



AUD.PROVINCIAL SECCION N. 8

MADRID

SENTENCIA: 00313/2011

AUDIENCIA PROVINCIAL

DE MADRID

Sección 8

1280A

FERRAZ, 41

N.I.G. 28000 1 7008328 /2010

RECURSO DE APELACION . /2010

Proc. Origen: PROCEDIMIENTO ORDINARIO /2008

Órgano Procedencia: JDO. 1A.INST.E INSTRUCCION N. 4 de VALDEMORO

De:

Procurador: ..

Contra:

Procurador:

Ponente: ILMA. SRA. Dª MARGARITA OREJAS VALDÉS

SENTENCIA Nº 313

Magistradas:

ILMA. SRA. Dª MARGARITA VEGA DE LA HUEVA

ILMA. SRA. Dª Mª VICTORIA SALCEDO RUIZ

ILMA. SRA. Dª MARGARITA OREJAS VALDÉS

ILUSTRE COLEGIO PROCURADORES DE MADRID	
RECEPCIÓN	NOTIFICACIÓN
5 SEP 2011	- 5 SEP 2011
Artículo 151.2	L.E.C. 1/2000

En Madrid, a dieciocho de julio de dos mil once. La Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por las Sras. Magistradas expresadas al margen, ha visto en grado de apelación los autos de juicio Ordinario nº 80/2008, procedentes del Juzgado de 1ª Instancia núm. 4 de Valdemoro, seguidos entre partes de una, como demandante-apelado, DON _____, representado por el Procurador DON _____ y de otra, como demandados-apelantes DON _____



Madrid

..., representados por la Procuradora DOÑA ..
..., así como ... representada por
el Procurador DON

VISTO, siendo Magistrada Ponente la Ilma. Sra. D^o MARGARITA
OREJAS VALDÉS.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la
resolución recurrida.

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Valdemoro, en
fecha 22 de Diciembre de 2009, se dictó sentencia cuyo fallo es del tenor literal
siguiente:

"Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por D.
... representada por el Procurador de los
Tribunales DOÑA. ... contra DÑA. ...

D. : ... D.
... D.
... y D. ... representados por el Procurador de
los Tribunales DÑA. ... y
representada por el Procurador de los Tribunales D

debo, en ejercicio de acción de retracto legal, condenar a los demandados a que
otorguen escritura pública de compraventa a favor del actor de las fincas parcela
del polígono ..., de Valdemoro, parcela del polígono ... de Valdemoro, finca ...
del Registro de la Propiedad de Valdemoro, ..., del mismo Registro, ... del
mismo Registro, ... del mismo Registro, por el mismo precio y
condiciones en que fueron vendidas en escritura pública de fecha 24 de abril de
2007.

Todo ello con imposición de costas a los demandados".

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de
apelación por las partes demandadas, que fue admitido, y, en su virtud, previos los



Madrid

oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- No estimándose necesaria la celebración de vista pública para la resolución del presente recurso, quedó en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, turno que se ha cumplido el día 13 de julio de 2011.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los fundamentos jurídicos de la resolución recurrida.

PRIMERO.- Por la representación procesal de Dña. , D. y D. , D. se interpone recurso de apelación frente a la Sentencia dictada el 22 de diciembre de 2009 por el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 4 de Valdemoro en los Autos de Juicio Ordinario nº 80/2008 que estimó íntegramente la demanda presentada por D. contra . y los hoy apelantes. Alegan error en la valoración de la prueba. Infracción del artículo 7.1 en relación con el artículo 88 de la Ley de Arrendamientos Rústicos 83/1980 de 31 de diciembre. Incongruencia omisiva. Infracción de los artículos 14, 15 y 16 de la Ley de Arrendamientos Rústicos así como el artículo 2 y 5 de la Ley 19/1995 de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias. Infracción del artículo 88 y de los artículos 5, 6 y 7 de la citada Ley de Arrendamientos Rústicos, por todo ello solicita la revocación de la resolución recurrida. La sociedad demandada interpuso igualmente recurso de apelación alegando también su disconformidad con la resolución apelada. La representación procesal del actor se opuso al recurso y solicitó la confirmación de la Sentencia apelada.

SEGUNDO.- Para mejor comprensión del presente recurso debemos hacer un breve resumen de los fundamentos facticos y jurídicos del mismo: el actor interpuso demanda de juicio ordinario sobre retracto de fincas rústicas contra la



Madrid

mercantil y los codemandados, manifestando en resumen que en el año 1993 concertó con D. L. un arrendamiento rustico de ocho parcelas, propiedad cinco de ellas de D. L. , hoy fallecido, las fincas número y las tres restantes propiedad de Dña. M. , hermana del anterior, finca número y las dos restantes sitas en el Poligono Parcela y que carecen de Inscripción Registral. Por el arrendamiento de las parcelas se pactó una renta anual de 480.-€ abonándose el canon arrendaticio cuando se procedía a la recolección de las cosechas, abonando dicho importe unas veces en dinero y otras mediante cheque.

El 4 de septiembre de 2007 cuando fue a pagar la renta a D. F. manifiesta que al que él creía representante de D. L. , éste le notificó que habían vendido las tierras por lo que envió un requerimiento notarial al mismo al que venía entregando el importe de las rentas del arrendamiento a fin de que le notificara las condiciones de la presunta compraventa para poder ejercitar el derecho de adquisición preferente. D. F. , en octubre de 2007 le devolvió el cheque que le había entregado y le notificó que no representaba a Dña. M. por lo que le envió nuevo requerimiento. Acudió al Registro de la Propiedad donde pudo comprobar por certificación de 21 de noviembre de 2007 que seis de las ocho parcelas habían sido vendidas a la sociedad demandada, desconociendo si las que no estaban inscritas habían sido igualmente vendidas. Enviando nuevo requerimiento para que se notificara el contenido de la escritura, porque hasta entonces había sido imposible. Para conocer el precio de las parcelas solicitó nueva certificación que fue expedida el 3 de enero de 2008. Manifiesta que ha venido cultivando y explotando las tierras desde hace decenas de años a pesar de su situación de jubilación.

Los demandados se opusieron, alegando caducidad de la acción ya que manifiesta que el actor conoce la venta desde el 10 de julio de 2007, fecha en la que le fue expedida certificación del Registro de la Propiedad de Valdemoro, por lo que se ha excedido en el plazo de 60 días que dispone la Ley de Arrendamientos Rústicos. Añade que no acredita la condición de arrendatario. Igualmente, se opusieron el resto de los demandados negando el arrendamiento y concretamente que, desde el año 2000 no aparece nada que demuestre el arrendamiento y ningún ingreso en las declaraciones de impuestos sobre la renta de D. Dña.



Madrid

Alegan también caducidad de la acción. Niega que sea profesional de la agricultura ni cultivador personal de las tierras al tener 73 años y que está jubilado desde hace más de diez años. Al procedimiento se acumulan los Autos en los que solicita el retracto del resto de las fincas nº y del Polígono cuya demanda se había presentado en el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº de Valdemoro. En la contestación a la demanda señalan también que Dña. M nunca ha tenido arrendada ninguna parcela al demandante y no percibió nunca renta alguna del mismo. Vuelven a alegar caducidad de la acción. Respecto a la parcela nº manifiestan que no figura en la declaración de parcelas cultivadas en la solicitud de ayudas y la parcela nº del polígono no solo no ha sido cultivada por el actor sino que tiene un valor económico mucho mayor que el agrícola debido a sus expectativas de desarrollo o expropiación como la parcela

TERCERO.- La Sentencia de Instancia considera probado que el actor concertó contrato de arrendamiento de las fincas litigiosas, valorando la abundante documental y sobre todo las solicitudes de ayudas para aprovechamiento agrícola entre los años 1993 y 2000 y que están refrendados por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, que las parcelas descritas han sido incluidas en las solicitudes de ayudas de la Comunidad Europea entre los años 2000 y 2008 siendo preceptor en el año 2000 el demandante y en los sucesivos años bien de forma continuada, bien de forma interrumpida su hija Dña.

A ello añade la documental bancaria que demuestra el pago de la renta, así como la declaración de los testigos. En lo que se refiere a la jubilación del demandante, manifiesta que el concepto profesional de agricultura que exigen los artículos 14 y 15 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 es aquella persona que se dedique o vaya a dedicarse de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación por sí o con ayuda de familiares. Por lo que no cabe confundir la jubilación con la pérdida de la profesionalidad agraria ya que la consideración de cultivador personal no se desvirtúa por la edad del arrendatario ni por su situación de pensionista, ya que los artículos 15 y 16 de la Ley no exige condición referida a la edad y la jubilación. Siendo esto no incompatible con el hecho de que las ayudas las reciba su hija al ser la que se ocupa de la parte administrativa. Se refiere además a la documental relativa al ejercicio de la actividad agraria por compra de tractores, y otros utensilios.



Respecto a la caducidad de la acción el actor manifiesta que no tuvo cabal conocimiento de las condiciones de venta de las fincas hasta después de pedida la certificación del Registro del 3 de enero de 2008 en el que se expresaban las cantidades que en concepto de precio fueron percibidas por la parte vendedora, incluso de las fincas catastrales y sólo tuvo conocimiento a raíz de la contestación a la demanda, mientras que los demandados presentan Certificación del Registro de la Propiedad de 4 de marzo de 2008 que expresa que se expidió Certificación Registral al demandante el 10 de julio de 2007 que informaba de la Inscripción de Dominio a favor de la sociedad demandada. Pues bien, la Sentencia entiende que dicha Certificación no puede ser considerada documento público pues no se refiere a un asiento registral sino a una actuación del Registrador que no tiene cabida en el nº 4 del artículo 317, por lo que entiende que no tuvo conocimiento de las exactas condiciones de la transmisión.

CUARTO.- Los demandados Dña.

alegan como primer motivo del recurso error en la valoración de la prueba. Manifiestan que no hay constancia alguna del arrendamiento salvo la interesada manifestación del demandante, ya que incluso reconoce que incluye en las ayudas solicitadas fincas que nunca tuvo arrendadas. Igualmente la beneficiaria de las ayudas es Dña. su hija, que en ningún caso es arrendataria de las tierras. Cita en ese sentido Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 2008. Manifiesta también que no existe prueba alguna que haya acreditado el pago de la renta. En todo caso se trata de talones extendidos a favor de D. L. y no a favor de Dña. M., y son pagos aislados no acreditativos del pago de renta alguna. Añade que el arrendatario nunca se ha comportado como tal y no existe documento alguno incluso enviado a los familiares al fallecimiento de los titulares de las fincas. Manifiesta que en cualquier caso, D. L. no administraba los bienes de Dña. M. por lo que es imposible que los arrendara en su nombre y no ha quedado probado que a ella le hayan efectuado algún pago. Añade que ha quedado acreditado que el demandante ha solicitado ayudas para aprovechamientos referentes a fincas rústicas que nunca le han sido arrendadas.



Madrid

Alegan igualmente infracción del artículo 7.1 con relación con el artículo 88 de la Ley de Arrendamientos Rústicos e Incongruencia omisiva ya que todas las fincas han estado sometidas al Régimen de Ordenación de Pastos conforme a la declaración realizada por la propia parte actora por lo que no pueden estar sujetas a dicha ley.

Manifiestan que se infringen también los artículos 14, 15 y 16 de la citada Ley de Arrendamientos Rústicos ya que el actor no es profesional de la agricultura, ni cultivador personal de las fincas, ya que no es el titular de la explotación sino que lo es su hija Dña. S desde su jubilación, y así consta en el oficio remitido por la Comunidad de Madrid de 1 de octubre de 2009. Es decir, que desde el año 2001 la titularidad de la explotación agraria la ostenta Dña. M

Tampoco se ha probado la existencia de rendimiento alguno en su declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas lo que es incompatible con lo exigido por la norma. No tiene rendimiento alguno de la explotación agraria, y únicamente aportan una factura de diciembre de 2007 y otra del 2008, ambas una vez habían sido transmitidas las fincas.

Respecto a la caducidad de la acción ejercitada mantiene que desde el mes de julio de 2007 el actor dispone de una información completa de la transmisión de las fincas. Y sin embargo no ejercita la acción en los 60 días previstos, sin que el envío de requerimientos pueda suspender el plazo de la caducidad legalmente establecida. Conociendo la venta debió y pudo solicitar dicha aclaración sobre las circunstancias específicas de la venta al propio Registro de la Propiedad como se desprende que posteriormente realizó en el documento nº 39 de la demanda. Cita Sentencia en ese sentido de 13 de noviembre de 2006 del Tribunal Supremo. Manifiesta que se infringen también los artículos 5 y 6 de la Ley ya que no se consideran arrendamientos los contratos de recolección de cosechas. Alega por último infracción del artículo 7 de la Ley de Arrendamientos Rústicos respecto a la parcela nº del Polígono ya que es una parcela urbana.

La Sociedad Anónima codemandada interpone igualmente recurso de apelación manifestando en resumen que no se ha probado la condición de arrendatario de las fincas, que no consta el arrendamiento de las fincas de Dña. M que la finca nº del Polígono propiedad de esta última, nunca ha sido



Madrid

cultivada ni se incluyó en la relación de parcelas sobre las que se solicitó ayudas al cultivo por el actor. Manifiesta también que el actor nunca ha sido agricultor y que en caso de que lo haya sido al 31 de diciembre de 2000, causó baja cediendo la explotación de las fincas a su hija que no aporta documento alguno que acredite la percepción de renta agraria por lo que contraviene lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Rústicos, ni ha notificado tampoco nunca la subrogación de su hija en los derechos de arrendamiento que le correspondía supuestamente. Respecto a la caducidad de la acción, alega que el actor conoce desde el 10 de julio de 2007 en que solicitó Certificación al Registro de Valdemoro, en concreto Certificación literal de la última inscripción de dominio a favor de la Sociedad, "expidiéndose la misma el 10 de julio de 2007 con indicación de todos los datos que figuran en el asiento, entre ellos comprador, vendedor y precio de la venta."

QUINTO.- Dicho lo que antecede debemos de analizar en primer lugar por motivos lógicos la caducidad alegada. El artículo 88 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980 vigente en el presente caso, dispone que: "El arrendatario tendrá un plazo de sesenta días hábiles desde que hubiere recibido la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, notificándolo así al enajenante también de modo fehaciente. En defecto de notificación del arrendador el arrendatario tendrá derecho de retracto durante sesenta días hábiles a partir de la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión".

El Tribunal Supremo en Sentencia de 17 de octubre de 2007, recuerda que: "Es doctrina reiterada de esta Sala que para retraer es preciso tener conocimiento cabal y lo más posible de la transmisión operada y en sus elementos esenciales, accesorios y condiciones que puedan resultar influyentes, señalando la Sentencia de 21 de marzo de 1996 que "ha de partirse de que el plazo para el ejercicio de retracto, en defecto de notificación, es de 60 días hábiles a partir de la fecha en que, por cualquier medio, al arrendatario haya tenido conocimiento de la transmisión (art. 88).

Y recientemente, el T.S., en Sentencia de 13 de octubre de 2008 argumenta: La sentencia dictada por la Audiencia considera que el computo del plazo de caducidad de sesenta días hábiles para el ejercicio por el arrendatario del



Madrid

derecho de retracto, a falta de concreta previsión en la legislación específica, se ha de regir por lo dispuesto en el artículo 1524 del Código Civil, según el cual se contará desde la Inscripción en el Registro de la Propiedad y, en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta; de modo que, si tal inscripción se produce, el plazo podrá haberse iniciado con anterioridad –por conocimiento de la venta a través de otros medios- pero nunca con posterioridad. De ahí concluye que, practicada la inscripción de su adquisición por el demandado el 8 de junio de 2000, éste es el “dies a quo” para el computo del plazo de caducidad y la demanda se interpuso extemporáneamente el día 24 de octubre siguiente.

En el mismo sentido han de citarse las Sentencias de esta Sala de 9 y 17 de octubre de 2007, excluyendo expresamente la primera de ellas la aplicación para este caso de lo dispuesto por el artículo 1524 del Código Civil y advirtiendo que el plazo para el ejercicio del retracto ha de contarse “desde que por cualquier medio el arrendatario haya tenido conocimiento de la transmisión, lo que es acorde con el sentido social de este derecho, favoreciendo su ejercicio en cuanto libera al arrendatario de probar un hecho negativo (que de por sí no tiene demostración), como es acreditar el momento en que conoce las circunstancias de la transmisión, y traslada a la otra parte la carga de acreditar que el arrendatario lo conoció en un momento anterior a partir del cual pueda contarse el plazo de caducidad”. Con la anterior doctrina será el demandado quien deberá acreditar que conoció el actor con anterioridad a la fecha que señala, las ventas de las fincas que pretende retraer.

En relación con la doctrina citada ha de tenerse por cierto y no controvertido que el actor acudió al Registro de la Propiedad en julio de 2007 obteniendo el día 10 de ese mes Certificación Literal del Registro de la Propiedad que expresaban todos los datos de la adquisición del dominio de las seis fincas allí inscritas, incluyendo los datos de comprador, vendedor y precio de la venta, según expresa el propio Registrador por Certificación que se aporta por la sociedad demandada, expedida el 4 de marzo de 2008, y aunque el Juez de Instancia no considera que es prueba bastante del conocimiento que el actor tenía de las condiciones de la venta, esta Sala discrepa de lo resuelto, pues a partir de dicha fecha el retrayente tuvo conocimiento exacto de la transmisión de las fincas y las condiciones exactas de la misma, habiendo podido incluso solicitar en ese momento la información complementaria que pidió en enero de 2008. A la vista de dichos



datos esta Sala llega a la conclusión que el actor tuvo cabal y exacto conocimiento de la compraventa. La Ley dispone de forma concluyente que el conocimiento de la venta puede ser por cualquier medio. Pues bien, al conocer el demandante la inscripción en el Registro de la Propiedad, ello da comienzo al plazo de 60 días hábiles para el ejercicio de la acción de retracto, al tener el medio registral publicidad suficiente y para completar el conocimiento cabal de las condiciones de la transmisión.

Así las cosas, es notorio que cuando se interpuso la demanda ha transcurrido con mucho el plazo de caducidad establecido para el ejercicio del retracto sobre fincas rústicas. A lo que hay que añadir que el plazo para el ejercicio de la acción de retracto es de caducidad por lo que no admite interrupción por ningún medio, todo ello nos lleva a estimar este motivo del recurso y por ello la caducidad de la acción, respecto a las fincas registrales nº

y . Respecto a las cuales las circunstancias de la compraventa constaban en la Certificación del Registro de la Propiedad expedida el 10 de julio de 2007.

SEXTO.- En lo que se refiere a las parcelas y del Polígono cuyo conocimiento exacto de las condiciones de la venta no lo ha tenido el actor hasta la contestación de la demanda, obviamente no existe caducidad de la acción. Dichas fincas eran propiedad de Dña. M y de ellas el actor se limita a manifestar que su hermano la representaba sin acreditarlo de forma alguna, como tampoco aporta documento alguno que demuestre el pago de renta a la propietaria no solo con carácter periódico como exige la Ley sino incluso de forma esporádica, se limita a manifestar el carácter verbal del arrendamiento, pero sin que presente prueba alguna que fortalezca la prueba de la unilateral declaración a efectos de ayudas comunitarias. Por el contrario en todos los documentos relativos a la herencia de Dña. M las fincas aparecían como no arrendadas. Se contradice igualmente con el supuesto arrendamiento, que la hija del actor no se subrogara en los arrendamientos cuando era la perceptora de las Ayudas Comunitarias y la Administradora de la explotación agraria, aunque solo sea a efectos administrativos, según ha declarado el propio demandante.



Madrid

No existe por tanto, documento, carta, burofax, comunicación alguna que pruebe que el Sr. G había arrendado las fincas a Dña. M y de las testificales que se han practicado, tampoco se deduce que las fincas de dicha Señora estuvieron arrendadas al demandante ni siquiera que el administrador de las mismas fuera su hermano D. L La Sala considera por tanto que no se ha demostrado la existencia del arrendamiento, no se vislumbra ningún indicio del mismo que tenga la consistencia necesaria para desvirtuar la inexistencia de una renta periódica y fija como medio indirecto demostrativo del contrato por ser uno de los elementos esenciales conforme a la definición que del mismo se establece en el art. 1543 del Código Civil: incluso y aunque hubiera alguna prueba de la posesión de las fincas distinta de la relación de las mismas en las Ayudas PAC, no es el arrendamiento el único título que legitima la posesión de las fincas rusticas sino que existe el simple precario o tenencia por mera liberalidad de los dueños, ya que no consta el arrendamiento ni el pago del precio y como ya hemos dicho de las pruebas documentales y testificales aportadas al juicio no se pueden deducir elementos tan esenciales del contrato por lo que la demanda respecto a estas fincas tampoco puede prosperar.

SEPTIMO.- A ello debemos de añadir que según la STS de 21 de octubre de 2005, el art. 15.1 LAR 1980, a los efectos que nos interesa, dispone que "Se entiende por profesional de la agricultura a los efectos de esta: a) La persona mayor de edad o emancipada que se dedique o vaya a dedicarse a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación, como agricultor profesional, de acuerdo con lo establecido en el ap. 5 art. 2 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias". Y a su vez el art. 5.2 de la citada ley define: "Agricultor profesional, la persona física que siendo titular de una explotación agraria, al menos, el 50 por 100 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 realizada en su explotación no sea inferior al 25 por 100 de su renta total y el tiempo de trabajo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea superior a la mitad de su tiempo de trabajo total". Es verdad que desde enero de 2008 la redacción de este precepto se ha cambiado por la siguiente: "Agricultor profesional, la persona física titular de una explotación agrícola, ganadera o forestal, que requiera un volumen de empleo de al menos una Unidad de Trabajo Anual y que obtenga al menos el 25 por ciento de su renta de actividades



Madrid

agrarias", pero la Sala considera que la legislación aplicable para determinar la condición personal del actor debe ser la vigente en el momento en que se ejercita la acción de retracto, pues es entonces cuando interesa, a los efectos finalísticos de la norma, la condición de agricultor profesional del arrendatario.

Por tanto se exigen tres requisitos, dos de renta y otro de dedicación, los cuales deben ser probados por quien alegue ostentar esa condición (art. 217 LEC), para que se pueda dar tal consideración de profesional de la agricultura.

El Tribunal Supremo en sus Sentencias de 8 y 11 de febrero de 2008, aludiendo a su vez al cuerpo doctrinal elaborado por dicho Tribunal en torno a la caracterización de la condición de cultivador personal (doctrina resumida en, entre otras, la STS de 31 de enero de 2007), señala que "para reconocer la indicada condición es precisa la dedicación en exclusiva a las labores agrícolas, por sí, o con la ayuda de familiares que convivan con el arrendatario, sin utilizar asalariados más que circunstancialmente, por exigencias estacionales de la explotación agraria; no perdiéndose, sin embargo, la condición de cultivador personal aunque se utilicen uno o dos asalariados, en caso de enfermedad sobrevenida o de otra justa causa que impida continuar el cultivo personal, distinguiendo esta misma doctrina entre el profesional de la agricultura, que desempeña las actividades de tal orden con el carácter preferente que resulta de los presupuestos establecidos en el artículo 2.5 de la Ley 19/1995, y el cultivador personal, que las realiza con dedicación exclusiva". También se advierte de que este rigor en la interpretación del art. 16 de la LAR se ha modulado admitiendo la compatibilidad de las labores agrícolas con el ejercicio de cierta industria u otras actividades, aunque siempre se ha destacado que "no cabe prescindir del carácter primordial de la dedicación a la explotación agrícola y de que lo decisivo, a los efectos de apreciar la condición de cultivador personal, es la dedicación del arrendatario a la explotación de la finca como modo de subsistencia, aunque se valga de ayuda familiar por causas justificadas, pero manteniendo, en todo caso, "el control y la dirección propia", la continuidad al frente de la explotación y la responsabilidad sobre la misma", y asimismo, también se ha advertido que no es lo mismo recibir ayuda de los familiares que ser sustituido.

La condición de cultivador personal, por tanto, se hace depender de la acreditación de la dedicación "exclusiva" ("por si mismo") del que alega ostentar tal



Madrid

condición a las labores agrícolas, recibiendo en su caso una mera ayuda de familiares o ciertos asalariados con carácter esporádico y puntual, por razones de enfermedad sobrevenida u otra causa que lo justifique, en determinadas labores del campo, resultando ser la actividad agrícola y la explotación de la finca el medio de subsistencia de dicho sujeto (SSTS de 8 y 11 de febrero de 2011 y de 31 de enero de 2007, entre otras; así como SSAP La Rioja de 11 de marzo de 1999 y Barcelona, Sección 13ª, de 25 de marzo de 2008, entre otras).

Pues bien, en cuanto a los requisitos económicos y frente a lo que expresa la Sentencia de Instancia el Actor no ha acreditado en modo alguno la significación económica de su explotación en relación con sus ingresos, no ha probado que las rentas obtenidas por la actividad agraria es superior al 50% de su renta total o incluso el 25%. Es al demandante al que le incumbe la carga de probar que es cultivador personal tal y como alega y que sus rentas provienen de dicho sector. Todo ello nos lleva a admitir el recurso y revocar la Sentencia de Instancia, desestimando íntegramente la demanda.

OCTAVO.- Al haberse admitido los recursos y de acuerdo con lo previsto en los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas de esta alzada no deberán ser impuestas a ninguno de los recurrentes, respecto a las costas de la Instancia al haber sido admitido el recurso y revocada la resolución recurrida deberán ser impuestas a la parte actora.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

III.- FALLAMOS

Que debemos ESTIMAR Y ESTIMAMOS los recursos de apelación interpuestos por _____ y DOÑA _____ y D. _____

_____ D. _____ y D. _____ contra D. _____

frente a la Sentencia de fecha 22 de diciembre de 2009 por el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 4 de Valdemoro en los Autos de Juicio Ordinario nº 80/2008 a que ente rollo se contrae, resolución que **revocamos** y en su lugar dictamos otra por la cual **declaramos que debemos desestimar y desestimamos**



Madrid

la demanda formulada por D. F _____, contra los apelantes,
con expresa imposición de costas de la Instancia a la parte actora y sin hacer
especial imposición de las mismas en esta alzada.

En esta resolución podría ser objeto de recurso de Casación por
infracción de Ley o recurso extraordinario por infracción procesal, si acredita su
interés casacional de acuerdo con los motivos establecidos en el artículo 477 y 469 y
tomando en consideración la Disposición Final 16ª todos ellos de la Ley de
Enjuiciamiento Civil, si concurren los requisitos legales establecidos.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al
Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

