

# 1/24

## *dictamen*

Sobre el Anteproyecto de Ley

de especialidades en materia de derecho patrimonial vasco y defensa del patrimonio y la empresa familiar

Bilbao, 29 de enero de 2024



CES  
EGAB

Consejo Económico  
y Social Vasco

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte  
Arazoetarako Batzordea

Dictamen 1/24

---

## I.- ANTECEDENTES

---

El 18 de diciembre de 2023 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social Vasco escrito del Departamento de Gobernanza pública y autogobierno, solicitando informe sobre el “Anteproyecto de Ley de especialidades en materia de derecho patrimonial vasco y defensa del patrimonio y la empresa familiar”, según lo establecido en el artículo 3.1 de la Ley 8/2012, de 17 de mayo, del Consejo Económico y Social Vasco.

El objetivo de la norma es llevar a cabo el desarrollo de los principios de Derecho patrimonial (artículos 12 a 16) esbozados en el Título I de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho civil vasco (en adelante, LDCV), incluyendo tanto el régimen completo del caserío como el de los arrendamientos rústicos, desarrollo al que llama la propia LDCV y que sólo puede llevarse a cabo por una norma de igual rango. La norma integrará, así mismo, gran parte de la regulación de la troncalidad bizkaina y del derecho del caserío guipuzcoano para proceder a su reubicación sistemática en sede patrimonial y no estrictamente sucesoria y considerarlos como principios de derecho patrimonial, aplicables de forma general a la transmisión de determinados bienes, en lugar de como meras limitaciones a la capacidad de testar.

De manera inmediata fue enviada copia del documento a todos los miembros del Pleno del Consejo a fin de que remitieran sus propuestas y opiniones y dar traslado de estas a la Comisión de Trabajo pertinente, según lo establecido en el Reglamento de Funcionamiento del Consejo Económico y Social Vasco. El día 19 de enero 2024 se reúne la Comisión de Desarrollo Económico y, a partir de los acuerdos adoptados, se formula el presente Proyecto de Dictamen para su elevación al Pleno del Consejo de 29 de enero donde se aprueba por unanimidad.

## II.- CONTENIDO

---

El anteproyecto de ley se compone de una parte dispositiva que integra 99 artículos distribuidos en 3 Títulos y siete disposiciones finales. Esto es, el documento, si bien menciona la existencia de una parte expositiva, el contenido no viene recogido.

### **Título I. Del caserío y otras especialidades en materia de derecho patrimonial**

En el Capítulo 1 se define el concepto de caserío y se tratan los derechos de segregación, agregación, agrupación y división de fincas y su deslinde y amojonamiento; el derecho de vinculación y desvinculación de pertenecidos, ondazilegis y otros elementos por razón de su naturaleza o destino; el tanteo y retracto de finca rústica colindante y para la reunificación del caserío; así como la prelación de estos derechos sobre otros derechos de adquisición. En el Capítulo 2 se regula el derecho a edificar, reedificar, plantar o instalar; así como el derecho a residir y habitar en la casa familiar; y el derecho de sepultura. El Capítulo 3 versa sobre las servidumbres sobre fincas e inmuebles. El Capítulo 4 trata sobre la explotación del caserío y la apropiación de los frutos naturales, industriales y civiles, incluyendo la propiedad y explotación de animales, plantas y otros seres vivos; el régimen especial de los animales de compañía; el régimen especial de los animales y seres vivos empleados con fines de experimentación y el régimen especial de los animales heridos o abandonados El Capítulo 5 trata sobre el arrendamiento rústico y otras formas de explotación agraria. Entre estos últimos se tienen los pactos de limpieza y acondicionamiento o garbitzealde. El garbitzealde es un pacto de explotación puntual en el que, quien adquiere el derecho de explotación temporal de la finca ajena, se compromete a realizar, a cambio, labores mínimas de limpieza y acondicionamiento de la finca, pastos, tierras o bosques. En el Capítulo 6 se regula el arrendamiento del caserío o de sus pertenecidos para actividades distintas a

la agraria. Por último, el Capítulo 7 versa sobre la empresa familiar.

## **Título II. De la protección legal del patrimonio familiar, la troncalidad y la transmisión del caserío en Gipuzkoa**

En el Capítulo 1 se recogen una serie de disposiciones generales sobre la troncalidad y los bienes raíces. Se establece que la troncalidad protege, por imperativo legal, el carácter familiar del patrimonio sito en su ámbito de aplicación territorial, y a efectos de troncalidad, son bienes raíces la propiedad y demás derechos reales de disfrute que recaigan sobre el suelo y todo lo que sobre este se edifique, plante y siembre. En el capítulo 2 se recogen los derechos troncales de adquisición preferente y saca foral o anulación de la transmisión. Por último, el capítulo 3 versa sobre transmisión del caserío en Gipuzkoa

## **Título III. De la protección convencional del patrimonio familiar y de los protocolos familiares.**

El Capítulo 1 trata los protocolos y pactos familiares para la defensa del carácter familiar del patrimonio, incluyendo el derecho de rescate, el derecho de arrastre y el derecho de acompañamiento.

Por derecho de rescate se entenderá el derecho de una de las personas integrantes de la familia empresaria que se encuentre en una situación económica comprometida de solicitar de las otras una ayuda económica determinada, a fin de evitar la venta de parte del patrimonio familiar de la que esa integrante sea titular.

En virtud del derecho de arrastre, el familiar al que se le reconozca, o la familia a la que se le reconozca, podrá exigir a las demás personas integrantes de la familia empresaria con una participación societaria o una titularidad patrimonial determinada, el vender su participación o participaciones a la persona compradora, en el caso de que esta haga, a ese primer familiar o esa primera familia, una oferta por la totalidad de una determinada sociedad o la totalidad de un conjunto de propiedades.

En virtud del derecho de acompañamiento, en el supuesto de que un tercero o una tercera quiera ofertar y adquirir participaciones societarias o bienes raíces determinados a alguna de las personas integrantes de la familia empresaria, las otras integrantes tendrían derecho a ofertar y exigir al tercero o a la tercera la compra de sus propias participaciones o bienes raíces como condición para la compra de los primeros, o bien que adquiriera, de forma prorrateada entre todas las ofertadas, un montante equivalente al que, inicialmente, estaba dispuesto o dispuesta a adquirir.

El Capítulo 2 versa sobre las especialidades en materia de capitulaciones matrimoniales y pactos de regulación del régimen económico patrimonial de las parejas de hecho; el capítulo 3 sobre las especialidades en materia de pactos en previsión de ruptura y convenios reguladores de la separación o divorcio; y el capítulo 4 sobre las especialidades en materia de pactos sucesorios.

## **Disposiciones finales**

Las seis primera disposiciones finales son de modificación. En concreto, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo; de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria; de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda; de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho civil vasco; de la Ley 8/2015, de 15 de octubre, del Estatuto de las mujeres agricultoras; y de la Ley 9/2022, de 30 de junio, de protección de los animales domésticos. Y la séptima disposición final versa sobre la entrada en vigor de la norma.

## ESQUEMA

<b>TÍTULO I. DEL CASERÍO Y OTRAS ESPECIALIDADES EN MATERIA DE DERECHO PATRIMONIAL</b>		
<b>CAPÍTULO 1.</b> <b>DEL CASERÍO Y OTROS BIENES INMUEBLES</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 1. El caserío</li> <li>– Artículo 2. Derechos de segregación, agregación, agrupación y división de fincas y su deslinde y amojonamiento</li> <li>– Artículo 3. Derecho de vinculación y desvinculación de pertenecidos, ondazilegis y otros elementos por razón de su naturaleza o destino</li> <li>– Artículo 4. Tanteo y retracto de finca rústica colindante y para la reunificación del caserío</li> <li>– Artículo 5. Prelación de estos derechos sobre otros derechos de adquisición</li> </ul>
<b>CAPÍTULO 2.</b> <b>LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR Y LOS DERECHOS DE HABITACIÓN Y SEPULTURA</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 6. Derecho a edificar, reedificar, plantar o instalar</li> <li>– Artículo 7. La casa o domicilio familiar y el derecho a residir en ella</li> <li>– Artículo 8. Derecho a habitar la casa familiar</li> <li>– Artículo 9. Derecho de sepultura</li> </ul>
<b>CAPÍTULO 3.</b> <b>DE LAS SERVIDUMBRES SOBRE FINCAS E INMUEBLES</b>	SECCIÓN 1. De las servidumbres y los derechos de paso	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 10. La servidumbre de paso</li> <li>– Artículo 11. Derecho de cierre de heredades</li> <li>– Artículo 12. Derecho de paso no lucrativo</li> <li>– Artículo 13. Servidumbres de paso, abrevadero o descansadero para animales silvestres</li> </ul>
	SECCIÓN 2. Otras servidumbres legales especiales	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 14. Servidumbre de pecoreo y para el fomento de la polinización y la biodiversidad</li> <li>– Artículo 15. Servidumbres a favor de la preservación del paisaje y para la defensa del patrimonio cultural y paleontológico</li> <li>– Artículo 16. Servidumbres a favor de instalaciones de generación, transformación o almacenamiento de energías renovables</li> </ul>
<b>CAPÍTULO 4.</b> <b>LA EXPLOTACIÓN DEL CASERÍO Y LA APROPIACIÓN DE LOS FRUTOS NATURALES, INDUSTRIALES Y CIVILES</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 17. Propiedad y explotación de fincas, inmuebles y bienes inertes</li> <li>– Artículo 18. Propiedad y explotación de animales, plantas y otros seres vivos</li> <li>– Artículo 19. Régimen especial de los animales de compañía</li> <li>– Artículo 20. Régimen especial de los animales y seres vivos empleados con fines de experimentación</li> <li>– Artículo 21. Régimen especial de los animales heridos o abandonados</li> </ul>
<b>CAPÍTULO 5.</b> <b>EL ARRENDAMIENTO RÚSTICO Y OTRAS FORMAS DE EXPLOTACIÓN AGRARIA</b>	SECCIÓN I. Del arrendamiento rústico	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 22. El arrendamiento rústico</li> <li>– Artículo 23. El arrendamiento rústico del caserío</li> <li>– Artículo 24. Normas imperativas relativas al arrendamiento rústico del caserío</li> <li>– Artículo 25. Duración y estabilidad del arrendamiento del caserío</li> <li>– Artículo 26. Desistimiento del contrato de arrendamiento del caserío</li> <li>– Artículo 27. Resolución del derecho de la persona arrendadora del caserío</li> <li>– Artículo 28. Subrogación de la persona arrendadora en caso de enajenación del caserío</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 29. Subrogación de la persona arrendataria, subarriendo y transmisión del arrendamiento</li> <li>– Artículo 30. Obras de accesibilidad para personas arrendatarias con discapacidad</li> <li>– Artículo 31. Incumplimiento de obligaciones</li> <li>– Artículo 32. Extinción del arrendamiento</li> <li>– Artículo 33. Fianza del arrendamiento rústico</li> <li>– Artículo 34. Derecho común de adquisición preferente y retracto del arrendatario rústico para el acceso a la propiedad</li> </ul>
	SECCIÓN II. De otras formas de explotación agraria	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 35. Pactos de explotación puntual</li> <li>– Artículo 36. Pacto de limpieza y acondicionamiento o garbitzealde</li> <li>– Artículo 37. Pactos de silvopastoreo y aprovechamiento silvícola de pastizales</li> <li>– Artículo 38. Contratos de aparcería y admetería</li> </ul>
<b>CAPÍTULO 6. EL ARRENDAMIENTO DEL CASERÍO O DE SUS PERTENECIDOS PARA ACTIVIDADES DISTINTAS A LA AGRARIA</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 39. Arrendamientos para uso distinto del agrario o de vivienda</li> <li>– Artículo 40. Cesión del contrato y subarriendo</li> <li>– Artículo 41. Conservación, mejora y obras del arrendatario</li> <li>– Artículo 42. Indemnización a la persona arrendataria</li> <li>– Artículo 43. Enajenación de la finca arrendada</li> <li>– Artículo 44. Muerte de la persona arrendataria</li> <li>– Artículo 45. Resolución de pleno derecho</li> <li>– Artículo 46. Derecho de adquisición preferente</li> <li>– Artículo 47. Fianza de arrendamientos para uso distinto del agrario o de vivienda</li> <li>– Artículo 48. Formalización del arrendamiento</li> </ul>
<b>CAPÍTULO 7. LA EMPRESA FAMILIAR Y LA FAMILIA EMPRESARIA</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 49. La explotación o empresa familiar</li> <li>– Artículo 50. La personificación de la explotación o empresa familiar y la familia empresaria</li> </ul>
<b>TÍTULO II. DE LA PROTECCIÓN LEGAL DEL PATRIMONIO FAMILIAR, LA TRONCALIDAD Y LA TRANSMISIÓN DEL CASERÍO EN GIPUZKO</b>		
<b>CAPÍTULO 1.  DISPOSICIONES GENERALES</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 51. La troncalidad</li> <li>– Artículo 52. Los bienes raíces</li> <li>– Artículo 53. Nacimiento de la troncalidad</li> <li>– Artículo 54. Los parientes tronqueros y tronqueras, y su prelación</li> <li>– Artículo 55. Extinción de la troncalidad</li> <li>– Artículo 56. Aplicación territorial de la troncalidad</li> <li>– Artículo 57. Efectos generales de la troncalidad</li> <li>– Artículo 58. Llamamiento previo a la enajenación y renuncia a los derechos troncales</li> </ul>
<b>CAPÍTULO 2.  DE LOS DERECHOS TRONCALES DE ADQUISICIÓN PREFERENTE Y LA</b>	SECCIÓN I. Del derecho troncal de adquisición preferente	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 59. Adquisición preferente de bienes troncales por los parientes tronqueros y tronqueras.</li> <li>– Artículo 60. Derecho de adquisición preferente de la persona arrendataria de bienes troncales</li> <li>– Artículo 61. Limitación del derecho en función de la clasificación urbanística y de la vinculación a los fines productivos de la</li> </ul>

<p><b>SACA FORAL</b></p>		<p>sociedad raíz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 62. Prelación de estos derechos sobre otros derechos de adquisición</li> <li>– Artículo 63. Prelación para la adquisición preferente</li> <li>– Artículo 64. Renuncia a los derechos troncales de adquisición preferente</li> <li>– Artículo 65. Enajenación conjunta de varias raíces</li> <li>– Artículo 66. Comparecencia para ejercicio del derecho</li> <li>– Artículo 67. Valoración del bien raíz</li> <li>– Artículo 68. Otorgamiento de la transmisión al pariente tronquero preferente o a la pariente tronquera preferente</li> <li>– Artículo 69. Enajenación a terceras personas no tronqueras</li> <li>– Artículo 70. Adquisición preferente de aportaciones a cooperativas</li> </ul>
	<p>SECCIÓN 2. Del retracto troncal o saca foral</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 71. La saca foral o anulación de la transmisión</li> <li>– Artículo 72. Ejercicio ordinario del derecho de saca</li> </ul>
	<p>SECCIÓN 3. Derechos de adquisición preferente y saca en casos de hipoteca, ejecución, permuta o aportación a sociedad de bienes raíces</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 73. Empeño o hipoteca de bienes raíces</li> <li>– Artículo 74. Ejercicio de los derechos de adquisición preferente y saca en los casos de ejecución hipotecaria y procedimientos de apremio</li> <li>– Artículo 75. Derechos de adquisición preferente y sacas en casos de permuta o aportación a sociedad</li> </ul>
<p><b>CAPÍTULO 3.</b></p> <p><b>TRANSMISIÓN DEL CASERÍO EN GIPUZKOA</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 76. Transmisión a título gratuito del caserío</li> <li>– Artículo 77. Transmisión del caserío a título oneroso</li> <li>– Artículo 78. Reserva de destino del caserío</li> <li>– Artículo 79. Obligación de alimentos a cargo de la persona adquirente.</li> </ul>
<p><b>TÍTULO III. DE LA PROTECCIÓN CONVENCIONAL DEL PATRIMONIO FAMILIAR Y DE LOS PROTOCOLOS FAMILIARES.</b></p>		
<p><b>CAPÍTULO 1.</b></p> <p><b>Protocolos y pactos familiares</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 80. Protocolos familiares o protocolos para la defensa del carácter familiar del patrimonio</li> <li>– Artículo 81. Traslación de los protocolos y pactos familiares a la escritura fundacional y estatutos de las sociedades civiles o mercantiles</li> <li>– Artículo 82. Efectividad de los protocolos familiares</li> <li>– Artículo 83. Publicidad de los protocolos familiares</li> <li>– Artículo 84. Posible contenido de los protocolos familiares</li> <li>– Artículo 85. El derecho de rescate</li> <li>– Artículo 86. El derecho de arrastre</li> <li>– Artículo 87. El derecho de acompañamiento</li> <li>– Artículo 88. Pactos relativos a la estructura orgánica del grupo familiar o para establecimiento de organizaciones familiares perimetrales</li> </ul>
<p><b>CAPÍTULO 2.</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 89. Normas relativas al patrimonio familiar incorporadas a capitulaciones matrimoniales</li> </ul>

<b>Especialidades en materia de capitulaciones matrimoniales y pactos de regulación del régimen económico patrimonial de las parejas de hecho</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 90. Normas relativas al patrimonio familiar que prevean obligaciones en relación con el régimen económico matrimonial de las personas integrantes de la familia empresaria</li> <li>– Artículo 91. Vigencia de las normas relativas al patrimonio familiar incorporadas a capitulaciones matrimoniales en el caso de no celebración de matrimonio</li> <li>– Artículo 92. Modificación de las normas relativas al patrimonio familiar incorporadas a capitulaciones matrimoniales sin el concurso de sus otorgantes originales</li> <li>– Artículo 93. Publicidad de las normas relativas al patrimonio familiar incorporadas a capitulaciones matrimoniales</li> <li>– Artículo 94. Aplicación al pacto regulador del régimen económico patrimonial de las parejas de hecho</li> </ul>
<b>CAPÍTULO 3.</b>  <b>Especialidades en materia de pactos en previsión de ruptura y convenios reguladores de la separación o divorcio</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Artículo 95. Protocolos familiares incorporados a pactos en previsión de ruptura</li> <li>– Artículo 96. Convenios reguladores afectados por normas relativas a la protección legal o convencional del patrimonio familiar</li> </ul>
<b>DISPOSICIONES FINALES</b>		
DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA		Modificación de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA		Modificación de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria
DISPOSICIÓN FINAL TERCERA		Modificación de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda
DISPOSICIÓN FINAL CUARTA		Modificación de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho civil vasco
DISPOSICIÓN FINAL QUINTA		Modificación de la Ley 8/2015, de 15 de octubre, del Estatuto de las mujeres agricultoras
DISPOSICIÓN FINAL SEXTA		Modificación de la Ley 9/2022, de 30 de junio, de protección de los animales domésticos
DISPOSICIÓN FINAL SÉPTIMA		Entrada en vigor.

### III.- CONSIDERACIONES GENERALES

---

Se presenta a nuestra consideración el “*Anteproyecto de Ley de especialidades en materia de derecho patrimonial vasco y defensa del patrimonio y la empresa familiar*”. Tal y como hemos recogido en el punto II. Contenido de este Dictamen, el documento sobre el que se nos solicita informe el 18 de diciembre de 2023 carece de exposición de motivos y recoge, exclusivamente, la parte dispositiva y es sobre este texto articulado sobre el que este Consejo emite el presente informe.

En opinión de este Consejo, el documento que se nos consulta resulta **oportuno y adecuado**, en la medida en que valoramos positivamente el doble esfuerzo de adaptar a la nueva realidad social las instituciones de derecho foral vasco, y recopilar en un único texto legal las regulaciones hasta ahora dispersas.

Y ello por las siguientes consideraciones:

#### 1.

La competencia en materia de Derecho civil vasco, de la mano de lo previsto en el artículo 10.5 del Estatuto de Autonomía, no sólo está firmemente arraigada (tiene incluso la condición del derecho histórico, al amparo de la disposición adicional primera de la Constitución) sino que está perfectamente establecida tanto en lo referente a las normas de transmisión del caserío, como a las normas relativas a la troncalidad, la saca foral o el ámbito territorial de las mismas; y no existe tampoco ninguna duda o incertidumbre histórica respecto a la aplicabilidad histórica de dichas normas a parcelas, picos o cuotas de propiedad referentes a explotaciones no sólo agrícolas, sino también protoindustriales, como ferrerías o molindas.

#### 2.

Existían dos alternativas posibles para abordar las consecuencias que en la CAPV tiene la falta de proyección de las normas relativas a la defensa del patrimonio familiar y relativas a la transmisión de este sobre las explotaciones y empresas familiares que se han estructurado como una cooperativa o sociedad mercantil a cuyas participaciones, aportaciones o acciones no se aplica el régimen previsto para los bienes raíces, coherente con la tradición y peculiares necesidades del Derecho civil vasco:

- a) La opción de “no acción”. Con ella nos encontraríamos con la alternativa de aplicar la regulación actual contenida en la LDCV, la Ley 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de las parejas de hecho y la Ley 7/2015, de 30 de junio, de relaciones familiares en supuestos de separación o ruptura de los progenitores, el Código civil, la Ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi; el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio y el Real Decreto 171/2007, de 9 de febrero, por el que se regula la publicidad de los protocolos familiares, de forma tal que la defensa del patrimonio familiar y la garantía del patrimonio accionario y empresarial de las explotaciones y empresas familiares se articule, esencialmente, por vía convencional, mediante la consecución de acuerdos en forma de capitulaciones patrimoniales, pactos sucesorios, protocolos familiares, convenios reguladores, y demás figuras consensuales a disposición de la familia empresaria.
- b) La opción de aprovechar la revisión y desarrollo de las normas de derecho patrimonial para ampliar su campo de acción más allá del caserío, dentro de sus competencias.

Se opta así por abordar la tramitación de un anteproyecto que responda a la segunda de dichas

alternativas (b), de conformidad con las recomendaciones de la Comisión de Derecho civil vasco.

Siendo así, no hay ninguna alternativa posible a la de aprobar una Ley específica para poder llevar a cabo el desarrollo de los principios de Derecho patrimonial esbozados en la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho civil vasco (LDCV) incluyendo tanto el régimen completo del caserío como el de los arrendamientos rústicos, desarrollo al que llama la propia Ley y que sólo puede llevarse a cabo por una norma de igual rango.

### 3.

Por lo que al contenido se refiere, la LDCV vino a marcar una nueva e importantísima etapa en el largo devenir del Derecho civil foral o especial propio de los Territorios Históricos del País Vasco, al permitir una confluencia de los mismos hacia un único Derecho civil vasco, sobre la base de los importantes principios, tradiciones e instituciones comunes que siempre los han unido.

No obstante, la propia exposición de motivos de la LDCV decía ya que “no pretende esta ley agotar ahora todo el posible campo de desarrollo del Derecho civil foral vasco, que será paulatinamente ampliado a nuevos campos por otras leyes que puedan ser dictadas por este Parlamento en función de las diferentes necesidades y las demandas sociales de cada momento”.

Para sentar las bases de esos posibles desarrollos, y como antecedente relevante de este anteproyecto de Ley, debe llamarse la atención del largo proceso de evaluación realizado en el seno de la Comisión de Derecho Civil Vasco, y que culminó en el documento de evaluación de situación del Derecho civil vasco del periodo 2015-2018, cuyos trabajos se iniciaron en diciembre de 2017 y fue finalmente aprobado en junio de 2021.

De entre todos los desarrollos posibles, debe destacarse que el Título I de la LDCV recoge lo que la propia Ley, en su exposición de motivos, llama la declaración de unos "principios de Derecho patrimonial". En el mismo también se incluyen varios artículos, como el relativo a los arrendamientos rústicos, que realizan expresas llamadas al desarrollo, en una Ley especial, de esos principios y esas instituciones de derecho patrimonial. Lo que incluye, junto a una definición, ya en Ley, del concepto de caserío, el apuntar las primeras pinceladas de lo que podría ser un completo régimen de normas patrimoniales, en gran medida vinculadas a la secular tradición de los caseríos vascos, que han tenido la particularidad de unir la ocupación de una vivienda con el disfrute de unas tierras de labor, por lo común anejas, aunque sin tener que circunscribirse necesariamente al caserío, o pudiendo extrapolar las normas que de esa tradición puedan extraerse a otros ámbitos.

Haciéndose eco de esas llamadas, y de las posibilidades que se abren en esa dirección, entre las conclusiones generales del documento en el que se recogieron los resultados de ese proceso de evaluación, el punto 5, en particular, decía:

*5. Las instituciones de Derecho patrimonial contenidas en la LDCV, dentro de lo que aquella denominó “Principios de Derecho patrimonial”, como son el caserío, las servidumbres, el derecho de cierre de heredades y paso no lucrativo, o los arrendamientos rústicos, son susceptibles de un fecundo desarrollo, para el que ya existen varias propuestas.*

Es por ello ese el primer campo en el que, extrayendo a una Ley patrimonial los principios someramente apuntados en ese Título I de la LDCV, y procediendo al desarrollo al que esa misma Ley llama de todos ellos, en toda la extensión que fuere posible, este proyecto toma la iniciativa de

adentrarse.

Y ello, sin olvidar que, en el País Vasco, un acercamiento realista al mundo del caserío debe llevar a constatar que, en el mismo, la explotación agrícola o ganadera hoy en día es a menudo aneja a una pluriactividad vinculada a complementos como la artesanía o restauración con producto local, o el turismo rural, o el ocio, que incluso terminan en muchas ocasiones convirtiéndose en sustitutivas de la actividad agraria principal. Lo que, por otro lado, no constituye, en el fondo, ninguna extraordinaria novedad, ya que por haberse tratado siempre de explotaciones agrícolas de tamaño limitado, que en determinados momentos hubieran sido demasiado pequeñas para subsistir sin ingresos complementarios, el caserío vasco nunca se ha privado de compatibilizar el trabajo agrícola con todo tipo de complementos: desde artesanías y manufacturas, hasta con el trabajo en ferrerías y molindas, corta y transporte de madera para los astilleros, el carboneo o la arriería ligada al transporte de vena y carbón, generalmente con miras a las numerosas ferrerías que jalonaban el país.

Actividad esta última, la de las ferrerías, que llegó a imponerse como actividad económica principal, en el caso de Bizkaia, para muchas familias y caserías, desde muy temprano, y para el conjunto del País, hasta el punto de que, por su extraordinaria importancia, contaba con una jurisdicción propia, diferenciada de la ordinaria (Ley V del título II del Fuero Nuevo de 1526) y que supone todo un antecedente protoindustrial de lo que, con el tiempo, sería la potente actividad siderúrgica e industrial que se tornará la seña de identidad del territorio durante los siglos XIX y XX.

Entre los principios más importantes del Derecho civil vasco en su conjunto, y del Derecho patrimonial vasco en particular, y junto a la libertad civil, ha destacado siempre muy singularmente una concepción original de la propiedad familiar, donde el patrimonio es considerado en gran parte colectivo y solidario, no meramente individual. Y donde la insistencia, casi obsesiva, en mantener el patrimonio dentro de la familia se proyecta en normas legales y negocios jurídicos, en instituciones sucesorias y normas relativas a las transmisiones inter vivos, y en leyes que obligan a guardar ciertas formalidades para que algunos bienes concretos puedan enajenarse. El patrimonio, así, ha cumplido (y cumple) una función social y una finalidad de sostenimiento y fundamento del grupo familiar, que justifica la permanencia de aquel en el seno este.

Ejemplo de esta concepción peculiar, hoy convertido en principio inspirador del Derecho civil vasco, tenemos la afirmación del artículo 5 de la LDCV, de que:

*Artículo 5.– El principio de solidaridad y la función social de la propiedad*

*1.– La concepción vasca de la propiedad es modulada por la función social de la propiedad y por el principio de solidaridad.*

*2.– Junto a la propiedad individual, las leyes ampararán las diversas formas de propiedad comunal, familiar y social peculiares del Derecho civil vasco de forma que las mismas se acomoden a la realidad social del tiempo en que deban ser aplicadas.*

Pues bien, quizás la más conocida o la más icónica de las proyecciones de dicho principio patrimonial, aunque no sea la única, es la protección legal que ese patrimonio ha encontrado por medio de la institución de la troncalidad en Bizkaia y en parte de Araba, aunque hoy la encontremos vinculada preferentemente al ámbito sucesorio en la LDCV.

La LDCV, de hecho, la califica en su exposición de motivos como “una de las instituciones más características del Derecho privado de Bizkaia” y como “probablemente la institución más típica y la

*más apreciada por los juristas vizcaínos a principios del siglo XX".*

Esta característica de ser una institución fundamental y principio rector del Derecho Civil de Bizkaia, Aramaio y Llodio, y principio delimitador del derecho a la propiedad sobre los bienes, fue reiterada por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (STSJPV) de 10 de diciembre de 2018 (Roj. STSJ PV 2641/2018) que, siguiendo el mismo criterio anteriormente recogido por la Sentencia del Tribunal Supremo (STS) de 11.03.2010 (Roj. STS 1721/2010) se reafirma en su importancia. En esta última, decía: *"Y es que, aunque no quepa en la actualidad atribuir a la troncalidad un sentido idéntico al que otrora tuvo, a la vista del cambio y evolución que la familia, la economía y la sociedad han experimentado desde entonces, nada impide seguir caracterizándola: 1) como un principio rector del Derecho civil de Bizkaia cuya función social distintiva consiste en la protección <como valor fundamental de la sociedad vizcaína> de la solidaridad familiar; 2) y también, consecuentemente, para que el cumplimiento de dicha función sea posible, como un principio que delimita y configura el contenido ordinario y normal del derecho de propiedad sobre los bienes raíces"*.

Esta propiedad familiar de los bienes troncales se considera un pilar fundamental en la conservación y mantenimiento de la familia como institución básica de la sociedad actual, y establece un sistema de protección destinado a la conservación, uso, disfrute, mantenimiento y transmisión de los bienes troncales en el seno de la familia troncal, garantizando los derechos de sus legítimos destinatarios mediante la imposición al titular del bien de unas concretas limitaciones a las facultades de disposición en determinados actos de enajenación.

Ello, no obstante, hace tiempo que existe un consenso casi generalizado, reflejado tanto en la doctrina científica como en las propias expresiones del legislador, cristalizadas en las exposiciones de motivos de las leyes aprobadas por el Parlamento, de que, para sobrevivir, esta institución necesita una importante renovación, que la vuelva a poner en el centro de nuestro Derecho patrimonial y en la senda de la función social para la que nació. No en vano, la propia exposición de motivos de la LDCV, tras decantarse por mantener la figura, viene a afirmar que *"la evolución de la actual sociedad parece poco favorable a las instituciones de este tipo"* y a admitir que, *"aunque su arraigo en Bizkaia hace aconsejable mantenerla"*, considera no obstante necesario *"en cierto sentido, suavizar sus aplicaciones que pueden parecer excesivas"* para adaptar la institución a las exigencias de la vida actual.

En un sentido similar, entre las conclusiones generales del documento en el que se recogieron los resultados de ese proceso de evaluación realizado en el seno de la Comisión de Derecho Civil Vasco, al que antes se alude, el punto 6, en particular, decía así:

*"6. La Comisión de Derecho Civil Vasco deberá analizar y preguntarse si sigue teniendo sentido social, incluso sentido jurídico, la institución de la troncalidad para la protección del patrimonio, individual o colectivo, de la familia y de la empresa, en la sociedad actual del siglo XXI. La protección del patrimonio familiar, de su unidad y de su continuidad en el seno de la familia tradicional como contribución a su estabilidad y mantenimiento ha sido principio, valor y seña de identidad de un sistema jurídico perfectamente arraigado en la población vasca y se ha manifestado en costumbres, ritos y mitos, así como en actividad económica, comercial y profesional hasta nuestros días. Hoy, los elementos que constituyen esta institución, su estructura, mecanismos y organización han evolucionado y el arraigo social está cuestionado, siendo necesario un análisis sereno sobre su futuro inmediato.*

*En tal sentido, la empresa familiar, la economía social y las explotaciones profesionales que hoy constituyen una parte importante del tejido económico vasco, con importante liderazgo e iniciativa empresarial, pueden encontrar en los principios y valores desarrollados por la institución de la troncalidad un apoyo jurídico para la constitución de la unidad, mantenimiento y transmisión de titularidades que las hagan realmente viables y eficaces en su actividad".*

Y, desde esta perspectiva, no podemos dejar de recordar que, aunque históricamente los Derechos forales se formaron en un mundo de predominio rural, ello no ha impedido la evolución de sus instituciones y su proyección a la moderna realidad social y cultural. Tanto en cuanto al objeto de la actividad sobre la que se proyectaba, que trascendía la meramente agrícola para abarcar también actividades protoindustriales, como sobre la estructura jurídica o de propiedad a la que atendía, que no sólo era la propia de titularidades individuales sino también colectivas, hasta abarcar la formación de personas jurídicas interpuestas de las que sólo indirecta y parcialmente son titulares las personas físicas individuales. En realidad, las ferrerías y molinos, en cuanto las industrias del siglo XVI, ya en aquel entonces atendían a una propiedad en pro indiviso o parcionada y a las mismas, sin duda alguna, eran de plena aplicación las normas relativas a la troncalidad y el resto del derecho civil foral, como expresamente indica el Fuero. Esas parciones o compañías, de las primeras proto-industrias en las que se empeñan o comprometen los caudales de las personas que habitan el País Vasco, van evolucionando, desde las parciones o titularidad indivisa (aunque no desconectada de la propiedad directa en manos de personas físicas), hasta la conceptualización de la propiedad indivisa como una titular y persona jurídica en sí misma con la consiguiente definición de Compañía. Es decir, el derecho foral (y la troncalidad), ya antes de que el régimen foral fuera finalmente abolido, había evolucionado hacia una la concepción moderna de empresa, y había sido aplicado a la misma.

Por ello, de cara a la actualización de dicho régimen foral por mor del Derecho civil vasco, es perfectamente defendible la conexidad en la evolución de instituciones vascas y de sus normas patrimoniales, ya en un inicio aplicadas a negocios divididos en parciones, con las normas que hoy en día podrían aprobarse en sede del Derecho civil sobre la transmisión sucesoria o inter-vivos de los bienes que integran ese patrimonio, con la vista puesta siempre en la protección del patrimonio familiar.

Debe igualmente tenerse en cuenta que hoy en día, y cada vez con mayor frecuencia, los medios de producción que las normas del Fuero pretendían originalmente garantizar permanecieran en el seno del patrimonio familiar se encuentran formalmente en manos de personas jurídicas.

No obstante, la Ley debe actuar únicamente desde la exclusiva perspectiva del Derecho civil, sin adentrarse en el campo del Derecho mercantil.

En conclusión, este anteproyecto de Ley pretende venir a sustituir y desarrollar parcialmente el Título I de los principios de Derecho patrimonial (artículos 12 a 16) de la LDCV, integrando así mismo gran parte de la regulación de la troncalidad bizkaina (especialmente, la saca foral, que ha de darse inter vivos) y del derecho del caserío guipuzcoano (en cuanto sea aplicable en las compraventas intervivos) para proceder a su reubicación sistemática en sede patrimonial y no estrictamente sucesoria y considerarlos como principios de derecho patrimonial, aplicables de forma general a la transmisión de determinados bienes, en lugar de como meras limitaciones a la capacidad de testar. Lo cual, ya en la anterior Ley 3/1992, de 1 de julio, de Derecho Civil Foral del País Vasco era evidente, y está implícito en la proyección de la troncalidad sobre los contratos inter-vivos que se materializa en la saca foral, puesto que, evidentemente, las disposiciones aplicables inter vivos no son normas sucesorias, aplicables mortis causa.

## IV.- CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS

---

### Artículo 4. Tanteo y Retracto de finca rústica colindante y para la reunificación del caserío

El apartado 5 dice lo siguiente:

*“5. El ejercicio de este derecho podrá prevenirse si, dentro del año anterior a la enajenación, todas las personas beneficiarias hubieran renunciado válidamente a su derecho, o si, al menos, con un mes de antelación a la enajenación de la finca o parte del caserío, se hubiera advertido de la venta a las personas beneficiarias del derecho mediante notificación notarial directa, sin que, en ese tiempo, las posibles beneficiarias hubieran comunicado al notario o a la notaria, bajo cuya fe se pretende formalizar la enajenación, su ánimo de hacer uso de ese derecho.*

*La notificación, para ser válida, habrá de expresar las circunstancias de quien pretenda efectuar la transmisión, las de la finca a enajenar, su título de adquisición, el valor catastral, si constare, y el notario bajo cuya fe pretenda formalizarse la enajenación, así como los datos de identificación registral, si la finca los tuviere”.*

Por un lado, en nuestra opinión, el plazo de 1 mes puede ser escaso por el número y la casuística que puede darse en las personas beneficiarias, teniendo en cuenta el valor que se trata de proteger.

Por otro lado, nos llama la atención que en el segundo párrafo en que se señalan las circunstancias que debe de incluir la notificación para ser válida no se haga mención al precio de la transmisión. Entendemos que es un dato fundamental para el ejercicio del derecho y, por tanto, se debería incluir.

### Artículo 6. Derecho a edificar, reedificar, plantar o instalar

El apartado 1 dice lo siguiente:

*1. Cualquier propietario o propietaria puede hacer o construir en su terreno, heredad o solar, las casas, obras y plantaciones que le convengan, y como le convengan, siempre que se haga sin perjuicio de las cargas y servidumbres que pesen sobre el terreno, ni de los límites que, a tal efecto, dispongan las leyes urbanísticas u otras que impongan prohibiciones u obligaciones expresas.*

Se plantea de interés incluir las normativas de ordenación de territorio dado que pueden tener un impacto relevante en la edificación etc. prevista en el artículo, quedando el texto como sigue:

*“1. Cualquier propietario o propietaria puede hacer o construir en su terreno, heredad o solar, las casas, obras y plantaciones que le convengan, y como le convengan, siempre que se haga sin perjuicio de las cargas y servidumbres que pesen sobre el terreno, ni de los límites que, a tal efecto, dispongan las leyes urbanísticas y de ordenación de territorio u otras que impongan prohibiciones u obligaciones expresas”*

### Artículo 10. La servidumbre de paso

En el apartado 3 se establece que *“la persona dueña del predio dominante está, también, facultada para realizar, a su costa, las obras de afirmado que considere convenientes para su mejor utilización, y que no perjudiquen la explotación del predio sirviente, notificándolo, previamente, al dueño o a la dueña de este”.*

Echamos en falta una regulación más detallada de la forma de ejercicio de este derecho (plazo, posibilidad de alegaciones del propietario del predio sirviente, obra a realizar, modo de comunicación...).

#### **Artículo 16. Servidumbres a favor de instalaciones de generación, transformación o almacenamiento de energías renovables**

En el segundo párrafo del apartado 1 se señala que:

*“se entenderá acreditada dicha necesidad cuando la misma se ponga de manifiesto en cualquiera de las siguientes:*

- a) en la evaluación de la implantación de energías renovables contenida en el estudio de sostenibilidad energética correspondiente a los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento urbanístico que le afecten,*
- b) en la auditoría energética previa a cualquier reforma del edificio,*
- c) en los planes de actuación energética,*
- d) en los planes de energía y clima o*
- e) en los estudios para la instalación de sistemas de autoconsumo”.*

En opinión de este Consejo, parece conveniente que además de acreditar la existencia de estudios, evaluaciones o planes se dispusiera de las aprobaciones y autorizaciones administrativas porque si finalmente no se dispusiera de ellas no tiene sentido establecer servidumbre alguna.

Por ello, se propone adicionar al final de dicho apartado primero el siguiente párrafo:

***Se podrá ejecutar la servidumbre si se dispusiera previamente de los permisos y autorizaciones para la construcción de las citadas instalaciones de energías renovables”.***

#### **Artículo 26. Desistimiento del contrato de arrendamiento del caserío**

El apartado 2 se refiere a la continuación en el arrendamiento de las personas con derecho a habitar la casa familiar pese al desistimiento del arrendatario, mencionando que:

*“2. No obstante, si la persona arrendataria manifestase su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, sin el consentimiento de las personas con derecho a habitar la casa familiar que convivieran con esa persona arrendataria, podrá el arrendamiento continuar en beneficio de esas personas, si así se lo expresaran a la persona arrendadora en un plazo de quince días desde que tengan noticia del desistimiento de la persona arrendataria, debiendo, quien exprese su deseo de continuar el arrendamiento, y hasta la extinción del contrato, abonar la renta correspondiente, si no estuviera ya abonada, y en cada mensualidad en que se devengue”.*

Es decir, se señala que estos podrán continuar hasta la extinción del contrato abonando la renta correspondiente y se añade *“si no estuviera ya abonada”*. En nuestra opinión, quizás se debería de señalar qué ocurre en tal caso, si tiene o no el arrendatario derecho de regreso frente a estos para exigir que se le reintegre el importe abonado en concepto de rentas.

**Artículo 40. Cesión del contrato y subarriendo**

El punto 4 establece que *“tanto la cesión, como el subarriendo, deberán notificarse, de forma fehaciente, a la persona arrendadora, en el plazo de un mes desde que aquellos se hubieran concertado”*.

Nos llama la atención que se recoja la obligación de notificación de la cesión o subarriendo a posteriori de su realización, parece más razonable que la notificación se haga con carácter previo a formalizarse.

**Artículo 31. Incumplimiento de obligaciones, 43. Enajenación de la finca arrendada y 45. Resolución de pleno derecho y**

En nuestra opinión, observamos erratas en los artículos 31.3.a), 43. y 45.2.a), donde dice arrendataria debería de decir arrendadora.

**V.- CONCLUSIÓN**

---

El CES Vasco considera adecuada la tramitación del *“Anteproyecto de Ley de especialidades en materia de derecho patrimonial vasco y defensa del patrimonio y la empresa familiar”*, con las consideraciones que este órgano consultivo ha efectuado.

En Bilbao, a 29 de enero de 2024

Vº Bº del Presidente

Javier Muñecas Herreras

La Secretaria General

Izaskun Astondoa Sarria