercicio de este derecho, pues sería contrario a toda ética y régimen obligacional que a sabiendas de la irrealidad del precio se aprovechara del figurado para obtener un lucro o beneficio ilegítimo, lo que supone mala fe...»; ahora bien, continúa la sentencia, «para que así suceda, se precisa que exista constancia reveladora de que el retrayente conocía el efectivo y que la sentencia que lo reconozca haga declaración expresa en tal sentido», tal como hizo la STS de 7 de julio de 1948. Esto no era así en el supuesto de autos, dice el Supremo, pues en él «no se hace declaración expresa de que el retrayente supiera el precio encubierto, sino que se llega a su descubrimiento y apreciación a través de la prueba de testigos y de deducciones de operaciones bancarias, lo que pone de manifiesto que el pacto fue secreto y privado entre las partes, sin exteriorización,... que como *pacto oculto entre vendedor y comprador sólo a ellos obliga, pero no a tercero en el orden civil, para el que ha de regir el documento o acto que con vida en el orden legal da origen y compromete a derechos y obligaciones*». El siguiente considerando, más centrado en la cantidad a consignar, destaca cómo «*de operar el precio clandestino se prestaría fácilmente a fraude legal con defraudación del derecho del retrayente, porque ejercitada la acción conforme a precio ostensible en documento público expresivo del negocio de compra-venta en el que ha de sustituirse a una de las partes con respecto de todos los pactos y condiciones, quedaría burlado, y por ende, equivale la Ley con la alegación de que el precio consignado no responde al real y efectivo con la consecuencia del decaimiento del Derecho, toda vez que ha transcurrido el plazo dentro del que forzosamente ha de formular la petición, y como ello es absurdo se ha de desechar, sin que quiera decir... que lo consignado en escritura pública, sea invulnerable ni imposible de desvirtuar por otros medios o elementos de prueba que acrediten la falsedad de su contenido, sino que en este complejo de datos*

obrantes sobre el precio a retraer ha de prevalecer por su especial significación y eficacia el consignado en la escritura de venta, cuando el subyacente permanezca reservado e ignorado para el retrayente y con mucha más razón en este caso por su especial trascendencia a efectos legales, del acto de notificación ordenado a fines del retracto, razones éstas para estimar el recurso reforzadas por la imposibilidad material de cumplir condiciones ignoradas». Como ya he dicho, todas estas consideraciones condujeron al Alto Tribunal a estimar la demanda de retracto por el precio real.

Por su parte, *la STS de 28 de junio de 1991 cuestiona la doctrina jurisprudencial que da relevancia jurídica a la discordancia entre el precio real y el precio declarado*, con efectos decisorios sobre el ejercicio del derecho de retracto, y aquellas sentencias (menciona en particular la STS de 20 de septiembre de 1988, que a su vez cita las de 16 de mayo de 1956 y 12 de junio de 1984) conforme a las cuales debe estarse al valor real, por razones de justicia, cuando manifiestamente aparece disfrazado el precio. Dice el Supremo: «aunque cabe plantearse la conveniencia de confirmar esta línea jurisprudencial, en supuestos donde conste o se presuma que la causa de la discordancia se apoya en motivos ilícitos, para no perder sintonía con una sociedad cada vez más comprometida en el cumplimiento de las obligaciones fiscales de cada uno de sus miembros, urgida, sin duda, por una legislación más severa, y por una actuación administrativa más activa en este campo, incluso reforzada en determinados casos, por la acción de la justicia penal, ni siquiera en el presente asunto es necesario acudir formalmente a explicitar un cambio de orientación jurisprudencial, según la realidad social del tiempo en que se aplican las normas, conforme al artículo 3.º del Código Civil, por la sencilla razón de la inaplicabilidad al presente asunto de tal jurisprudencia...». Es decir, que, para el Supremo, en el caso ni siquiera se daban los presupuestos para aplicar esa jurisprudencia y tomar en cuenta otro precio que el escriturado; la razón es que se entendió que no había quedado suficientemente probado el mayor precio invocado por la parte demandada³⁶. Ello no obstante, el Alto Tribunal no puede evitar cuestionar la conveniencia de mantener la jurisprudencia citada y apuntar la posibilidad de justificar un cambio de orientación con base en el art. 3 CC, en aquellos supuestos en que la falsedad del precio escriturado responda a un motivo ilícito, como lo es la elusión de las obligaciones fiscales. Aunque no se explicita en la sentencia, el cambio, lógicamente, debería traducirse en negar relevancia jurídica a la discordancia entre precio real y precio declarado, para que sólo este fuera tomado en cuenta en el ejercicio del retracto (al mar-

³⁶ Sobre la prueba practicada en este caso me remito a lo expuesto en la nota 23.

gen de los casos en que el retrayente conociera el precio real, que la sentencia no contempla específicamente).

Conviene mencionar en este punto la STS de 25 de abril de 1963, porque también reprueba, en un caso de retracto, el comportamiento de quienes recurren a la simulación y pretenden hacerla valer frente a terceros. El Tribunal Supremo casó la sentencia de instancia –según la cual el precio del piso retraído debía ser fijado en período de ejecución de sentencia– y declaró que el precio a tomar en cuenta era el escriturado dado que no se había probado la existencia de otro; en este punto señala que la parte recurrida, que al conocer el ejercicio de la acción había hecho saber al retrayente que «el vendedor le había manifestado su firme propósito de instar judicialmente la inexistencia de la escritura de compraventa por falta de precio», no sólo no había promovido tal declaración, sino que tampoco había expresado que fuera otro el precio real; por esta razón, dice el Supremo, había que admitir el precio de la escritura, que no podía ser sustituido por otro fijado en ejecución de sentencia..., «por cuanto de existir alguna simulación, no sería lícito, como se dice en las sentencias de 6 de febrero de 1957 y 11 de junio de 1958, lucrarse de su propia culpa, de su engaño y fraude a terceros, consumado en lo que respecta a los perceptores de honorarios arancelarios y a la Hacienda, acreedora de los impuestos que gravan los documentos públicos y los actos de transmisión de bienes inmuebles, y menos beneficiarse en perjuicio de quien, cual el arrendatario sin culpa alguna, no ha utilizado más elementos para su defensa que los que el comprador le permitió conocer al pretender la resolución del contrato».

Sea como fuere, como se ha visto en páginas anteriores, el cambio insinuado por la STS de 28 de junio de 1991 (y cuya razón de ser se plasma también en la STS de 25 de abril de 1963) no se ha materializado en nuestra jurisprudencia. Con todo, hay que tener en cuenta que las sentencias que se muestran más exigentes a la hora de considerar debidamente probada la existencia de un precio diferente del escriturado y/o que llegan a la conclusión de que el mismo no se ha acreditado, alcanzan por esa vía el mismo resultado propugnado por la citada sentencia: eso es, admiten el retracto por el precio declarado en la escritura. En ellas este precio prevalece porque no se considera probado que el realmente pagado fuera superior (así, *v. gr.*, en las SSTS de 6 de febrero de 1957, 29 de mayo de 1957, 20 de febrero de 1992, 21 de septiembre de 1993, 25 de mayo de 2001, 27 de julio de 2006, 11 de mayo de 2007 y 16 de enero de 2008). Pero aún cabría preguntarse cuál hubiera sido el fallo en esas sentencias en principio menos proclives a la hora de admitir la prevalencia de un precio distinto del escriturado, si se

hubiera probado sin margen de duda su existencia; en concreto, ¿se habría aplicado estrictamente la doctrina jurisprudencial general e impuesto el precio verdaderamente pagado en todo caso, desoyendo las consideraciones de la STS de 28 de junio de 1991 y sin valorar que la discordancia se apoyaba en motivos ilícitos?, ¿o no se habría hecho prevalecer el precio real en el supuesto de que hubiera permanecido oculto e ignorado para el retrayente, como sostuvo la STS de 4 de diciembre de 1956?

III. CONSIDERACIONES CRÍTICAS Y VALORACIÓN PERSONAL FINAL

1. En el tema objeto de estudio existen algunas reglas que parecen fuera de discusión, que el Tribunal Supremo admite, y que cabría sintetizar como sigue.

Considerando en primer lugar la hipótesis en que *en la escritura de venta se hace constar un precio superior al verdadero* para disuadir al titular del derecho de retracto de su ejercicio, hay que admitir que éste podrá retraer por el precio real desde el momento en que el mismo sea descubierto y probado³⁷. La razón parece clara: si las partes en la compraventa recurren a la simulación de un precio superior es para perjudicar a quien tiene derecho a retraer, por lo que, puesta al descubierto la simulación, debe prevalecer la realidad de las cosas y el precio verdaderamente pactado para evitar ese perjuicio. Aquí, el tercero no confía en la apariencia creada por el documento público; al contrario, no cree que el precio que en él consta sea el real, siendo este motivo el que desencadena el conflicto.

Cuando *en la escritura de venta se hace constar un precio inferior al verdadero* el problema se plantea en otros términos, pues la simulación parcial del precio no se hace en este caso pensando en el retrayente, sino en el Fisco y en los demás gastos vinculados a la compraventa. En este supuesto no parecen discutibles, al menos, las siguientes conclusiones:

a) De un lado, que *si el retrayente conoce al momento de retraer cuál es el verdadero precio, es éste el que deberá consignar, y también el que tendrá que reembolsar para adquirir el bien retraído*. También aquí la razón es clara: si el tercero conoce la

³⁷ Así, por ejemplo, CASTRO Y BRAVO, *El negocio jurídico*, reimpresión, Madrid 1991, p. 341.

divergencia entre el precio declarado y el real, no hay legítima confianza que tutelar ni, por tanto, razón para protegerle. Otra cosa supondría, como ha destacado el Tribunal Supremo, amparar una conducta de mala fe y la obtención de un enriquecimiento reprochable.

b) De otro lado, *si al momento de retraer el único precio conocido por el retrayente es el escriturado*, es evidente que *ése es el que deberá consignar*³⁸, y que esa consignación debe considerarse bien hecha a los efectos del art. 266.3.º LEC, aunque después, a lo largo del procedimiento, se ponga de manifiesto la falsedad de ese precio (cuestión distinta es la de si es preciso o no afianzar la diferencia si en el curso del proceso se averigua el verdadero precio). El citado precepto deja bien claro que la consignación debe serlo del precio conocido y no puede perjudicar al retrayente de buena fe el hecho de que exista otro precio distinto del figurado en el documento público; menos aún, si se tiene en cuenta el brevísimo plazo vigente para el ejercicio de algunos retractos.

2. Ahora bien, a partir de aquí llegamos ya a aquellas cuestiones que parecen más discutibles, y que se centran en *cuál es el precio que debe reembolsar el retrayente que únicamente conoce el precio escriturado en estas dos situaciones*: 1.ª) Cuando no se pueda probar cuál fue el precio verdaderamente pagado, pero sí que el valor real del bien retraído era muy superior al precio consignado en la escritura, y 2.ª) cuando se acredite debidamente que el precio real fue mayor que el escriturado.

Ya hemos visto que respecto de ambas –sobre todo la primera– hay discrepancias en nuestra jurisprudencia.

1.ª Mi opinión, en lo que atañe a la primera situación, es –como ya avancé– que *cuál sea el valor real y, por tanto, el precio supuestamente «justo» del bien en cuestión, es absolutamente irrelevante a los efectos del retracto*, de manera que por grande que sea la desproporción entre el mismo y *el precio consignado en la escritura*, *éste es el único a tener en cuenta*³⁹. De un lado, por la total intrascendencia de la noción de justicia a los efectos de la determinación del precio en la compraventa, contrato en el que los bienes «valen» lo que se paga por ellos, sea más o sea menos de su valor

³⁸ Así también COCA PAYERAS, «Comentario a la STS de 28 de junio de 1991», CCJC, núm. 27, 1991, p. 820; observa este autor que ello no es sino consecuencia del principio constitucional de tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE.

³⁹ Vid. también en este sentido, v. gr., BELLO JANEIRO, *El retracto de comuneros...*, cit., pp. 230 y 231, y REBOLLEDO VARELA, «Comentario a la STS de 29 de octubre de 1985», cit., p. 3036.

real; y, de otro lado, porque los preceptos aplicables en este punto no aluden al valor, sino al precio de la venta (art. 1518 CC) o de la cosa (art. 266.3.º LEC); además, hacer prevalecer el valor real cuando medie una desproporción escandalosa entre el mismo y el precio escriturado (como preconizan algunas sentencias del Tribunal Supremo), podría prestarse a abusos por parte del adquirente retraído que, habiendo pagado en realidad menos de lo que el bien valía objetivamente por la razón que fuera, podría hacer valer aquella línea jurisprudencial para hacerse reembolsar por el retrayente más de lo que él mismo pagó⁴⁰.

2.^a En los supuestos en que aparece perfectamente acreditado que el precio real fue mayor que el escriturado, la tesis jurisprudencial dominante es dar prevalencia al verdadero precio, aunque el mismo fuera ignorado por el retrayente⁴¹. El intento de cuestionar esta doctrina por parte de la STS de 28 de junio de 1991 ha sido criticado por diversos autores, que consideran que el retracto se desvirtúa al instrumentalizarse para finalidades ajenas a las que le son propias, cual es la de servir «como una sanción fiscal entre particulares que el retrayente puede imponer, en su exclusivo beneficio, a los adquirentes, por haber éstos pretendido eludir parcialmente la carga fiscal correspondiente, sin que el Fisco obtenga beneficio alguno por ello. Por razones fiscales, se estaría dando pábulo a... [un] enriquecimiento torticero»⁴².

Sin embargo, en el tratamiento de este tema suele obviarse la consideración de un dato que, a mi modo de ver, debería jugar un papel determinante: se trata de la ignorancia del verdadero precio por parte el retrayente. Ya hemos visto que, cuando lo conoce, sí es habitual que se destaque esa circunstancia para poner de relieve la mala fe de quien pretende retraer por un precio, el escriturado, que

⁴⁰ El caso sería el siguiente: X compró una finca que valía 7 por un precio de 5 (por ejemplo, porque por amistad con el vendedor consiguió un buen precio, porque al vendedor le urgía vender, o por otra razón); en la escritura de compraventa se hizo constar un precio de 1, por el que Z pretende retraer; X entonces opone que pagó 7 por la finca, lo que se ajusta a su verdadero valor, cuidándose de que no se pueda probar cuál fue el precio verdaderamente pagado, para que sea de aplicación la doctrina jurisprudencial expuesta.

En comparación con los argumentos expuestos contra dicha doctrina, revisten menor importancia, aunque también deben tomarse en cuenta, las dificultades prácticas que suscita la concreción de lo que sea una «flagrante desigualdad» o «escandalosa desproporción» entre valor real y precio escriturado, y las contradicciones que en este aspecto vimos que existen entre diversas sentencias del Tribunal Supremo.

⁴¹ Tesis que suscriben, entre otros y aparte de los que se citan en la siguiente nota, DÍEZ-PICAZO Y GULLÓN, *Sistema de Derecho Civil*, vol. III, Madrid 2001, p. 515; ninguno de estos autores supedita la prevalencia del precio real a su conocimiento por parte del retrayente, sino únicamente a su prueba.

⁴² Son palabras de COCA PAYERAS, en su ya citado comentario a la STS de 28 de junio de 1991, p. 818. En sentido muy similar se han manifestado, por ejemplo, BELLO JANEIRO, *El retracto de comuneros...*, cit., p. 235, y CARRASCO PERERA, «Alquileres e hipotecas», *DPC*, núm. 1, 1993, p. 282.

sabe no es el real. Pero, cuando no es así, el dato sólo se menciona en relación con la determinación de la cantidad a consignar, ignorándose después al señalarse el precio que se ha de reembolsar al adquirente para retraer; ese precio, se dice, es el realmente pagado, por justicia y para evitar un lucro reprobable. Pues bien, yo creo que la ignorancia de ese precio por el retrayente y el hecho de que el único precio que este conoce cuando ejercita su derecho sea el escriturado, podría justificar otra conclusión que la mayoritariamente defendida. *En el contrato de compraventa se produce una simulación parcial del precio, y frente a terceros de buena fe –como lo es el retrayente en esta hipótesis– no debería prevalecer lo oculto –el precio real–, sino lo publicado –el consignado en la escritura–.* El retrayente confía de buena fe en la exactitud del único precio que conoce, el escriturado, y parece que esa confianza merece protección. Contemplada la situación del lado de comprador y vendedor, cabría traer a colación el principio de autorresponsabilidad: si han creado una apariencia engañosa con su conducta, deberían responder de las consecuencias de la misma, en este caso, quedando vinculados por su declaración (la del precio en la escritura) frente al retrayente de buena fe; nadie puede alegar la propia torpeza. El mismo que a sabiendas ha hecho constar en un documento público un precio inferior al real, no debería poder después ir contra sus propios actos y pretender hacer valer otro precio distinto, frente a un tercero que ha confiado en lo consignado en aquel documento al hacer valer su derecho de retracto. Por todo lo dicho, no me parece descabellado sostener –aun en contra del parecer dominante– que si el retrayente tiene por cierto el precio escriturado, ostenta la pretensión de hacer valer su derecho de retracto por ese precio, sin que pueda oponérsele que el precio verdadero fue otro superior, por mucho que su pago quede suficientemente probado (conclusión que, como ya he dicho, alcanzó la STS de 4 de diciembre de 1956).

No creo que con ello se esté desvirtuando el derecho de retracto. La prevalencia del precio escriturado no se justifica por el fin de hacer cumplir las leyes tributarias, sino por los argumentos antes señalados, que giran fundamentalmente en torno a la protección de la apariencia y de la confianza del tercero de buena fe; esa es su razón de ser, no la de sancionar al que ha querido eludir el pago de impuestos u otros costes, aunque, lógicamente, admitiendo el retracto por el precio escriturado, el adquirente resulte perjudicado⁴³. En efecto, experimentará una pérdida patrimonial cifrada en

⁴³ Entiendo, por lo demás, que las consecuencias civiles expuestas no son obstáculo alguno para que el intento de fraude fiscal –desvelado por el reconocimiento del adquirente de haber pagado un precio superior al consignado en la escritura– produzca las debidas consecuencias en el plano tributario.

la diferencia entre el precio que él pagó y el que el retrayente le reembolsará; pero tampoco creo que pueda verse en ello un enriquecimiento sin causa a favor del retrayente, no sólo porque estamos ante el legítimo ejercicio del derecho de retracto por su parte, hecho valer en los términos que a él se le han dado a conocer y en los que de buena fe confía, sino también porque el empobrecimiento del adquirente sólo le es imputable a él mismo⁴⁴ (concretamente, a la consignación en la escritura de un precio inferior al real con fines ilícitos).

IV. RELACIÓN DE SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO*

STS de 7 de julio de 1948 (RJ 1948, 973). Retracto arrendaticio de finca urbana. No ha lugar por haber consignado el retrayente el precio escriturado (2.000 pesetas) conociendo el precio real (20.000 pesetas).

STS de 16 de mayo de 1956 (RJ 1956, 2422). Retracto de colindantes sobre ocho fincas en una venta global de ciento tres fincas. No ha lugar por haber hecho la consignación el retrayente sobre la base del precio escriturado (12.500 pesetas) conociendo el precio real (350.000 pesetas).

STS de 4 de diciembre de 1956 (RJ 1956, 3855). Retracto arrendaticio urbano. Ha lugar por el precio escriturado, dado que el precio real era ignorado por el retrayente.

STS de 6 de febrero de 1957 (RJ 1957, 387). Retracto arrendaticio urbano. Ha lugar por el precio escriturado, dado que no se prueba la existencia de un precio real superior.

STS de 29 de mayo de 1957 (RJ 1957, 2184). Retracto de colindantes. Ha lugar por el precio escriturado, dado que no se prueba la existencia de un precio real superior.

STS de 10 de mayo de 1958 (RJ 1958, 1731). Retracto de comuneros. No ha lugar por haber consignado el retrayente el precio escriturado conociendo el precio real.

STS de 25 de abril de 1963 (RJ 1963, 2271). Retracto arrendaticio urbano. Ha lugar por el precio escriturado, que prevalece a falta de prueba de otro precio distinto.

STS de 11 de mayo de 1965 (RJ 1965, 2534). Retracto de comuneros. Sí ha lugar, por el precio real (40.000 pesetas), no por

⁴⁴ Lo que justifica la exclusión de la acción de enriquecimiento sin causa: Díez-PICAZO, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. I, Madrid 1993, pp. 102 y 103.

* Junto a cada sentencia se indican algunos datos que pueden ser de utilidad al lector del presente trabajo.

el precio escriturado (250.000 pesetas): simulación de precio superior al verdadero.

STS de 16 de noviembre de 1966 (RJ 1966, 4954). Retracto arrendaticio urbano. No ha lugar, por no acreditarse que el precio escriturado fuera simulado, por superior al real.

STS de 25 de mayo de 1973 (RJ 1973, 2203). Retracto arrendaticio de finca rústica. Sí ha lugar, pero por el precio realmente pagado.

STS de 20 de mayo de 1981 (RJ 1981, 2083). Retracto arrendaticio de finca rústica. No ha lugar por haber consignado el retrayente el precio escriturado (35.000 pesetas) conociendo el precio real (350.000 pesetas).

STS de 12 junio de 1984 de (RJ 1984, 3232). Retracto arrendaticio de finca rústica. Sí ha lugar, pero por el precio (valor) real, fijado pericialmente (2.300.000 pesetas), no por el precio escriturado (40.000 pesetas).

STS de 14 de marzo de 1985 (RJ 1985, 1161). Retracto arrendaticio de finca rústica. No ha lugar por haber consignado el retrayente el precio escriturado (600.000 pesetas) conociendo el precio real (3.875.000 pesetas).

STS de 29 de octubre de 1985 (RJ 1985, 5090). Retracto de colindantes. No ha lugar por no ser rústica la finca retraída y por ser su valor real (10 millones de pesetas) escandalosamente superior al precio escriturado (900.000 pesetas).

STS de 7 de abril de 1986 (RJ 1986, 1842). Retracto arrendaticio de finca rústica. No ha lugar por haber renunciado previamente a su derecho el retrayente (que consignó la cantidad escriturada—2.300.000 pesetas— conociendo el precio real—9 millones de pesetas—).

STS de 19 de junio de 1986 (RJ 1986, 3577). Retracto arrendaticio urbano. Sí ha lugar, por el precio real (1.100.000 pesetas), no por el precio escriturado (4 millones de pesetas): simulación de precio superior al verdadero.

STS de 4 de julio de 1988 (RJ 1988, 5555). Retracto previsto en los Estatutos de una Sociedad Anónima.

STS de 20 de septiembre de 1988 (RJ 1988, 6843). Retracto arrendaticio urbano. Sí ha lugar, pero por el precio (valor) real, fijado pericialmente (2.885.000 pesetas), no por el precio escriturado (935.000 pesetas).

STS de 30 de abril de 1991 (RJ 1991, 3117). Retracto arrendaticio de finca rústica. No ha lugar, por quererse hacer valer por el precio escriturado (1.200.000 pesetas) en lugar de por el precio real (26.500.000 pesetas).

STS de 28 de junio de 1991 (RJ 1991, 4640). Retracto arrendaticio urbano. Ha lugar por el precio escriturado, dado que no se prueba la existencia de un precio real superior. Cuestionamiento de la prevalencia del precio real cuando se consigue probarlo.

STS de 20 febrero de 1992 (RJ 1992, 1418). Retracto arrendaticio urbano. Ha lugar por el precio escriturado, dado que no se prueba ni que sea ficticio ni que sea desproporcionado al valor de lo vendido.

STS de 21 de septiembre de 1993 (RJ 1993, 6651). Retracto arrendaticio de finca rústica. Ha lugar por el precio escriturado, dado que no se prueba la existencia de un precio real superior.

STS de 30 de marzo de 1995 (RJ 1995, 2788). Retracto de comuneros. Sí ha lugar, pero por el precio real (10 millones de pesetas), no por el escriturado (4.500.000 pesetas).

STS de 28 de junio de 1996 (RJ 1996, 5365). Retracto arrendaticio de finca rústica. No ha lugar por no ser la finca en cuestión objeto posible de este retracto; además, el precio a desembolsar es el real, muy superior al escriturado.

STS de 11 de julio de 1996 (RJ 1996, 5666). Retracto arrendaticio urbano. Sí ha lugar, pero por el precio (valor) real (12 millones de pesetas), no por el precio escriturado (250.000 pesetas).

STS de 24 de septiembre de 1997 (RJ 1997, 6860). Retracto de colindantes. Sí ha lugar, pero por el precio real (6.687.000 pesetas), no por el precio escriturado (2.200.000 pesetas).

STS de 12 de diciembre de 2000 (RJ 2000, 10437). Retracto arrendaticio urbano. Inoponibilidad al retrayente de los acuerdos modificativos del precio alcanzados por comprador y vendedor después de ejercitado el retracto.

STS de 25 de mayo de 2001 (RJ 2001, 3382). Retracto arrendaticio de finca rústica. Ha lugar por el precio escriturado, dado que no se prueba la existencia de un precio real superior.

STS de 28 de junio de 2003 (RJ 2003, 4267). Retracto arrendaticio urbano. Sí ha lugar, por el precio real; notificación al arrendatario de un precio muy superior al real.

STS de 6 de octubre de 2005 (RJ 2005, 8761). Retracto arrendaticio de finca rústica. Sí ha lugar, pero por el precio realmente pagado.

STS de 27 de julio de 2006 (RJ 2006, 6145). Retracto arrendaticio de finca rústica. Ha lugar por el precio escriturado (3.500.000 pesetas), dado que no se prueba la existencia de un precio real superior (cifrado en 7 millones por el demandado).

STS de 27 de octubre de 2006 (RJ 2006, 8945). Retracto de coherederos. Ha lugar por el precio inicialmente escriturado, y no por el hecho constar en una segunda escritura, otorgada inmediata-

mente después de presentarse la demanda de retracto para corregir el «error» de la primera en cuanto al precio.

STS de 11 de mayo de 2007 (RJ 2007, 3109). Retracto de colindantes. Ha lugar por el precio escriturado (4 millones de pesetas), dado que no se prueba la existencia de un precio real superior (de 8.925.000 pesetas, según el demandado).

STS de 16 de enero de 2008 (RJ 2008, 7). Retracto arrendaticio urbano. Ha lugar por el precio escriturado (40 millones de pesetas), dado que no se prueba la existencia de un precio real superior (estimado por el demandado en 89.865.300 pesetas, en que había sido tasado el inmueble).

V. BIBLIOGRAFÍA

- BASSENGE, P.: Überblick vom § 1094 und Kommentar zum § 1098, *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*, 67. Aufl., Verlag C. H. Beck, München 2008.
- BELLO JANEIRO, D.: *El retracto de comuneros y colindantes del Código civil*, Aranzadi, Pamplona 1995.
- CARRASCO PERERA, A.: «Alquileres e hipotecas», *DPC*, núm. 1, 1993, p. 225.
- CASTRO Y BRAVO, F. de: *El negocio jurídico*, reimpresión, Civitas, Madrid 1991.
- COCA PAYERAS, M.: Comentario a la STS 28 junio 1991, *CCJC*, núm. 27, 1991, p. 807.
- DÍEZ-PICAZO, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. I, *Introducción. Teoría del contrato*, 4ª ed., Civitas, Madrid 1993.
- DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN, A.: *Sistema de Derecho Civil*, vol. III, 7ª ed., Tecnos, Madrid 2001.
- EDENHOFER, W.: Kommentar zum § 2034, *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*, 67. Aufl., Verlag C. H. Beck, München 2008.
- FLUME, W.: *El negocio jurídico*, traducción de Miquel González y Gómez Calle, Fundación Cultural del Notariado, Madrid 1998.
- GRÜNEBERG, Ch.: Kommentar zum § 311 b), *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*, 67. Aufl., Verlag C. H. Beck, München 2008.
- KRÜGER, W.: Kommentar zum § 311 b).1, (Bearbeitet von R. Kanzleiter) *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Band 2, Schuldrecht, Allgemeiner Teil, 5. Aufl., Verlag C. H. Beck, München 2007.
- REBOLLEDO VARELA, A. L.: Comentario a la STS 29 octubre 1985, *CCJC*, núm. 9, 1985, p. 3027.
- WEIDENKAFF, W.: Kommentar zu den §§ 463 und 577, *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*, 67. Aufl., Verlag C. H. Beck, München 2008.
- WESTERMANN, H. P.: Kommentar zum § 463, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Band 3, Schuldrecht, Besonderer Teil I, 4. Aufl., Verlag C. H. Beck, München 2004.
- WESTERMANN, H., WESTERMANN, H. P., GURSKY, K.-H. Y EICKMANN, D.: *Derechos reales*, vol. II, traducción de Miquel González, Cañizares Laso, Rodríguez Tapia y Rodríguez Rosado, Madrid 2007.

