

## Reportaje Derecho Aragonés

# El abolorio echa un pulso al mercado inmobiliario

El derecho foral de abolorio protege la preferencia de ciertos parientes para adquirir un inmueble familiar en venta o vendido. Una juez de Zaragoza ha anulado la compraventa de una vivienda y su hipoteca (inédito) para que la casa permanezca en la familia

Texto: Ramón J. Campo  
Fotos: Juan Carlos Arcos

**E**l banco que prestó dinero a un particular para adquirir una vivienda en Fuentes de Ebro se debió quedar helado cuando el Juzgado de Primera Instancia 4 de Zaragoza anuló la compraventa y la hipoteca constituida (que además llegaba al 150% del valor de la casa). No era por un impagado o un engaño sino que, aunque ya estaba escriturado y la venta era legal, había otro comprador aragonés con más derechos que el primero para adquirirla porque era la casa de su familia desde hacía dos generaciones. Bastó con ejercer el retracto, es decir pagar el mismo dinero recibido por la vendedora, que era hermana del retrayente, un extremo fundamental porque el Derecho Aragonés otorga esta preferencia (no existe donde rige el Código Civil) a los parientes hasta el cuarto grado para que la casa permanezca en la familia.

En este caso, el derecho de abo-

lorio de un hermano de la vendedora se impuso a la hipoteca de la vivienda esgrimida por un tercero de buena fe y al banco que la constituyó, un enfrentamiento que nunca hasta esta sentencia se había disputado.

La juez Juana Serrano reconoce que la casa había pertenecido a la misma familia durante dos generaciones, es decir, fue propiedad de los padres y abuelos de la vendedora de la casa. Hace uso de la facultad moderadora que otorga la Compilación del Derecho Civil Aragonés a los magistrados para evitar abusos de los que ejerzan el abolorio, y considera que “no se aprecia ninguna finalidad espúrea ni abusiva” en el demandante.

“El ejercicio de retracto parece presidido por su interés en mantener en la familia la casa donde se ha residido desde siempre”, valora la sentencia en favor del hermano de la vendedora.

### COMPILACIÓN DERECHO CIVIL ARAGONÉS

ARTICULO 149: 1. En toda venta o dación en pago a un extraño o pariente más allá del cuarto grado del dominio pleno, útil o directo de inmuebles que han permanecido en la familia durante las dos generaciones inmediatamente anteriores a las del disponente, los parientes colaterales hasta el cuarto grado gozan del derecho de abolorio o de la saca de preferente adquisición y, a falta de ofrecimiento en venta, de retracto.

149.2 Los Tribunales podrán moderar equitativamente el ejercicio de este derecho.

Cuando Fernando C. G., de 58 años, se casó, sus padres le dieron un terreno para construirse una casa contigua a la de ellos, donde él nació y su abuelo tuvo un horno de alfarero. Las dos viviendas comparten el patio porque forman parte de la misma finca. La casa objeto del abolorio es de adobe, planta y piso, construida a finales de los 40. Para salir a la calle los padres tenían que pasar por una una puerta que compartían con su hijo.

“Vender significaba meter a un extraño en tu casa, pero el Derecho Aragonés venció en este caso al libre mercado porque la hipoteca y la propiedad no son derechos absolutos, dado que hay excepciones como el derecho de abolorio y el retracto”, destaca el abogado Iván Pineda, representante del demandante. Fernando C. G. conocía ese derecho cuando visitó al letrado, poco después de enterarse de la compraventa. El derecho de abolorio debe ejercerse a los 30 días de recibir la notificación de la venta o a los 90 días de que ésta se haya registrado.

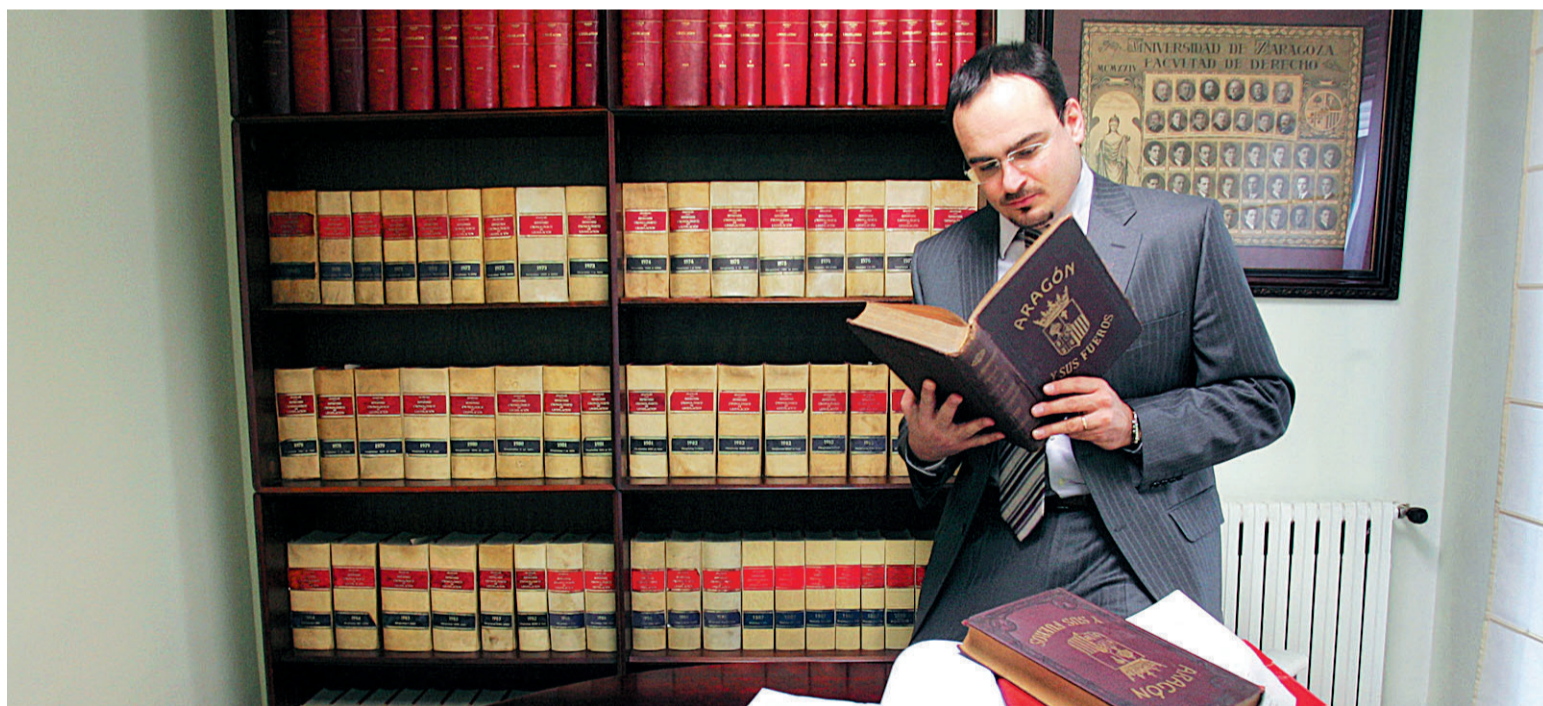
Como exige la ley, Fernando tuvo que adelantar en el juzgado el dinero por el que se escrituró la vivienda cuando ejerció su retracto (48.000 euros). Pero la juez no facilita la especulación con el abolorio y obliga a abonar la cantidad total pagada por los demandados por la casa y los gastos soportados (hasta 76.000 euros). No entra en esta cuenta el sobrevalor de la hipoteca constituida para esa compra que alcanza los 118.000 euros, y demuestra la práctica bancaria con el bum inmobiliario.

### Sorpresa al tráfico hipotecario

El catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Zaragoza, Jesús Delgado Echeverría, opina que el caso “puede sorprender en el tráfico hipotecario, pero el banco puede financiar al comprador una compraventa que no existe”.

Aplicar el derecho de abolorio en las viviendas “es raro porque se suele utilizar para las fincas, pero no por ello se salta la ley”, señala el catedrático. “En realidad, hay razones familiares que están por encima de las hipotecas e incluso por encima de la seguridad del tráfico inmobiliario”.

Aunque el banco anunció que iba a recurrir la sentencia, dictada a finales de octubre, no lo hizo y ya es firme. La hipoteca se anuló, el demandante pagó el precio estipulado más los gastos, y ya solo falta inscribir la compra en el Registro para que la casa se quede en la familia. A lo mejor el abolorio provoca un cambio en la práctica bancaria.



El abogado Iván Pineda, representante del demandante del abolorio, lee un ejemplar de los Fueros de Aragón en su despacho profesional.

## Jueces aperturistas

Aurora López Azcona, profesora asociada de Derecho Civil, reconoce que la sentencia del Juzgado de Primera Instancia 4 de Zaragoza es la primera que anula una hipoteca y prosigue la “nueva tendencia jurisprudencial” más aperturista y favorable sobre el derecho de

abolorio. Con su tesis doctoral sobre el derecho de abolorio recién editada en el Centro de Estudios Registrales, López explica que todo cambió en 1996 con una sentencia de la Audiencia de Huesca que reconoció el retracto a una estudiante en Zaragoza. Se reconoció su derecho sobre una finca por los vínculos afectivos con la localidad y su familia para mantenerla. Antes “la interpretación era sumamente restrictiva” de la finalidad familiar y se tendía a denegarlo “si el demandante

no se dedicaba a la ganadería o la agricultura, o no vivía en la localidad donde radicaban los inmuebles objeto del derecho de abolorio”. “La nueva sentencia es más flexible al valorar la prueba del parentesco; reconoce el derecho sobre una finca urbana cuando antes era muy difícil (solo fincas rústicas); y usa la facultad moderadora para evitar el ejercicio abusivo del derecho”, valora Aurora López como ejemplos de la nueva tendencia. La profesora de Civil señala que

la nulidad de la hipoteca era “lo que tenía que hacer el Juzgado”, aunque nunca había llegado a un pronunciamiento por denegarse el retracto. “Al ejercitarse la adquisición por el pariente conlleva necesariamente que lo ejercita en las mismas condiciones en que se encontraba antes de la venta, es decir no con los gravámenes impuestos después por el comprador”, detalla López. La Comisión de Derecho Aragonés legislará en los próximos meses sobre el abolorio.

**“Ejercer el retracto puede sorprender al tráfico hipotecario, pero está en la ley”**

**“El Derecho Aragonés gana aquí al libre mercado; la propiedad no es absoluta”**