

## **MESA REDONDA SOBRE EL DERECHO DE SACA FORAL**

La Academia Vasca de Derecho invita a un debate en mesa redonda para debatir sobre la regulación actual del derecho de saca foral.

Se iniciará por el estudio de la siguiente:

### **PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DEL DERECHO DE SACA**

La troncalidad es quizá la institución más peculiar del Derecho civil de Bizkaia y no ha habido, en las distintas elaboraciones de nuestro Derecho, ninguna duda de que debe mantenerse vigente, pero es obligado reconocer que dentro de las diversas normas que regulan esta institución es el derecho de saca foral el que produce más conflictos y dificultades en su aplicación.

La saca foral se recoge en la ley de 1992 en unos términos que en lo esencial se separan muy poco de la regulación de los viejos Fueros de 1472 y 1526. Es lícito pensar que un sistema ideado en el siglo XV puede tener dificultades para adaptarse a una sociedad moderna y lo cierto es que la troncalidad en su regulación histórica provoca serios problemas en su aplicación.

La mayor causa de polémica es el derecho del tronquero a exigir la tasación y pagar el precio tasado y no el que el vendedor haya señalado o convenido con un tercero. Este derecho no producía ningún trastorno en la época foral dada la estabilidad de los precios en un tiempo de actividad económica reducida. Las tierras tenían precios poco oscilantes y el derecho a que la finca se tasase nunca se prestaba a grandes oscilaciones en el precio. Incluso en los casos de ejecución penal, en los que a falta de postores se obligaba a la anteiglesia en que radicaba la finca a adquirirla por el precio señalado por los hombres buenos.

Hoy el panorama es muy distinto ya que desde el segundo tercio del siglo XX la depreciación de la moneda es constante y la industria compite con éxito en la adquisición de los terrenos agrícolas. El auge industrial y comercial enfrenta los precios de las fincas rurales con los muy superiores que permite obtener su destino a actividades más productivas.

Se plantean muchos pleitos en la aplicación del derecho de saca que nacen de la codicia de los tronqueros vendedores o adquirentes. No me parece justo que el derecho de saca se utilice para aumentar la especulación sobre la propiedad de los terrenos. Estoy convencido de que en su concepción familiar el derecho de saca no estaba destinado a enriquecer a nadie y cuando se utiliza con esos fines no estamos actuando dentro de la finalidad propia de esta institución.

Por todas estas razones me veo obligado a plantear una reflexión –que espero no se califique de antiforalista– porque creo llegada la hora de pensar en que las instituciones que hemos recibido no hay que mantenerlas al pié de la letra sino que es obligado que las adaptemos a la sociedad en que vivimos. Quiero conciliar los derechos familiares con la realidad social en la que se ejercitan. Mi idea es que los efectos de política familiar de la saca foral podrían lograrse con la misma eficacia mediante una regulación también *foral* de un derecho similar al de tanteo y retracto.

No he encontrado fuera de Bizkaia ninguna legislación que regule la saca foral al margen del retracto y en las leyes vizcaínas



anteriores o coetáneas con el Fuero de 1526 hay modalidades que nos permiten pensar que no es inamovible la regulación del viejo Fuero. El Fuero del Duranguesado, el más antiguo, en sus confusas leyes 6 y 7 regula, en términos medievales lo que podemos considerar un derecho de saca, en el que se tasa el precio de los bienes enajenados, pero no se regulan los llamamientos forales.

Por su parte el Fuero de albedrío de las Encartaciones aunque en su título III regula los llamamientos forales en una forma muy similar al Fuero de Bizkaia (no puede olvidarse que es posterior) en su ley III se ocupa de la venta sin llamamientos, sin “descaloño” dice el texto, y, a mi juicio, aplica la fórmula del retracto, pues el tronquero ha de adquirir la finca “tanto por tanto”. Sospecho que los hombres de aquel tiempo no pretendían lucrarse con el derecho de saca sino simplemente mantener la finca en la familia mediante un precio justo. En los llamamientos no se anunciaba el precio sino simplemente la voluntad de enajenar que podía plasmarse no solamente en una venta sino en una donación o permuta.

Esto significa que en el siglo XV también hubo dudas sobre el llamado derecho de saca y que este derecho no pretendía interferir en el derecho del vendedor a vender libremente: El vendedor anunciaba su propósito de enajenar y la tasación posterior solamente pretendía que esta decisión fuese seguida de un justo señalamiento del precio, que en aquel tiempo no oscilaba mucho.

En el momento actual la justa valoración la da el mercado mismo y creo que es perturbador someter la transmisión de bienes a unas limitaciones que ya no se ajustan a los principios de la troncalidad que pretendían estimular una propiedad familiar, la antítesis de la propiedad sujeta al puro juego de la especulación.

La historia reciente la conocemos. La Compilación de 1959, aunque hizo algunas reformas puntuales mantuvo los llamamientos con su formalismo tradicional y la ley de 1 de julio de 1992, aunque aclaró algunos extremos no ha sido capaz de eliminar buen número de conflictos pese a que trató de evitarlos reduciendo el ámbito de aplicación de la troncalidad.

En el anteproyecto de ley civil vasca elaborado por iniciativa de la Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País se eliminaban algunos abusos limitando el ámbito de aplicación de la troncalidad, lo que hoy me parece que es un modo de menoscabarla por no tener el valor de acomodarla a nuestro tiempo. Es evidente que si se eliminara la troncalidad se acabaría con todas las dudas; pero no creo que hayamos llegado a la necesidad de hacer esto. Es preferible hacer frente a la realidad actual y no atropellarla por formalismos antiguos. Si el Derecho foral vasco quiere seguir vivo tendrá que modernizarse.

Si la saca foral se configura como los derechos de tanteo y retracto se eliminarían muchos problemas sin que sufriera nada la troncalidad, cuyo objetivo no es proteger la especulación sino amparar la familia troncal. Lo que quizá plantea más dificultades es el formalismo de los llamamientos forales pero sería este punto el que debería aclararse con un espíritu abierto.

¿No sería preferible eliminar la tasación tradicional de la finca que se regula en la saca foral sometiéndola al precio señalado por el comprador como en los casos de retracto?

En un intento de desarrollar estas ideas he retocado algunos artículos de la ley vasca de 1 de julio de 1992 con el sólo propósito de mostrar que el derecho de saca admite su adaptación a una versión más moderna y ajustada a nuestra sociedad.

Podrían introducirse las siguientes reformas:

PRIMERA. El artículo 114 podría suprimirse. Su sola lectura me convence de que fue el temor de caer en el uso especulativo de la saca el que nos forzó a introducir esta limitación que no suprime los problemas. En la sociedad actual los problemas que plantea una tasación se pueden dar también en la zona más rural de las anteiglesias. Aunque quizá fuera conveniente liberar de la troncalidad los edificios construidos o solares adquiridos con fines comerciales por un constructor que los destina a la venta a terceros.

SEGUNDA. El artículo 116 se refiere a la forma de hacer los llamamientos, es decir, provocar el uso de la saca foral.

Podría redactarse así:

*Quien pretenda enajenar bienes troncales practicará notarialmente el llamamiento a los parientes tronqueros. El llamamiento podrá hacerse en forma privada o pública.*

*La forma privada se ejercitará mediante la notificación notarial directa a todos los parientes tronqueros. A este efecto la notificación a los parientes colaterales se entenderá hecha también a sus hijos y descendientes.*

*En la notificación se harán constar las circunstancias de la finca a enajenar, su título de adquisición, el precio convenido para la venta, el Notario bajo cuya fe pretenda realizarse la enajenación y los datos de identificación registral.*

*La forma pública exige la notificación directa al tronquero más próximo y la publicación de un edicto que se colocará durante quince días en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en que radique la finca. A estos efectos se entenderá por tronquero más próximo el ascendiente que fuere tronquero o el mayor de los hijos o descendientes. A falta de ellos se notificará a un pariente colateral de la línea más próxima.*

TERCERA. Redacción propuesta del artículo 117

*El tronquero que pretenda adquirir el bien raíz comparecerá ante el Notario designado en el edicto dentro del mes siguiente a la notificación o a los diez días de la publicación del edicto. En el mismo acto depositará en concepto de fianza el diez por ciento del valor de enajenación si constare en el edicto.*

CUARTA. Sustituir al art. 118

*Si el título de la enajenación que se pretende fuera una permuta u otro título oneroso el tronquero podrá obligar al enajenan-*

*te a otorgar una compraventa por el precio que se fije de común acuerdo o, a falta de acuerdo, por tasación. A este efecto, el Notario convocará a las partes para proceder a la tasación, que tendrá lugar mediante el nombramiento de un hombre bueno por cada parte y un tercero por insaculación entre cuatro designados por el Notario.*

*Todas las actuaciones notariales a que se refiere este artículo y los anteriores se recogerán por el Notario en un solo instrumento.*

ARTÍCULO 123 Se propone sustituir al del mismo número

*Cuando el bien raíz se enajene sin previo llamamiento, cualquier tronquero cuyo derecho fuera preferente al del adquirente podrá ejercitar la saca foral solicitando la nulidad de la enajenación y que se le adjudique la finca por el precio fijado en la escritura. Deberá ejercitar este derecho en juicio ordinario promovido contra el comprador y vendedor dentro del plazo de tres meses desde la inscripción en el Registro de la Propiedad o, en defecto de ella, desde que tuvo conocimiento de la enajenación.*

*El mismo derecho corresponderá al tronquero si habiéndose dado los llamamientos forales se vendiera la finca por precio distinto al anunciado*

Estoy dudando si debiera introducir el derecho a pedir la tasación cuando no se hayan dado los llamamientos.

Los artículos 124 a 127 no hay razón para alterarlos, salvo el artículo 125 que podría suprimirse.

*Este texto está acomodado a la ley vasca de 1 de julio de 1992, pero no olvido que está presentado en el Gobierno y el Parlamento Vasco un anteproyecto de ley civil vasca, que los foralistas tenemos interés en que prospere, especialmente porque legisla por primera vez en materia civil para todo el territorio vasco y además porque introduce novedades como la regulación de la vecindad civil vasca, no limitada a Vizcaya y Ayala, en las que la labor legislativa se hace imprescindible.*



He redactado la posible reforma de la ley civil foral sin ningún propósito dogmático, simplemente para mostrar que la reforma que propongo es perfectamente posible. Además he añadido algunas novedades en puntos que creo que se deberían modificar como la forma de dar los llamamientos forales. Es evidente que la reforma podría redactarse de mil formas diferentes, pero lo que pretendo es que se emita un juicio sobre la idea central que es una suavización de la regulación legal para evitar muchos problemas que en la normativa vigente pueden conducir a cuestiones y pleitos.

En cualquier caso propongo:

Que las conclusiones de esta mesa, sean las que fueren, se eleven al Gobierno Vasco y al Parlamento, a fin de que si lo creen necesario, impulsen la iniciativa legislativa que proceda.

***Adrián Celaya***