

**Derechos de adquisición preferente por razón del parentesco:  
de la “tornería” aranesa y del “derecho de saca” vizcaíno  
(Breve examen de derecho interregional comparado)**

**Xabier Aurrekoetxea Aurrekoetxea**  
Abogado

**Sumario**

---

[I. Objetivo](#)

[II. Metodología](#)

[III. Regulación](#)

[IV. Concepto y naturaleza jurídica](#)

[V. Ámbito territorial](#)

[VI. Ámbito personal](#)

[VII. Requisitos en cuanto al objeto](#)

[VIII. Requisitos en cuanto al sujeto transmitente](#)

[IX. Requisitos en cuanto al sujeto adquirente](#)

[X. Procedimiento](#)

[XI. Condiciones de la enajenación](#)

[XII. Derechos y obligaciones](#)

**I. Objetivo**

La reciente publicación de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña resulta ser motivo más que justificado para realizar una aproximación a la nueva regulación aprobada por el legislador catalán.

Para quien observa desde el País Vasco, hay una institución en el nuevo Libro del Código Civil de Cataluña, que llama la atención por su similitud con otra propia del Derecho Vasco, se trata de la “tornería” aranesa y del “derecho de saca” practicado en Bizkaia.

Ello ha dado pie a que se lleve a cabo esta breve comparativa de ambas instituciones, con observaciones desde la experiencia vasca.

**II. Metodología**

En cuanto a la metodología de estudio, se ha procedido a examinar distintos aspectos de cada una de las instituciones, de forma sucesiva, comenzando en cada caso por la tornería aranesa, seguida de la saca vizcaína, para finalizar con una comparativa-comentario a ambas regulaciones.

### III. Regulación

#### 1. Tornería

Queda regulada en los artículos 568-21 a 568-26 del Código Civil de Cataluña<sup>[1]</sup>, dentro del Título I “De los bienes”, Capítulo VIII “Los derechos de adquisición”, Sección Tercera “Derechos de retracto legales”, Subsección segunda “La tornería”.

#### 2. Saca foral

Por su parte el “Derecho de Saca” queda regulada en los Artículos 112 a 127<sup>[2]</sup> de la Ley de Derecho Civil Foral del País Vasco<sup>[3]</sup>, que se ubican en el Libro Primero “Del Fuero Civil de Bizkaia”, título V “De la Saca Foral y de los demás de derechos de adquisición preferente”.

### IV. Concepto y naturaleza jurídica

#### 1. Tornería

En el caso de la institución catalana, el legislador ha procedido a facilitar una generosa definición de la institución, en los párrafos primero y segundo del artículo 568-21, 1º<sup>[4]</sup>, y decimos generosa, en la medida, en que no solamente define la institución sino que además establece su ámbito territorial de aplicación e incluso establece su naturaleza jurídica.

#### 2. Saca foral

Por el contrario, si acudimos a la regulación que la LDCFPV presenta de la “saca foral” no encontraremos definición expresa alguna: lo más que hallamos es la determinación de los sujetos legitimados a ejercer este derecho<sup>[5]</sup>, circunstancia que se examinará mas adelante.

#### 3. Observaciones

En primer lugar debe apreciarse que la regulación catalana no sólo es legal sino también consuetudinaria, y es que el párrafo 2º del 68-21 del CCC establece que esta institución se rige por las normas de esta sección, y en lo que no sea incompatible con las mismas por los usos y costumbres de Arán, las cuales deben tenerse en cuenta para su interpretación. Nos hallamos ante una remisión expresa a un derecho consuetudinario que no está redactado y que sospecho que, deliberadamente no se ha escrito.

Por su parte el derecho vizcaíno es más abundante en su regulación escrita<sup>[6]</sup>, y sin remisión expresa al derecho consuetudinario, ahora bien, ello no implica que de que no pueda alegarse vigencia de la costumbre en la “saca” vizcaína, y es que debe recordarse que la costumbre es fuente del derecho vasco, así lo dice artículo 1<sup>[7]</sup> de la LDCFPV.

En cuanto a la naturaleza jurídica la regulación catalana es absolutamente prístina al definir la “tornería” como un *derecho de adquisición legal por retracto*, esto es un retracto legal. El derecho vasco por el contrario no da otra definición que la de su título como derecho de adquisición preferente, huyendo deliberadamente de calificarlo como retracto.

### V. Ámbito territorial

#### 1. Tornería

De acuerdo a lo establecido en el mencionado artículo 568-21 CCC, la tornería solamente tiene lugar “en el territorio de Arán”.

#### 2. Saca foral

Como decimos la “saca” queda regulada en el título V del Libro II de la LDCFPV, que es el correspondiente al Fuero Civil de Bizkaia. No hay por tanto “saca” en Álava, salvo en los municipios de Llodio-Laudio y Aramaio, que a los efectos del derecho civil aplicable en los mismos son como territorio del Infanzonado de Bizkaia<sup>[8]</sup>. Tampoco hay “derecho de saca” en Gipuzkoa.

### **3. Observaciones**

En ambos casos, tanto el catalán como el vasco se aprecia que ni la “tornería” ni la “saca” son instituciones que sean extensibles a todo el territorio de aplicación de cada uno de los cuerpos normativos respectivos. En el primer caso, solamente es de aplicación “en el territorio de Aran”. En el caso vasco, exclusivamente en el Infanzonado de Bizkaia, además de los referidos municipios alaveses de Llodio-Laudio y Armaio.

Ahora bien, a juicio de esta parte, la definición catalana de su ámbito de aplicación adolece de cierta ambigüedad. ¿A qué se refiere el legislador catalán, cuando habla de “territorio de Arán”?, ¿al Valle de Arán? ¿Es el territorio de aplicación de “la tornería” distinto del territorio o espacio físico que configura el Valle de Arán?; ¿por qué no hay una definición del espacio físico que se corresponde con el “territorio de Arán”?

Por el contrario, en el caso vasco se da mayor concreción, aunque para ello sea preciso retrotraerse hasta el referido Título Primero, que es el que determina el ámbito de aplicación del Fuero de Bizkaia, al que pertenece el “derecho de saca”.

Como puede apreciarse el legislador vasco acota la “saca” a espacios político-administrativos bien definidos, para el caso de Álava, al territorio del municipio de Llodio, y al del municipio de Aramaio; para Bizkaia a la Tierra Llana o Infanzonado de este Territorio Histórico.

A que teme el legislador catalán para no acotar o concretar el “territorio de Aran”. En el País Vasco se ha definido sin mayor problema, sin que ello haya supuesto merma o perjuicio para el derecho propio, antes al contrario, ha servido para delimitar con mayor seguridad del espacio físico de su aplicación.

## **VI. Ámbito personal**

### **1. Tornería**

El artículo 568-22 CCC señala que sólo pueden ejercer el derecho de tornería las personas físicas con vecindad local en Arán.

### **2. Saca foral**

Por su parte el artículo 112 LDCFPV restringe este derecho a los parientes tronqueros, sean o no aforados, lo que irremediablemente empuja a que este artículo debe ser interpretado a la luz de lo que señalan los artículos 17 a 2, que tratan de la troncalidad<sup>[9]</sup>.

### **3. Observaciones**

En el caso de la “tornería”, la vecindad local aranesa es el punto de conexión, de modo manera que quien no disponga de esa condición civil no estará legitimado para ejercitar este derecho.

Por el contrario, en el caso vasco, no es requisito imprescindible que quien pretenda ejercitar la “saca” sea vizcaíno aforado, o vizcaíno no aforado, es que ni tan siquiera es necesario que sea vizcaíno; así se deduce del artículo 23 LDCFPV. En este mismo sentido se manifiesta CELAYA<sup>[10]</sup>.

¿Qué diferencia hay por tanto en este aspecto entre “tornería” y “saca”? Bien sencilla, la “saca” es más extensa, en el sentido de que permite su ejercicio sin atender a la condición civil del ejercitante del derecho, requiriendo exclusivamente la condición de tronquero, esto es el parentesco en relación con el titular que transmite el bien.

## VII. Requisitos en cuanto al objeto

### 1. Tornería

El artículo 568-23 CCC establece que solamente se ejercerá, en caso de venta o dación en pago de una finca rústica situada en el territorio del Arán, a favor de una persona extraña o con un parentesco más allá del cuarto grado colateral. También podrá ejercerse sobre la casa solariega y sus dependencias aunque se hallen en suelo urbano, salvo que formen parte de una explotación comercial o turística.

### 2. Saca Foral

En el caso del “derecho de saca” el artículo 112 establece que podrá ejercerse en todo tipo de transmisión onerosa que los parientes tronqueros pretendan llevar a cabo respecto de los bienes troncales. En cuanto a los bienes habrá que estar a lo señalado en el artículo 114, que dice que no es extensible a los bienes de naturaleza urbana o que deba ser urbanizado, según el programa del Plan que se halle vigente, si bien excepciona los edificios singulares en su conjunto, cualquiera que sea su situación, si hubiere constituido el hogar familiar de un ascendiente del pariente tronquero.

### 3. Observaciones

La “tornería” se restringe a los supuestos de venta o dación en pago, mientras que la “saca” es extensible a cualquier forma de transmisión a título oneroso, lo que evidentemente supone un marco más amplio en el caso vasco que en el aranés.

En cuanto a la naturaleza del bien, es evidente que la normativa vasca se dictó tratando de ajustarse a una normativa urbanística que ya hoy no está vigente. Es evidente que en ambos casos, tanto el catalán como el vasco se está restringiendo el ejercicio de la “tornería” o de la “saca” a bienes que sean de naturaleza rústica. Ahora bien, la excepción a esta norma, aun y cuando parece igual no lo es, y es que en el territorio de Arán se excepciona la casa solariega y sus dependencias, salvo que albergue una explotación comercial o turística, mientras que en el caso vasco se trata *de edificio singular en su conjunto, cualquiera que sea su situación, si hubiere constituido el hogar familiar de un ascendiente tronquero*.

La diferencia es notable, en Cataluña basta que se trate de la casa solariega sin que se exija singularidad alguna del edificio y sin necesidad de probar que haya sido hogar familiar de un ascendiente tronquero; otra de las diferencias notables es que la “tornería” es extensible a las dependencias de la referida casa solariega, mientras que en derecho vasco no hay alusión alguna dependencias o elementos anexos a la referida casa. Por el contrario, y como se lleva dicho, no cabrá tornería si la casa solariega alberga una explotación comercial o turística, limitación que no impone el derecho vasco.

## VIII. Requisitos en cuanto al sujeto transmitente

### 1. Tornería

El referido artículo 568-23 CCC establece que sólo dará lugar a la misma cuando la finca ha pertenecido a parientes por consanguinidad durante dos o más generaciones inmediatamente anteriores a la del disponente.

### 2. Saca Foral

La saca foral sin embargo se dará a favor de los parientes tronqueros, en los extremos previstos en el artículo 20 de la propia Ley.

### 3. Observaciones

En la “tornería” se requiere que el disponente que pretenda disponer de el inmueble lo hubiese adquirido (cualquiera que sea el título transmisorio) de un consanguíneo, y así durante al menos

dos generaciones inmediatamente anteriores (proveniente de cualquiera línea, sea ascendente, descendente o colateral).

La troncalidad vasca se basa también en el principio del parentesco, si bien un único grado, en la línea descendente hace a los bienes de los padres troncales respecto de sus hijos, con lo que el grado de parentesco es más corto en este caso para la línea descendente. Otra de las diferencias más significativas es que la relación de parentesco prevista en la tornería es la de consanguinidad, mientras que en el caso vasco es el parentesco legal, sea por naturaleza sanguínea, bien sea por disposición judicial, y es que los hijos adoptivos, a pesar de no ser consanguíneos son tenidos como tronqueros a todos los efectos<sup>[11]</sup>.

## **IX. Requisitos en cuanto al sujeto adquirente**

### **1. Tornería**

El varias veces citado artículo 568-23 CCC señala que para que pretenda ejercitarse la “tornería” el transmitente debe pretender enajenar el inmueble a favor de un extraño o a favor de un pariente mas allá del cuarto grado colateral.

### **2. Saca Foral**

Nada se dice en la regulación de la “saca” sobre el grado de parentesco de la persona a quien se desea transmitir, para ello debemos acudir a la regulación específica sobre la troncalidad, y así debemos tener en cuenta el artículo 21 que establece que la en línea descendente se prolonga sin límite de grado, en línea descendente termina en el ascendente que primero poseyó el bien raíz y en la colateral hasta el cuarto grado civil de consanguinidad. En todo caso deberá tenerse en cuenta también lo que se lleva dicho acerca de que los adoptivos son tenidos por tronqueros a todos los efectos en las líneas ascendente y colateral.

No debe olvidarse tampoco que la “saca”, de acuerdo a lo previsto en el párrafo 2º del artículo 112, puede ejercitarse cuando la enajenación se efectúe a favor de pariente tronquero de línea anterior a la de quien ejercita el derecho.

### **3. Observaciones**

El efecto de ambas regulaciones es el mismo, habilitar este derecho sólo para las transmisiones a favor de personas extrañas o parientes más allá del cuarto grado de parentesco colateral, con una diferencia y es que la “saca” también es ejercitable cuando el adquirente a quien se le pretende transmitir, a pesar de hallarse dentro del grado de parentesco troncal, tiene peor derecho, por ser pariente más lejano, que quien pretende aducir la “saca”; esta peculiaridad que obliga a la valoración de mejor o peor derecho no se da en la “tornería”.

## **X. Procedimiento**

### **1. Tornería**

Dice el artículo 568-24 CCC que el plazo para ejercer este derecho es de un año y un día, a contar desde la fecha en que la transmisión se inscribe en el Registro de la Propiedad o desde que se tiene conocimiento de la enajenación y de sus circunstancias.

### **2. Saca foral**

En el caso vizcaíno deben apreciarse dos momentos, uno previo de “llamamientos” y uno posterior de “saca” propiamente dicha.

#### **2.1 Los llamamientos previos**

De acuerdo a lo previsto en el artículo 11, quien pretenda enajenar bienes sujetos a saca foral practicará notarialmente el llamamiento a los parientes tronqueros, mediante edictos que se

publicarán en durante quince días consecutivos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en la puerta de la iglesia parroquial de donde radiquen los bienes.

Si no compareciere ningún pariente, el transmitente será libre de enajenar a título oneroso la raíz a tercero y por el precio que libremente decida en el plazo de un año desde la última publicación del edicto.

## 2.2 La “saca foral” strictu sensu

Si no se dieran los llamamientos, el Notario autorizante de la transmisión deberá hacer constar en la escritura que aquellos no se han dado, así lo requiere el artículo 122. En este caso, cualquier tronquero cuyo derecho sea preferente al del adquirente podrá ejercitar la “saca foral” propiamente dicha o *strictu sensu*, esto es solicitar la nulidad de la enajenación previa y pedir que se le adjudique la finca en justa valoración.

## 3. Observaciones

La “tornería” se plantea como un instrumento de protección desde el otorgamiento a los legitimados de un derecho de recuperación.

Por su parte la “saca” se plantea mediante un doble sistema, en primer lugar de llamamiento o convocatoria para adquirir, y caso de que esta no se hubiese dado, mediante un sistema de recuperación, al estilo de la “tornería”.

En el caso de la recuperación, la “tornería” facilita un plazo de un año y un día desde que la transmisión quedó inscrita en el Registro o desde que se tiene conocimiento de la misma y sus condiciones. Por el contrario la “saca”, para las enajenaciones sin llamamiento, el plazo es más breve, solamente de tres meses desde la inscripción en el Registro o desde que tuvo conocimiento de ella. Evidentemente es más generoso el plazo que se otorga en Arán que el que se ofrece en Bizkaia, sin que sepamos las razones para uno u otro. En todo caso si lo que se pretende es defender es el derecho del consanguíneo o del tronquero a “recuperar” para la familia la propiedad, cuanto mayor sea el plazo, mayor será la protección que se le dispensa.

## XI. Condiciones de la enajenación

### 1. Tornería

Según refiere el artículo 568-24, 2º CCC la adquisición por medio del derecho de tornería se efectúa en el mismo precio o valor y en las condiciones convenidas entre el pariente que ha realizado la transmisión y el adquirente.

### 2. Saca Foral

De acuerdo a lo previsto el artículo 123 LDCFPV, cuando se hubiere procedido a la transmisión sin llamamientos y compareciere el tronquero con mejor derecho ejercitando la “saca”, éste deberá consignar en el Juzgado el precio en que se valora la raíz.

### 3. Observaciones

Como puede apreciarse hay una gran diferencia en este punto entre “tornería” y “saca foral”, y es que en el primer caso se produce una subrogación entre el adquirente y el pariente consanguíneo con mejor derecho, substituyendo una persona por la otra, pero con iguales precio y condiciones de venta.

En el caso vasco sin embargo estamos ante una actuación judicial destinada a obtener la nulidad de la enajenación y a exigir, no sabemos si como castigo por no haber hecho los llamamientos, una transmisión en *justa valoración*. Es este un término que no es definido en la Ley, y sobre el que la doctrina apenas se pronuncia, entiendo CELAYA<sup>[12]</sup>, que deberá entenderse como tal el precio que deba fijarse de acuerdo a las disposiciones que establezcan las leyes procesales.

## **XII. Derechos y obligaciones**

### **1. Tornería**

Es un derecho renunciabile, pero sólo mediante escritura pública así lo reconoce el artículo 568-24, 3º CCC.

Por otra parte el artículo 568.25 CCC establece para quien adquiere una obligación, consistente en que está obligado a no transmitirla intervivos, prohibición que alcanza incluso a título gratuito, durante seis años a contar desde el día de la adquisición. Ahora bien, la limitación se puede salvar si se cuenta con la autorización de la persona en cuyo lugar se subrogaron al adquirirla.

Para finalizar debe señalarse que de acuerdo a lo previsto en el artículo 568-26 CCC el derecho de tornería es un derecho preferente a todo otro derecho de adquisición legal, excepto al de copropietarios.

### **2. Saca foral**

Dos singularidades tiene la “saca foral”. En primer lugar la prevista en el artículo 121, que permite que por unanimidad entre enajenante y parientes tronqueros que comparecieren al llamamiento, puedan convenir, en comparecencia ante Notario, la enajenación de la finca a favor de tercero, lo que se habrá de formalizar en plazo de un año desde el último llamamiento.

En segundo lugar un caso de “saca” singular, en el que la razón no es la troncalidad sino el arrendamiento histórico, es el previsto en el artículo 126, en virtud del cual el arrendatario cuyo contrato tenga más de cuarenta años de vigencia, incluido el tiempo en que poseyeron la finca los parientes de quienes raiga causa, tendrá el derecho de preferente adquisición de la finca arrendada, en los términos que se regula en el título que regula la “saca foral”.

### **3. Observaciones**

El artículo 568-24, 3º CCC y el 121 LDCFPV, aunque en formulación distinta, pretenden el mismo resultado, esto es, que el transmitente y legitimados a ejercitar la “tornería” o la “saca” puedan transaccionar o negociar sobre los derechos de estos últimos. En ambos casos se establece que deberá llevarse a cabo ante Notario, en el caso de la “tornería” reconociendo expresamente que podrá renunciarse, en el caso de la “saca”, de un modo más “edulcorado” permite que transmitente y parientes tronqueros acuerden la enajenación a favor de tercero. Una diferencia hay entre uno y otro, así mientras que en la “tornería” la renuncia no tiene límite temporal, en la saca, la enajenación deberá efectuarse en plazo de un año desde el último llamamiento, lo que de modo indirecto supone fijar una limitación temporal para hacer efectivo el acuerdo de enajenación a tercero.

Como singularidad catalana que no tiene equivalente en el Fuero de Bizkaia debe señalarse que el pariente que ejercita la saca está obligado a permanecer inmóvil como propietario, sin poder enajenar el inmueble adquirido en la propiedad, por seis años, salvo que cuente con la autorización de la persona en cuyo lugar se subrogó.

Frente a esta peculiaridad aranesa, que no tiene equivalente vizcaíno, otro tanto ocurre pero a la inversa, en el caso de los arrendamientos históricos, en el que los arrendatarios son equiparados a los parientes tronqueros.

La preferencia del derecho de “tornería” sobre otros derechos de retracto tampoco tiene equivalente en el derecho vasco, pero no debe olvidarse que en tanto que la saca es una consecuencia de la troncalidad, las enajenaciones, cualquiera que sea su naturaleza, que se ejecuten contra las reglas de la troncalidad, devienen nulas de pleno derecho, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24 LDCFPV.

---

[1] En adelante y para esta comunicación CCC.

[2] Debe tenerse se cuenta que el artículo 126, aun dentro del derecho de saca, regula propiamente un derecho de adquisición preferente de los arrendatarios históricos.

[3] En adelante y para esta comunicación LDCFPV.

[4] Art. 568-21, 1º CCC: *La tornería es un derecho de adquisición legal por retracto [...] en virtud del cual sus titulares se subrogan en la posición jurídica de los adquirentes.*

[5] LDCFPV Art. 112: los parientes tronqueros, sean o no aforados según el orden del artículo 20 y la línea y grado de proximidad a la raíz, tiene derecho preferente de adquisición sobre los bienes troncales que se intentare enajenar a título oneroso.

[6] La prueba está en los dieciséis artículos que le dedica a la "saca", frente a los seis en que se regula la "tornería".

[7] El artículo 1.1º establece que constituyen el Derecho Civil Foral de los Territorios Históricos del País Vasco las disposiciones de esta Ley, la costumbre y los principios generales del derecho que lo inspiran, de acuerdo con su tradición.

[8] LDCFPV Art. 146.1º: *En los municipios de Llodio y Aramaio rige el Fuero de Bizkaia, salvo los preceptos que se refieren a la determinación del ámbito territorial de aplicación específica para el Territorio Histórico de Bizkaia.*

[9] Son parientes tronqueros, de acuerdo a lo establecido en el artículo 20LDCFPV: *En línea descendente, los hijos y demás descendientes. En línea ascendente: los ascendientes de donde proviene el bien raíz. En línea colateral: el pariente que lo sea por la línea paterna o materna de donde proceda la raíz troncal. A los efectos de la línea descendente y colateral los hijos adoptivo serán tenidos como hijos por naturaleza del adoptante.*

[10] "Tratándose de un derecho de troncalidad solo pueden ejercitarlo los parientes tronqueros. El derecho **alcanza a todo tronquero sin tener en cuenta su nacionalidad o vecindad**, pues se trata de un vínculo familiar no político [...]" CELAYA IBARRA, Adrián, *Derecho Civil Vasco*, Universidad de Deusto, Bilbao, 1993, pg. 265.

[11] LDCFPV, Art. 20 *in fine*.

[12] CELAYA, *Ibíd.*, pg. 277.