



Roj: **SAP L 400/2017 - ECLI: ES:APL:2017:400**

Id Cendoj: **25120370022017100205**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Lleida**

Sección: **2**

Fecha: **22/05/2017**

Nº de Recurso: **303/2016**

Nº de Resolución: **231/2017**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **MARIA DEL CARMEN BERNAT ALVAREZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## AUDIENCIA PROVINCIAL

### DE LLEIDA

#### Sección Segunda

El Canyaret, s/n

Rollo nº. **303/2016**

Procedimiento ordinario núm. **977/2015**

Juzgado Primera Instancia 5 Lleida (ant.CI-5)

**SENTENCIA** nº **231/2017**

Ilmos./as. Sres./as.

#### PRESIDENTE

D. ALBERT GUILANYA I FOIX

#### MAGISTRADOS

D<sup>a</sup>. MARIA CARMEN BERNAT ALVAREZ

D<sup>a</sup>. ANA CRISTINA SAINZ PEREDA

En Lleida, a veintidos de mayo de dos mil diecisiete

La sección segunda de esta Audiencia Provincial, constituida por los señores anotados al margen, ha visto en grado de apelación, las actuaciones de Procedimiento ordinario número 977/2015, del Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Lleida (ant.CI-5), rollo de Sala número **303/2016**, en virtud del recurso interpuesto contra la Sentencia de fecha 16 de febrero de 2016. Son apelantes Eugenio y Andrea, representados por la procuradora MARIA JOSE ECHAUZ GIMENEZ y defendidos por el letrado RAMON-JULIO DEJUAN COMELLA. Es apelado Jenaro, representado por la procuradora ARES JENE ZALDUMBIDE y defendido por el letrado OSCAR GARCIA MILAGROS. Es ponente de esta sentencia la Magistrada Doña MARIA CARMEN BERNAT ALVAREZ.

VISTOS,

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La transcripción literal de la parte dispositiva de la Sentencia dictada en fecha 16 de febrero de 2016, es la siguiente: "**FALLO.**

**DESESTIMO íntegramente** a demanda presentada por la Procuradora S.<sup>a</sup> Echauz en nombre y representación de D. Eugenio y de D.<sup>a</sup> Andrea, frente a D. Jenaro.

Se impone a los demandantes el pago de las **costas** causadas en esta instancia. [...]"



**SEGUNDO.-** Contra la anterior sentencia, Eugenio

ellas y Andrea interpuso un recurso de apelación que el Juzgado admitió y, seguidos los trámites pertinentes, remitió las actuaciones a esta Audiencia, Sección Segunda.

**TERCERO.-** La Sala decidió formar rollo y designar magistrado/a ponente a quien se entregaron las actuaciones para que, una vez deliberada, propusiera a la Sala la resolución oportuna. Se señaló el día 22 de mayo de 2017 para la votación y decisión.

**CUARTO.-** En la tramitación de esta segunda instancia se han observado las prescripciones legales esenciales del procedimiento.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La sentencia de primera instancia desestima la demanda interpuesta por los actores en ejercicio de la acción de retracto de colindantes al rechazar que tengan la condición de cultivadores exigida en el Art. 568-17 CCC. Añade igualmente que aun cuando hubiese concurrido el primer requisito de la acción, tampoco habría podido prosperar al no haberse ejercitado el derecho en el plazo fijado a tal fin, condenando a los actores al pago de las costas causadas a la instancia.

Frente a dicha sentencia interponen recurso de apelación los actores al considerar que ha quedado debidamente acreditado que cultivan la finca de forma directa y personal, infringiendo la resolución recurrida el artículo 24 de la CE en relación con el artículo 218.1 y 2 LEC. Alegan igualmente que la demanda se interpuso en plazo, dentro de los dos meses siguientes a la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad, indicando que con la resolución de adjudicación definitiva del día 10 de enero de 2014 no tuvieron pleno conocimiento de que el demandado cumpliría con todos los requisitos de la convocatoria de la subasta que faltaban por cumplir, ni tampoco que el adjudicatario había pagado el precio dado que el mismo estaba diferido al acto de la venta notarial, tal y como consta en la escritura. Por último, con carácter subsidiario para caso de no prosperar el recurso, recurre también el pronunciamiento relativo a las costas, al considerar que no procede la condena en costas a los mismos dada la complejidad de la cuestión planteada y el hecho que el demandado retuvo más de un año la escritura y tampoco ocupó la finca adquirida, despistando así a los retrayentes no podían saber si se había producido la consumación de la compraventa.

La demandada se ha opuesto al recurso, alegando que debe estarse a lo dispuesto en la sentencia de instancia y a la valoración que sobre la misma efectúa el juez a quo, no concurriendo las infracciones que pretenden los apelantes.

**SEGUNDO .-** Los apelantes cuestionan en primer lugar la **falta de legitimación activa** que aprecia la resolución recurrida por no tener la **condición de cultivadores directos y personales**, al considerar que ha quedado debidamente acreditado que cultivan la finca de forma directa y personal, infringiendo la resolución recurrida el artículo 24 de la CE en relación con el artículo 218.1 y 2 LEC. Refieren que se ha desestimado la demanda basándose en hechos no cuestionados por la demandada ni en la contestación en la audiencia previa, exigiendo ex novo que la actora debería haber demostrado la maquinaria de la que dispone para cultivar la finca y sus ingresos familiares y ello les ha producido indefensión, exigiendo pruebas sobre hechos no controvertidos ni exigidos en el retracto. Añade igualmente que se acude a normas de derecho autonómico cuya finalidad es diferente a la del retracto, olvidando la normativa de la Unión Europea donde se regula quién es agricultor sin ninguna exigencia de comparación de ingresos entre las diferentes actividades, considerando que la remisión a la legislación especial que hace el Art 568-1 no se refiere a la Ley de Contratos de Cultivo, que no fue invocada por la demandada en su escrito de contestación a la demanda. Pone de manifiesto que ha quedado perfectamente acreditado que cultivan personalmente la finca, lo que se desprende de la declaración de los dos testigos que depusieron en el acto de juicio y de las declaraciones de la DUN aportadas a las actuaciones, por lo que han cumplido con la carga de la prueba.

El recurso no puede tener favorable acogida. En cuanto a la falta de legitimación activa por no ostentar la condición de cultivadores directos y personales, el Art. 568-17.1 del CCC remite a la legislación especial para integrar este concepto. Aunque la Llei 1/08, de 20 de febrer de Contractes de Conreu es de fecha posterior a la entrada en vigor de la Llei 5/06, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del CCC, no existe duda alguna que su Art. 6 debe utilizarse para integrar dicho concepto utilizado por el Art. 568-17.1, porque así resulta de los arts. 111-1.1 y 111-5 del CCC. Pero es que además, ha de ser así porque en el momento de redactar el Art. 568-17, el legislador ya tuvo en cuenta la que más adelante sería la Llei 1/08, dado que ambas leyes tuvieron una tramitación parlamentaria simultánea.

En tal sentido se ha pronunciado este Tribunal en diversas resoluciones y, entre ellas, como más recientes Sentencia 29/2014, de 22 de enero de 2014 y nº 465/2016, de 2 de noviembre de 2016.



Y al efecto es también muy ilustrativa la reciente sentencia del TSJ Catalunya 9 junio 2016 que, por lo que aquí interesa, dispone: "El Código Civil de Cataluña en materia de retracto de colindantes (artículos 568-16 a 568-20) ha desplazado para las fincas situadas en Cataluña (artículos de las disposiciones preliminares del CCCat antes citados y arts 16,1 y 10,1 del CC) la regulación contenida en el Código Civil de 1889 (artículos 1523 y 1524) que, consecuentemente, no se aplican ya en nuestro territorio.

El art. 33 de la Ley de contratos de cultivos complementa la regulación catalana como se observa de la remisión que el artículo 568-17.1 del CCCat (pueden ejercer el derecho de retracto de colindantes las personas físicas o jurídicas que, de acuerdo con la legislación especial, tienen la consideración de cultivador o cultivadora directo y personal) realiza a la legislación específica.

De este modo, los artículos 568-16 a 20 del CCCat que regulan el retracto de colindantes, deben aplicarse armonizándolos con las normas contenidas en los artículos 6 y 33 a 35 de la Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo que en lo que ahora interesa, establece, por un lado, el concepto de cultivador directo y personal (artículo 6) y, de otro, regula el derecho de preferencia adquisitiva del arrendatario o arrendataria excluyéndolo en los casos de que la finca esté calificada como de suelo urbano o urbanizable e incluye en la excepción los retractos de colindantes (art. 33.4)."

Como también decíamos en las resoluciones antes referidas, el concepto de cultivador "personal y directo" que utiliza el Art. 6.1, pese a que sólo fue utilizado por el legislador español en el artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1942 y en el Art. 83.3 de su Reglamento de 1959, es muy parecido el concepto de "agricultor profesional" que da el Art. 2.5 de la Ley 19/95, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias. Establece dicho precepto que "A los efectos de esta Ley, se entiende por:[...] Agricultor profesional, la persona física que siendo titular de una explotación agraria, al menos el 50 % de su renta total la obtenga de actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agraria de su explotación no sea inferior al 25 % de su renta total y el volumen de empleo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea igual o superior a la mitad de una Unidad de Trabajo Agrario".

Como se puede comprobar es una redacción muy parecida a la del Art. 6.1 de la Llei de contractes de conreu del Parlament de Catalunya, se según el cual: "S'entén per conreador directe i personal la persona física que, sola o amb la col laboració de persones que hi conviuen o, si no hi ha convivència, de descendents o d'ascendents, duu a terme efectivament l'activitat agrària i assumeix els riscos de l'explotació, si el 50% de la seva renda total s'obté d'activitats agràries o d'altres de complementàries, sempre que la part de la renda procedent directament de l'activitat agrària efectuada a la seva explotació no sigui inferior al 25% de la seva renda total i el temps de treball dedicat a activitats agràries o complementàries sigui superior a la meitat del seu temps de treball total, sens perjudici que pugui contractar personal auxiliar".

El Art. 6.1 también viene del Art. 9.1 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, en la redacción dada por la Ley 26/05, de 30 de noviembre de 2005, que establece: "Es agricultor profesional, a los efectos de esta ley, quien obtenga unos ingresos brutos anuales procedentes de la actividad agraria superiores al duplo del Indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) establecido en el Real Decreto Ley 3/2004 de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del Salario Mínimo Interprofesional y para el incremento de su cuantía, y cuya dedicación directa y personal a esas actividades suponga, al menos, el 25 por cien de su tiempo de trabajo". Como puede comprobarse el denominador común de todas estas disposiciones y que recoge el Art. 6 de la Llei de contractes de conreu, es la adopción del sistema de ponderación de la renta para definir el concepto de "cultivador directo y personal".

Así pues, el elemento central del Art. 6 de la Llei de contractes de conreu es el elemento de la renta y, más en concreto, de la renta agraria, que constituye el elemento determinante para poder ser considerado como "cultivador directo y personal". Así lo destaca el Dictamen al Projecte de Llei de Contractes de Conreu del Consell Consultiu, de fecha 14-7-06, cuando dice: "L'estatut jurídic de la propietat agrària reposa en la facultat de conrear, el *ius colendi*, en el sentit que el conreu produeixi un benefici en el seu titular; això és, una renda. Ara bé, la terra serà explotada en la direcció que més interressi a la col·lectivitat, que és una de les concrecions de la utilitat social que grava el sòl agrari i que ha consistit en una sèrie de deures i càrregues imposades al propietari, que permeten privilegiar el pagès que cultiva directament la terra, cosa que ha avalat el Tribunal Constitucional negant que vulneri el principi d'igualtat el tractament diferenciat dels conreadors directes o personals. Així, va afirmar que «la diferencia de tratamiento[...] responde a unos criterios constantes de protección de las relaciones arrendaticias caracterizadas por el cultivo personal[...] no es desde valores formales como sustanciales, atentatoria al principio de igualdad[...] una norma que dé soluciones diferentes para situaciones que son objetivamente distintas no puede calificarse, en modo alguno, de atentatoria al principio de igualdad, sino más bien conforme con las exigencias sustanciales valoradas por el legislador» ( STC 8/1982, de 4 de marzo, FJ 6).



El contingut essencial de la propietat agrària resideix en la rendibilitat, que és la utilitat privada que no pot ser anul·lada sense desnaturalitzar el concepte de domini rústic que s'enllaça amb la utilitat social prescrita constitucionalment per a «la modernització i desenvolupament del sector agrícola» ( art. 130.1 CE ), «la millora de la qualitat de vida» i «la utilització racional dels recursos naturals» ( art. 45.2 CE )".

Es la renta de procedència agrària la que permete determinar si estem ante un cultivador directe y personal y, por tanto, caso de serlo, que su derecho de propiedad goza de los beneficios (trato privilegiado en palabras del Consell Consultiu), que la ley le otorga como integrante del estatuto jurídico de la propiedad agraria (Art. 541-2 del CCC). Entre dichos beneficios se encuentra el retracto de colindantes. De esta forma, si el propietario colindante no puede ser considerado cultivador personal y directo, no concurre la causa que justifica que pueda disfrutar del derecho de retracto y éste no formará parte del contenido de su derecho de propiedad. Sólo el cultivador directo y personal, en los términos de la ley, puede disfrutar de este derecho de adquisición preferente, y que supone limitar el derecho de propiedad del propietario de la finca vecina a venderla a quien él haya elegido, dado que en el fondo la ley le impone quien ha de ser el adquirente, suponiendo una restricción de su dominio en interés público (art. 545-2.1 i 2 c. del CCC). Esta idea también la recoge el Consell Consultiu en el dictamen referido aunque lo diga en relación al retracto arrendaticio, aplicable también al de colindantes, disponiendo "Una altra limitació general que afecta tot tipus de negocis transmissius consisteix en el fet que l'arrendatari només disposa d'aquests drets d'adquisició preferent si és conreador directe i personal, cosa que limita el nombre de subjectes destinataris de la norma i, d'una manera indirecta, selecciona un determinat subjecte que viu de l'agricultura i per això es protegeix específicament". Y por ello el Art. 586-17.1 del CCC sólo otorga legitimación para poder retraer a dichos colindantes que viven realmente de la agricultura. Para saber si es así, hay que acudir a su renta, que ha de proceder como mínimo en un 25 % de su explotación agrícola, y en un 50 % de actividades agrarias y complementarias (Art. 6.1 de la Llei 1/08).

Por consiguiente resulta claro que la remisión que hace el CCC a la legislación especial se refiere a la LCC, correctamente aplicada por el juzgador en la resolución recurrida, sin que sea óbice para ello el hecho que dicha norma no fuese invocada por la demandada en su escrito de contestación a la demanda. Sobre el principio de congruencia la jurisprudencia ha venido estableciendo que impone la racional adecuación del fallo a las pretensiones de las partes y a los hechos, pero no la absoluta concordancia de modo que el juzgador está facultado para establecer su juicio crítico de la manera que entienda más ajustada, pudiendo aplicar normas distintas e incluso no invocadas por los sujetos del pleito, condicionadas por el componente fáctico esencial de la acción ejercitada y la no alteración de dicha causa petendi.

Al respecto el TS en S. 7/4/2000 dispone: *"Como dice la sentencia de 6 de octubre de 1998, el principio de congruencia impone la racional adecuación del fallo a las pretensiones de las partes y a los hechos objeto de las mismas, pero no la absoluta concordancia de manera que con el debido respeto al componente jurídico de la acción y al soporte fáctico ofrecido por los litigantes, el Juzgador está facultado para establecer su juicio crítico de la manera que entienda más ajustada, y de ahí que, en atención al principio "iura novit curia", en conexión con el de "da mihi factum, dabo tibi ius", pueda aplicar normas distintas e, incluso, no invocadas por los sujetos del pleito, a la situación real establecida por los mismos, pero la observancia de esta máxima nunca se efectuará de forma libre e ilimitada, pues siempre ha de condicionarse al componente fáctico esencial de la acción ejercitada, constituido por los hechos alegados por los litigantes, así como a la inalterabilidad de la "causa petendi", ya que lo contrario vulneraría el principio de contradicción y, por ende, el derecho de defensa, lo que ha sido ratificado reiteradamente por esta Sala, aparte de otras, en sentencias de 30 de junio de 1983, 10 de mayo de 1986, 7 de octubre de 1987 y 9 de febrero de 1988"*.

En parecidos términos se ha pronunciado la jurisprudencia menor y al respecto SAP Vizcaya, sec. 5ª, 14/2/2006 que dispone: *"SEGUNDO.- Conforme a lo que constituye el objeto de la presente resolución procede analizar, con carácter previo al haberse denunciado tal defecto, si la sentencia dictada en la instancia y objeto de revisión en esta alzada es nula o no, por entender la parte apelante que la sentencia es incongruente al valorar y estimar una excepción que no fue mantenida y no fue por lo tanto objeto del debate.*

*Como ha declarado esta Sala en reiteradas resoluciones, entre otras sentencia 6 de julio de 2.001 y 30 de julio de 2.003; "la congruencia exigible a toda sentencia por virtud de lo dispuesto en el Art. 24 C .E., 11 LOPJ comporta inexcusablemente una adecuada correspondencia y correlación de su parte dispositiva o fallo no sólo con las peticiones deducidas por las partes, esto es sus pretensiones procesales, sino también con el soporte fáctico de las mismas, sin que sea lícito al juzgador alterar la causa de pedir o sustituir las cuestiones objeto del debate por otras, pues de hacerlo produce indefensión a las partes e incurre en vicio de incongruencia, vulnerando el principio dispositivo rector del proceso civil, más en tal defecto no se incurre por la circunstancia de que el juzgador haciendo uso de los aforismos clásicos "iura novit curia y da mihi "factum" dato tibi ius", y respetando los hechos probados en el pleito, aplique las normas jurídicas que estime procedentes y modifique los fundamentos jurídicos de las pretensiones, siempre que la resolución que recaiga este en el ámbito de las peticiones de las*





partes y no supere lo que efectivamente conformó la contienda judicial (T.S. 10-7, 15 y 27 de noviembre de 1.995 entre otras).

*En igual sentido el Tribunal Constitucional ha establecido de modo reiterado que el derecho fundamental a la tutela judicial obliga a los órganos a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que aparezcan planteados ( Art. 218 LECv , 11 y 248.3º LOPJ ) por lo que el vicio de incongruencia puede suponer una denegación técnica de justicia, y por lo tanto, una vulneración del Art. 24 CE que de causar indefensión con relevancia constitucional daría lugar a la nulidad de la sentencia y a su devolución al juzgador a quo para la resolución de la cuestión debatida.*

*Ahora bien, para que pueda darse esta causa de nulidad por vicio de incongruencia, ya por no responder a cuestiones planteadas (incongruencia omisiva) ya por resolución de cuestiones no planteadas, es preciso que se dé una alteración de los términos del debate que causa indefensión a las partes con relevancia constitucional".*

En el caso de autos, no existe incongruencia alguna en la resolución recurrida. La cuestión resuelta por el juez a quo, fue fijada por las partes como hecho controvertido. Resulta evidente que el juzgador con el debido respeto al componente jurídico de la acción ejercitada y al soporte fáctico ofrecido por los litigantes, está facultado para establecer su juicio crítico de la manera que entienda más ajustada y de ahí que, en atención al principio "iura novit curia" pueda aplicar normas distintas e incluso no invocadas por los sujetos del pleito, a la situación real establecida por los mismos.

Y las exigencias a que hace referencia el juzgador no son sino aplicación de los requisitos que exige dicha normativa para que concurra la condición de cultivador directo y personal, por lo que en ningún caso se está exigiendo ex novo la demostración de hechos, como la maquinaria de la que dispone para cultivar y sus ingresos familiares.

Los apelantes ponen de manifiesto también que ha quedado perfectamente acreditado que cultivan personalmente la finca, lo que se desprende de la declaración de los dos testigos que depusieron en el acto de juicio y de las declaraciones de la DUN aportadas a las actuaciones, por lo que han cumplido con la carga de la prueba.

Las alegaciones referidas evidencian que cuestionan la valoración de la prueba realizada por el juzgador a efectos de determinar si cumplen con la condición de cultivadores directos y personales.

Para ello debemos partir del reiterado criterio mantenido por la Sala en el sentido que, cuando a través del recurso de apelación se cuestiona la valoración de la prueba efectuada por el juzgador a quo sobre la base de la actividad desarrollada en el acto del juicio, debe partirse, en principio, de la singular autoridad de la que goza la apreciación probatoria realizada por el Juez ante el que se ha celebrado el acto de juicio, en el que adquieren plena efectividad los principios de inmediación, contradicción, concentración y oralidad, pudiendo el juzgador de instancia intervenir de modo directo en la actividad probatoria y apreciar personalmente su resultado, así como la forma de expresarse y conducirse de las partes, los testigos y peritos en su narración de los hechos y la razón del conocimiento de éstos. Tras la entrada en vigor de la LEC 1/2000 el Tribunal de apelación también puede apreciar a través del soporte audiovisual, en el que se recoge y documenta el acto de juicio, la actitud de quienes intervienen y la razón de ciencia que expresan, a efectos de analizar si las pruebas se han valorado correctamente, pero siempre teniendo en cuenta que la actividad valorativa del juzgador de instancia se configura como esencialmente objetiva, sin que quepa decir lo mismo de la de las partes, que por regla general, y con cierta lógica en ejercicio del derecho de defensa, se presenta de forma parcial y subjetiva.

Por ello, este Tribunal ha indicado reiteradamente que la apreciación y valoración de la prueba es función privativa del juzgador de instancia, que debe realizar con arreglo a las reglas de la sana crítica, siempre con la posibilidad de que la valoración probatoria se practique mediante apreciación conjunta a fin de obtener una conclusión cierta, debiendo prevalecer su criterio, por imparcial y objetivo, sobre el de las partes, de tal modo que únicamente pueden estimarse incorrectas las conclusiones obtenidas por el juzgador a quo cuando éstas resulten absurdas, ilógicas o irracionales, o cuando haya dejado de observar alguna prueba objetiva que las contradiga, pero sin que este motivo de apelación pueda servir para intentar sustituir el criterio objetivo del juzgador por el subjetivo y propio del apelante.

Partiendo de estos criterios, y una vez reexaminadas todas las pruebas practicadas, considera la Sala que no cabe compartir las alegaciones del recurrente en base a las cuales trata de imponer su particular e interesada valoración de las pruebas, debiendo respetar en esta alzada el recto e imparcial criterio valorativo del juzgador a quo, al no apreciar la concurrencia de ninguna de aquéllas circunstancias, antes expresadas, que justificarían su modificación, porque en definitiva los actores no han acreditado la concurrencia de los requisitos que exige la ley para que puedan ser considerados cultivadores directos y personales.



Al efecto, la documental aportada por los mismos relativa a las declaraciones de la DUN, en ningún caso acredita los ingresos de los actores, ni qué porcentaje de los mismos procede de la actividad agrícola, ni tampoco el tiempo dedicado a estas actividades.

Y lo mismo hay que decir de la declaración de los testigos que depusieron el acto de juicio, de la que se desprende simplemente que realizan alguna labor en su finca, pero ninguna referencia hicieron al importe de la renta que obtienen de dicha actividad, ni tampoco al tiempo que dedican a la misma, fundamental para que pueda considerarse que cumplen con la condición de cultivadores personales y directos de la finca según la norma aplicable.

Y en este aspecto, también hay que recordar la doctrina reiterada y uniforme ( SSTS 13-3-99 , 6-3 y 11-10-2000 , entre otras) según la cual los resultados de la prueba testifical son de libre apreciación por el juzgador de la instancia, según las reglas de la sana crítica, no reguladas en ninguna norma legal toda vez que los Arts. 659 LEC y 1.248 C.C . (actualmente derogados pero manteniéndose idéntica regulación en el Art. 376 de la LEC 1/2000 ) sólo contienen una norma admonitiva, no preceptiva ni valorativa de prueba, por lo que la valoración que se haga del resultado de dicha prueba sólo será revisable cuando la apreciación de los testimonios se presente como ilógica, arbitraria o disparatada y conforme se ha expuesto no es esta situación la que se aprecie en el presente caso.

Por consiguiente, debe estarse a la valoración de la prueba realizada por el juez a quo, y a las conclusiones a las que llega en cuanto a que no ha quedado acreditado que los actores ostenten la condición de cultivadores personales y directos exigida en el Art 568-17 CCC, desestimando el recurso y confirmando la sentencia de instancia en este extremo.

**TERCERO.-** Insisten también los apelantes en que la **demanda se interpuso en plazo** , dentro de los dos meses siguientes a la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad, indicando que con la resolución de adjudicación definitiva del día 10 de enero de 2014 no tuvieron pleno conocimiento de que el demandado cumpliría con todos los requisitos de la convocatoria de la subasta que faltaban por cumplir, ni tampoco que el adjudicatario había pagado el precio dado que el mismo estaba diferido al acto de la venta notarial, tal y como consta en la escritura.

No obstante, la confirmación de la sentencia de instancia en cuanto a la falta de legitimación de los actores para el ejercicio del retracto determina por sí la desestimación de la demanda al no concurrir el presupuesto subjetivo y hace innecesario analizar el requisito temporal.

**CUARTO.-** Los apelantes recurren también el pronunciamiento relativo a las **costas** , al considerar que no procede la condena en costas a los mismos dada la complejidad de la cuestión planteada y el hecho que el demandado retuvo más de un año la escritura y tampoco ocupó la finca adquirida, despistando así a los retrayentes no podían saber si se había producido la consumación de la compraventa.

Debemos recordar que el criterio general en materia de costas es el del vencimiento, de tal modo que las costas procesales causadas se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el Tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho, de conformidad con lo establecido en el Art. 394-1 LEC .

No cabe considerar como tal duda toda aquella que se suscita por la discrepancia existente entre los litigantes en sus escritos de demanda y contestación o a través del recurso interpuesto, pues eso acontece en la totalidad de procesos y recursos, salvo los absolutamente infundados, si no que la duda debe surgir bien por la existencia de distintos criterios jurisprudenciales respecto a la aplicabilidad de un precepto en relación con la cuestión debatida en el proceso o bien por la existencia real de incertidumbre acerca de lo realmente acontecido siempre que tenga repercusión directa en la resolución de la litis.

Nada de esto se ha acreditado en esta alzada, ni la cuestión planteada es compleja ni los argumentos vertidos por los recurrentes tienen entidad para estimar la existencia de dudas de hecho o de derecho, razón por la cual procede también desestimar en este punto el recurso interpuesto.

Sobre dicho extremo se ha pronunciado ya este Tribunal en numerosas ocasiones y al efecto es muy ilustrativa la S. 4/5/2005, que por lo que aquí interesa, dispone: "**CINQUE.-** Per últim i pel que fa a la impugnació de la sentència feta per la part apelada i relativa a les costes de la primera instància, es clar que procedeix efectivament la seva imposició a la part actora, sense que pugui apreciar-se l'existència de dubtes de fet o de dret. Efectivament aquesta Sala s'ha pronunciat ja en nombrosíssimes ocasions envers al que ha d'entendre per dubtes de dret o de fet a efectes de la imposició de les costes. Així recordarem aquí que l'esmentat precepte estableix, en matèria de costes, el criteri del venciment, que es basa en el fet objectiu de la pèrdua del procés i en que el correcte ús del mateix no pot produir la conseqüència de causar un dany o un perjudici per a qui l'ha usat legítimament, tota vegada que la necessitat d'emprar el procés per a obtenir la tutela d'un dret o interès



no pot comportar una disminució d'aquest dret com succeiria si qui ha obtingut un pronunciament totalment favorable hagués de suportar les despeses que necessàriament origina el procés. Així, l'art. 394 imposa la condemna en costes del litigant vençut de forma imperativa per al Tribunal i només, excepcionalment, pot ser inaplicat aquest principi general quan concorrin dubtes de fet o de dret. Així diu l'indicat precepte que "1. En els processos declaratius, les costes de la primera instància s'han d'imposar a la part que hagi vist rebutjades totes les seves pretensions, llevat que el tribunal apreciï, i així ho raoni, que el cas presentava seriosos dubtes de fet o de dret. Per apreciar, a l'efecte de condemna a costes, que el cas és jurídicament dubtós s'ha de tenir en compte la jurisprudència dictada en casos similars." Aquestes excepcions, en la mesura que són això, excepcions i, a més, d'una norma imperativa que ha de ser aplicada pels Tribunals sense que hagin de realitzar majors fonamentacions, és d'interpretació i aplicació restrictiva. Des d'aquesta òptica, els dubtes de fet (o de dret o jurídics que pugui plantejar un cas, tenint en compte la jurisprudència recaiguda en casos semblants), ha de suposar que la solució tècnica-jurídica del litigi, que pot ser motivada tan per la difícil apreciació d'uns fets com per una qüestió de dret material o de dret processal, sigui complexa, fosca, de forma que les parts no hagin tingut altre remei que acudir als Tribunals, és a dir, que s'hi hagin vist abocats per la dificultat que presentava i que impossibilitava una solució extraprocessal. Així, i com dèiem, aquesta Sala ha tingut ocasió de pronunciar-se en nombrosíssimes ocasions envers a molts i diferents supòsits en què s'ha al·legat dubtes de dret o de fet. A títol indicatiu esmentarem, i pel que fa a dubtes de fet, que els vàrem apreciar a la sentència de 30 de juny de 2.004 atesa la dificultat de la prova irrefutable de pactes verbals entre membres d'una mateixa família; o en la de 4 de juny de 2.004 on vàrem entendre concorria una gran complexitat per apreciar els fets correctament; però també ho hem denegat en moltes altres com la de 16 de juny de 2.003 en que s'al·legava la dificultat d'esbrinar si els danys eren de canonada comunitària o privativa del codemandat, resultant en aquell cas que la pròpia pericial acompanyada per la part ja desfeia aquests dubtes; o en la de 22 de setembre de 2.003 en que malgrat certa opacitat o dificultat per esbrinar qui era el deutor en un arrendament d'obra, no justificava un seriós dubte de fet. Per la seva part i pel que fa a dubtes de dret (son els que justifiquen la no imposició de costes segons el jutge a quo), cal esmentar les Sentències d'aquesta Sala de 22 de setembre de 2.004 on vàrem justificar la no imposició de les costes en un canvi de criteri del TSJC en l'interval de procediment i envers la interpretació de la inaplicació del article 541 del CC al dret català, o la de 3 de febrer de 2.004 en que ho vàrem justificar per un canvi de criteri de la pròpia Sala. Ara be, res d'això succeeix en el cas present, es mes ni el jutge posa de manifest ni la part apel·lada assenyala l'existència de jurisprudència contradictòria, i per contra es fa referència a l'existència de versions contradictòries. Ara be tals versions contradictòries, que es diuen no mancades de raó "ab initio", no son justificació de cap tipus per no aplicar el criteri del venciment, que repetim només es pot evitar raonant l'existència de dubtes de dret (perfectament definits legalment) o de fet que no concorren en el supòsit d'autos".

En el mismo sentido, Sentencias 1/3/2010 , 27/9/2013 y 18/12/2013 .

**QUINTO.-** La desestimación del recurso comporta que las costas de esta alzada han de imponerse a la parte apelante ( Arts. 398-1 y 394-1 de la LEC ). Igualmente supone la pérdida del depósito consignado para formular el recurso de apelación que se destinará a los fines legalmente previstos ( Disposición Adicional Decimoquinta LOPJ ).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

## FALLAMOS

Que **DESESTIMANDO** el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Eugenio y Andrea contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia 5 de LLeida en los autos de Juicio Ordinario 977/2015, **CONFIRMAMOS** la citada resolución, imponiendo las costas de esta alzada a la parte apelante.

Devuélvanse las actuaciones al Juzgado de procedencia, con certificación de esta sentencia, a los oportunos efectos.

Destínese el depósito consignado para formular el recurso de apelación a los fines legalmente previstos.

Así por nuestra sentencia, la pronunciamos mandamos y firmamos.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** Contra esta resolución caben los recursos extraordinarios de casación y de infracción procesal si se dan los requisitos establecidos en los artículos 466 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil , debiendo acompañar con el escrito de interposición los depósitos (mediante ingreso en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Tribunal) y tasas correspondientes, en el supuesto de estar obligado a ello.

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia en el mismo día de su fecha, por el Ilmo./a Sr./a. Magistrado Ponente, celebrando audiencia pública. DOY FE.