



Roj: **STS 2857/2019** - ECLI: **ES:TS:2019:2857**

Id Cendoj: **28079110012019100468**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **17/09/2019**

Nº de Recurso: **3591/2016**

Nº de Resolución: **474/2019**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 474/2019**

Fecha de sentencia: 17/09/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3591/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 10/09/2019

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE SEGOVIA. SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN núm.: 3591/2016

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 474/2019**

Excmos. Sres. y Excm. Sra.

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

D. Jose Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 17 de septiembre de 2019.



Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.<sup>a</sup> Milagros , representada por el procurador D. Jesús María de la Fuente Hormigo y bajo la dirección letrada de D. Vicente García Elías, y el recurso de casación interpuesto por D.<sup>a</sup> Rosario , D. Herminio y D. Everardo , representados por el procurador D. Guillermo García San Miguel Hoover y bajo la dirección letrada de D. Pablo Morenilla Allard, contra la sentencia n.º 321/2016 dictada en fecha 29 de julio de 2016 por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Segovia en el recurso de apelación n.º 544/2016 , dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 225/2012 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Sepúlveda, sobre acción para que sea elevada a escritura pública la opción de compra ejercitada. Ha sido parte recurrida D. Joaquín , representado por el procurador D. Ángel Martín Gutiérrez y bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> Carmen Ruiz Hidalgo.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- D. Joaquín interpuso demanda de juicio ordinario contra D.<sup>a</sup> Rosario , D. Herminio , D. Everardo y D.<sup>a</sup> Milagros en la que solicitaba se dictara sentencia por la que se declare:

"PRIMERO.- Que el contrato de arrendamiento suscrito en Segovia el 1 de septiembre de 2001 entre D. Moises y D. Joaquín , incluyendo en la estipulación IV una opción de compra sobre las fincas objeto de arrendamiento que en él se relacionan, acompañado con esta demanda como documento n.º 2, es plenamente válido y eficaz.

"SEGUNDO.- Que la opción de compra contenida en el mencionado contrato de fecha 1 de septiembre de 2001 ha sido ejercitada por el demandante dentro del plazo fijado en el mismo.

"TERCERO.- Que dicho contrato es vinculante y obligatorio para los demandados D.<sup>a</sup> Rosario , D. Herminio , D. Everardo y D.<sup>a</sup> Milagros (Cuota legal usufructuaria), en cuanto herederos de D. Moises , como acto de disposición por D. Moises de sus bienes privativos así como de los de carácter ganancial con su cónyuge, D.<sup>a</sup> Milagros .

"CUARTO.- Que dicho contrato es vinculante y obligatorio para la demandada D.<sup>a</sup> Milagros , como acto de disposición de bienes gananciales realizado por D. Moises con su consentimiento en cuanto a las fincas de carácter ganancial.

"QUINTO.- Que como consecuencia de lo anterior, D.<sup>a</sup> Rosario , D. Herminio , D. Everardo y D.<sup>a</sup> Milagros , en su respectivo carácter y en función de la naturaleza de los respectivos bienes, son condenados a otorgar escritura pública de compraventa de las fincas incluidas en el contrato de arrendamiento, a favor de D. Joaquín , libre de cargas hipotecarias, por el precio determinado judicialmente; quien, a su vez, en el momento de otorgarse la escritura pública, estará obligado a su abono.

"SEXTO.- Que D. Joaquín tiene derecho a percibir de los demandados una indemnización desde el momento en que les requirió para el otorgamiento de la escritura pública (septiembre 2001) y hasta su efectivo otorgamiento, por los daños y perjuicios que de la demora se originasen y cuyos criterios serán fijados en la sentencia.

"SÉPTIMO.- Condenándose a los demandados a estar y pasar por las anteriores declaraciones, procediendo a otorgar la escritura pública y, en caso de negativa, será otorgada judicialmente.

"OCTAVO.- Condenándose, asimismo, a los demandados al pago de las costas procesales, tanto por haber sido estimada la demanda como por haber actuado con temeridad y mala fe, cuya declaración expresa, igualmente, se invoca (Hecho séptimo, FD VI sexto -sic-)."

2.- La demanda fue presentada el 3 de mayo de 2012 y repartida al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Sepúlveda y fue registrada con el n.º 225/2012 . Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de las partes demandadas.

3.- 1. D.<sup>a</sup> Rosario contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la desestimación de la demanda con expresa condena en costas a la parte demandante. También formuló reconvencción en la que solicitaba que se dictara en su día sentencia por la que estimando la reconvencción declare:

"1.º La nulidad del contrato de arrendamiento de fecha 1-092001, en lo que afecta a las fincas inscritas como gananciales (Fincas: NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 y NUM006 , del Registro de la Propiedad de Riaza) así como aquellas otras fincas que, a consecuencia de esta demanda, se declaren pertenecientes a la extinta sociedad de bienes gananciales de D.<sup>a</sup> Milagros y D. Moises , disuelta pero no liquidada.



"2.º La nulidad de la estipulación IV del contrato de arrendamiento de fecha 1-09-2001, relativa a la opción de compra que afecta a la totalidad de las fincas recogidas en el citado contrato.

"3.º Subsidiariamente, caso de no ser estimada nuestra 2.º solicitud, DECLARE la nulidad de la estipulación IV del contrato de arrendamiento de fecha 1-09-2001 relativa a la opción de compra, en lo que afecta a las fincas inscritas como gananciales, así como aquellas otras fincas que, a consecuencia de esta demanda, se declaren pertenecientes a la extinta sociedad de bienes gananciales de D.ª Milagros y D. Moises , disuelta pero no liquidada.

"4.º Se DECLARE que las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Riaza, con los números NUM007 , NUM008 , NUM009 y NUM010 pertenecen a la extinta sociedad de bienes gananciales de D. Moises y D.ª Milagros , disuelta pero no liquidada por compra de D. Moises a D. Balbino , D.ª Pura y D. Cecilio , mediante contrato privado de compraventa de fecha 11 de mayo de 1984; con la consiguiente rectificación parcial de la escritura de compraventa otorgada sobre dichos inmuebles el día 28 de diciembre de 1996 ante el notario de Riaza D.ª María de los Ángeles Álvarez Justo, con el número 621 de su protocolo, en la que deberá figurar que dichos inmuebles fueron adquiridos en 1984 para la sociedad de gananciales de D. Moises y D.ª Milagros , acordando igualmente la constancia de dicha titularidad en el Registro de la Propiedad correspondiente .

"Y todo ello con expresa condena en costas para la otra parte, si se opusiera a esta demanda.

3.2. D. Herminio contestó a la demanda solicitando la desestimación de las pretensiones contenidas en la misma con expresa condena en costas a la demandante. También formuló reconvencción suplicando al juzgado en iguales términos que D.ª Rosario .

3.3. D. Everardo contestó a la demanda solicitando la desestimación íntegra de la demanda con expresa condena en costas a la parte demandante. A su vez formuló reconvencción suplicando al juzgado en los mismos términos que D.ª Rosario y D. Herminio , salvo en cuanto a las fincas cuya declaración de ganancialidad se solicita ampliándose en el caso de D. Everardo la solicitud de las fincas NUM011 , NUM012 , NUM013 , NUM014 , NUM015 , NUM016 y NUM017 .

3.4. D.ª Milagros contestó a la demanda solicitando la desestimación íntegra de la demanda con expresa condena en costas a la parte actora por su temeridad y mala fe.

3.5. D. Joaquín contestó a las reconvencciones formuladas respectivamente por los hermanos Everardo Rosario Herminio solicitando la desestimación de las mismas por no estar ajustadas a derecho con expresa condena en costas a los demandantes en reconvencción.

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Sepúlveda dictó sentencia de fecha 18 de diciembre de 2015 , con el siguiente fallo:

"Que DESESTIMANDO la demanda formulada por D. Joaquín , representado por el procurador de los tribunales D. Jesús Lorenzo Salcedo Rico, contra D.ª Rosario , D. Herminio , D. Everardo , representados por la procuradora de los tribunales D.ª Inmaculada García Martín y contra D.ª Milagros , representada por el procurador de los tribunales D. Carlos Marina Villanueva, DEBO ABSOLVER y ABSUELVO a los mencionados demandados de todos los pedimentos que frente a ellos se deducían en la demanda, todo ello con expresa imposición de costas a la parte actora.

"Que ESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE la demanda reconvenccional formulada por D.ª Rosario , D. Herminio , D. Everardo , DEBO DECLARAR Y DECLARO:

"1. La nulidad del contrato de arrendamiento de fecha 1-09-2001 en lo que afecta a las fincas inscritas como gananciales (fincas: NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 y NUM006 , del Registro de la Propiedad de Riaza) así como a las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Riaza, con los números NUM018 , NUM008 , NUM009 y NUM010 .

"2. La nulidad de la estipulación IV del contrato de arrendamiento de fecha 1-09-2001 relativa a la opción de compra que afecta a la totalidad de las fincas recogidas en el citado contrato.

"3. Que las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Riaza, con los números NUM018 , NUM008 , NUM009 y NUM010 pertenecen a la extinta sociedad de bienes gananciales de D. Moises y D.ª Milagros , disuelta pero no liquidada por compra de D. Moises , a D. Balbino , D.ª Pura y D. Cecilio , mediante contrato privado de compraventa de fecha 11 de mayo de 1984; con la consiguiente rectificación parcial de la escritura de compraventa otorgada sobre dichos inmuebles el día 28 de diciembre de 1996 ante el notario de Riaza D.ª María de los Ángeles Álvarez Justo, con el número 621 de su protocolo, en el que deberá figurar que dichos inmuebles fueron adquiridos en 1984 para la sociedad de gananciales de D. Moises y D.ª Milagros , acordando igualmente la constancia de dicha titularidad en el Registro de la Propiedad correspondiente.



"Todo ello con expresa imposición de costas a la parte actora".

5.- Por la representación procesal de D.<sup>a</sup> Rosario ,D. Herminio y D. Everardo se solicitó aclaración y corrección de error material de la sentencia de primera instancia que fue resuelto mediante auto de 7 de enero de 2016 y cuya parte dispositiva es la siguiente:

"Que estimo parcialmente lo solicitado, se corrige la sentencia de 18 de diciembre de 2015 en los siguientes términos:

"A) En el fundamento de derecho primero donde dice "2.000.000 de pesetas mensuales" debe decir "2.000.000 de pesetas anuales".

"B) El párrafo segundo del fallo queda redactado como sigue:

""Que ESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE la demanda reconvenicional formulada por D.<sup>a</sup> Rosario y D. Herminio , DEBO DECLARAR Y DECLARO:

"1. La nulidad del contrato de arrendamiento de fecha 1-09-2001 en lo que afecta a las fincas inscritas como gananciales (fincas: NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 y NUM006 , del Registro de la propiedad de Riaza) así como a las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Riaza, con los números NUM018 , NUM008 , NUM009 y NUM010 .

"2. La nulidad de la estipulación IV del contrato de arrendamiento de fecha 1-09-2001 relativa a la opción de compra que afecta a la totalidad de las fincas recogidas en el citado contrato.

"3. Que las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Riaza, con los números NUM018 , NUM008 , NUM009 y NUM010 pertenece a la extinta sociedad de bienes gananciales de D. Moises y D.<sup>a</sup> Milagros , disuelta pero o liquidada por compra de D. Moises , a D. Balbino , D.<sup>a</sup> Pura y D. Cecilio , mediante contrato privado de compraventa de fecha 11 de mayo de 1984; con la consiguiente rectificación parcial de la escritura de compraventa otorgada sobre dichos inmuebles el día 28 de diciembre de 1996 ante el notario de Riaza D.<sup>a</sup> María de los Ángeles Álvarez Justo, con el número 621 de su protocolo, en la que deberá figurar que dichos inmuebles fueron adquiridos en 1984 para la sociedad de gananciales de D. Moises y D.<sup>a</sup> Milagros , acordando igualmente la constancia de dicha titularidad en el Registro de la Propiedad correspondiente".

"Y debe añadirse un nuevo párrafo a continuación:

""Que ESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE la demanda reconvenicional formulada por D. Everardo , DEBO DECLARAR Y DECLARO:

"1. La nulidad del contrato de arrendamiento de fecha 1-09-2001 en lo que afecta a las fincas inscritas como gananciales (fincas: NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 y NUM006 , del Registro de la Propiedad de Riaza) así como a las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Riaza con los números NUM018 , NUM008 , NUM009 , NUM010 , NUM011 , NUM012 , NUM013 , NUM014 , NUM015 , NUM016 y NUM017 .

"2. La nulidad de la estipulación IV del contrato de arrendamiento de fecha 1-09-2001 relativa a la opción de compra que afecta a la totalidad de las fincas recogidas en el citado contrato.

"3. Que las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Riaza, con los números NUM018 , NUM008 , NUM009 , NUM010 , NUM011 , NUM012 , NUM013 , NUM014 , NUM015 , NUM016 y NUM017 pertenecen a la extinta sociedad de bienes gananciales de D. Moises y D.<sup>a</sup> Milagros , disuelta pero no liquidada por compra de D. Moises , a D. Balbino , D.<sup>a</sup> Pura y D. Cecilio , mediante contrato privado de compraventa de fecha 11 de mayo de 1984; con la consiguiente rectificación parcial de la escritura de compraventa otorgada sobre dichos inmuebles el día 28 de diciembre de 1996 ante el notario de Riaza D.<sup>a</sup> María de los Ángeles Álvarez Justo, con el número 621 de su protocolo, en la que deberá figurar que dichos inmuebles fueron adquiridos en 1984 para la sociedad de gananciales de D. Moises y D.<sup>a</sup> Milagros , acordando igualmente la constancia de dicha titularidad en el Registro de la Propiedad correspondiente".

"C) En el antecedente de hecho segundo, apartado C) donde dice "en iguales términos que D. Herminio " debe añadirse: "..., salvo en cuanto a las fincas cuya declaración de ganancialidad se solicita ampliándose en el caso de D. Everardo la solicitud de las fincas NUM011 , NUM012 , NUM013 , NUM014 , NUM015 , NUM016 y NUM017 "".

6.- Por la representación procesal de D. Joaquín se solicitó complemento de la sentencia de 18 de diciembre de 2015 que fue desestimado mediante auto de 21 de enero de 2016.

**SEGUNDO.- Tramitación en segunda instancia**



1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Joaquín .

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Segovia, que lo tramitó con el número de rollo 544/2016 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 29 de julio de 2016 , con el siguiente fallo:

"Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Joaquín , contra la sentencia de fecha 18 de diciembre de 2015, dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Sepúlveda en juicio ordinario 225/2012; se revoca la misma de forma parcial en el siguiente sentido:

"1. Se estima parcialmente la demanda interpuesta por el ahora apelante y en su virtud se declara:

"a) La validez del contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito el 1 de septiembre de 2001 entre el actor D. Joaquín y D. Moises , incluyendo en el mismo todas las fincas incluidas en el contrato.

"b) Se declara al validez del ejercicio de la opción de compra ejercitada por el actor.

"c) Dicho contrato vincula a todos los demandados, D.ª Rosario , D. Herminio y D. Everardo y D.ª Milagros , como herederos de D. Moises todos ellos y como titular de su mitad indivisa de gananciales D.ª Milagros .

"d) Se condena a los codemandados a otorgar escritura pública de venta de todos los bienes expresados en el contrato de arrendamiento con opción de compra a favor del actor, libres de cargas hipotecarias, por el precio de 279.820 €, que el actor deberá abonar al otorgarse la escritura pública.

"e) Se desestiman los restantes pedimentos de la demanda.

"f) No se imponen las costas de la instancia a ninguna de las partes.

"2. Se estima parcialmente la reconvencción formulada por D.ª Rosario , D. Herminio y D. Everardo , confirmando el pronunciamiento 3 del fallo de la sentencia de instancia relativa a esta demanda reconvenccional, junto con su aclaración; desestimando los pronunciamientos 1 y 2 de la misma, así como el resto de los pedimentos de la demanda reconvenccional; sin imponer las costas de esta reconvencción a ninguna de las partes.

"No se imponen las costas de esta alzada a ninguna de las partes.

**TERCERO .- Interposición y tramitación de los recursos de casación**

1.- D.ª Milagros y D.ª Rosario , D. Herminio y D. Everardo interpusieron recursos de casación.

Los motivos del recurso de casación de D.ª Milagros fueron:

"Primero.- Del abuso de derecho, en el presente motivo de recurso se denuncia que la sala sentenciadora ha incurrido en infracción de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo relativa al de abuso de derecho y mala fe del artículo 7 del Código Civil .

"Segundo.- En el presente motivo de recurso se denuncia que la sala sentenciadora ha incurrido en infracción de los artículo 1261 , 1266 , 1375 , 1377 y 1392.3.º del Código Civil en relación con los artículos de la comunidad de bienes. Existencia de una comunidad post-ganancial, no tenida en cuenta en la sentencia que se recurre y de conformidad con la jurisprudencia y doctrina fijada por el Tribunal Supremo".

El único motivo del recurso de casación interpuesto por D.ª Rosario , D. Herminio y D. Everardo fue el siguiente:

"Único.- Infracción por inaplicación del artículo 397 del Código Civil , en relación con el artículo 1261.1.º del mismo Código , y de la jurisprudencia recaída en aplicación de dichos preceptos sustantivos sobre la nulidad de pleno derecho del acto de disposición del bien perteneciente a la comunidad postganancial, por ausencia del consentimiento unánime de los copartícipes".

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 6 de febrero de 2019, cuya parte dispositiva es como sigue:

"LA SALA ACUERDA:

"1.ª) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.ª Milagros contra la sentencia dictada con fecha 29 de julio de 2016 por la Audiencia Provincial de Segovia (Sección 1.ª) en el rollo de apelación n.º 544/2016 , dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 225/2012 del Juzgado de Primera Instancia de Sepúlveda.



"2.ª) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.ª Rosario , D. Everardo y D. Herminio contra la sentencia citada".

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Por providencia de 9 de julio de 2019 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 10 de septiembre de 2019, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- *Antecedentes*

El presente litigio versa sobre la eficacia de los contratos celebrados por uno solo de los esposos sobre bienes de la comunidad postganancial.

1.- La Audiencia Provincial parte del siguiente resumen de los hechos objeto del litigio:

"En fecha 1 de septiembre de 2001 el causante de los demandados realizó con el actor, un contrato de arrendamiento, por el cual le cedía el alquiler de un total de 34 fincas rústicas por un periodo de diez años, al término del cual se concedía al arrendatario un derecho de opción de compra sobre las fincas, opción que habría de efectuar sobre la totalidad, fijando el precio la Junta arbitral de Arrendamientos Rústicos o el organismo que le sucediese.

"El arrendador falleció el 11 de agosto de 2002, no obstante lo cual el contrato se siguió desarrollando con pleno conocimiento de los componentes de la comunidad hereditaria, esposa e hijos del finado, que recibieron en 2003 requerimientos del actor para elevar el contrato a escritura pública y que en 2002 solicitaron del arrendatario ingresase las rentas en una cuenta distinta de la que lo hacía, dado dicho fallecimiento. El arrendatario ha pagado cada año las rentas acordadas sobre la totalidad de las fincas y los demandados las han aceptado sin tacha alguna.

"Concluido el contrato de arrendamiento, por el arrendatario se ejercitó al opción de compra a que el contrato le daba derecho, remitiendo notificaciones notariales a los miembros de la comunidad hereditaria, algunas de las cuales no fueron recogidas por algún heredero pese a su reiteración. Los que recibieron las comunicaciones se opusieron al ejercicio de dicha opción de compra.

"El arrendador y causante de los demandados estaba casado con la viuda codemandada, en situación legal de separación desde el 5 de septiembre de 1984, pese a lo cual no se había llevado a cabo la liquidación de la sociedad de gananciales. Por otra parte y pese a su fallecimiento en 2002, a la fecha del juicio de instancia no se había llevado a cabo la disposición y partición de la herencia, permaneciendo por tanto en régimen de comunidad.

"Por otra parte y respecto de un total de once fincas arrendadas, las mismas fueron adquiridas por contrato privado el 11 de mayo de 1984, elevado a escritura pública en 1996, constando como privativas. En su declaración fiscal de derechos hereditarios los herederos las declararon como privativas del arrendador. No fue sino hasta septiembre de 2012 en que los herederos del fallecido realizaron un acta de notoriedad declarando el error en la calificación como privativos de tales bienes".

El 3 de mayo de 2012, el arrendatario (D. Joaquín ) demanda a la esposa (D.ª Milagros ) e hijos (D.ª Rosario , D. Everardo y D. Herminio ) del arrendador y solicita que se declare la validez del contrato de arrendamiento y de la cláusula de opción de compra, se condene a los demandados a otorgar escritura pública de compraventa de las fincas por el precio que se determine judicialmente, así como al pago de una indemnización por la demora producida.

La esposa contestó a la demanda solicitando su desestimación y los hijos se opusieron a la demanda y además formularon reconvencción.

2.- Por lo que importa a efectos de este recurso, el juzgado desestima la demanda, estima la reconvencción formulada por los demandados y declara la nulidad del contrato por lo que se refiere a las fincas gananciales y la nulidad de la estipulación relativa a la opción de compra que afecta a todas las fincas.

La decisión del juzgado se basó, en síntesis, en el siguiente razonamiento. La opción de compra comporta un acto dispositivo sobre bienes pertenecientes a la sociedad postganancial que fue realizado sin consentimiento del otro titular y, por tanto, es nulo y no es susceptible de convalidación por los actos propios de los demandados.



**3.-** La Audiencia estima el recurso de apelación interpuesto por el arrendatario demandante y estima la pretensión de elevación a público de la opción de compra.

La Audiencia, que califica de impecable el análisis técnico jurídico realizado por la sentencia de primera instancia, considera, sin embargo, que no puede ser confirmada. Razona que la sentencia del juzgado ha prescindido de la mala fe y abuso de derecho de la conducta de los demandados, que pretenden la nulidad del contrato celebrado por el esposo y padre después de haber venido cobrando las rentas del arrendamiento durante años tras su fallecimiento.

El razonamiento de la Audiencia se basa, resumidamente en lo siguiente: i) el arrendamiento con opción de compra es el mismo acuerdo contractual en el que no puede escindirse el arrendamiento de la opción; además, el mismo día se celebró entre las mismas partes otro contrato de venta del resto de los elementos propios de una industria ganadera y los demandados se allanaron a su validez en otro procedimiento instado por el actor; ii) durante años, los demandados se han lucrado del contrato, cobrando las rentas; iii) cuando en 2001 celebró el contrato el esposo no tenía poder de disposición sobre todas las fincas, pero cuando se ejerce la opción en 2011 no hay obstáculo para cumplir el contrato tal y como se pactó, pues todos los demandados, que validaron el contrato, sí tienen la disponibilidad de las fincas; iv) respecto de las once fincas arrendadas que fueron adquiridas por contrato privado celebrado por el esposo el 11 de mayo de 1984, elevado a escritura pública en 1996, haciendo constar que eran privativas, en su declaración fiscal de derechos hereditarios los herederos las declararon como privativas del arrendador; no fue sino hasta septiembre de 2012, después de que el actor ejercitara la opción de compra, cuando los herederos del fallecido realizaron un acta de notoriedad declarando el error en la calificación como privativos de tales bienes, y la única razón que se advierte es obstaculizar la reclamación del actor; v) hay otras alternativas legales para que el contrato se pueda perfeccionar: la opción de compra se refiere a todas las fincas y no puede quedar al albur de la parte arrendadora vendedora el cumplimiento del contrato porque no quiera vender algunas de las fincas; si se admite la validez de la venta de cosa ajena con más razón hay que admitir la validez de una opción de compra diferida a diez años, pues basta con que se atribuya a la cuota del vendedor la mitad de las fincas que pertenecían a la comunidad; vi) en todo caso sería el comprador el legitimado para hacer valer la nulidad de una venta en la que no se sabe si se le podrían transmitir las fincas; los demandados, tanto la viuda como los hijos, han realizado actos incontestables de aceptación del único contrato, un arrendamiento por más de seis años, que es un acto de disposición, por lo que no pueden oponer que les vinculaba el arrendamiento pero no la opción.

#### **SEGUNDO.-** Recursos de casación

Interponen recursos de casación, de un lado, la que fuera esposa del arrendador, y, de otro, sus hijos.

##### **1.-** Motivos y razones de los recursos.

A) El recurso de D.a Milagros se funda en dos motivos.

En el primero denuncia que la sentencia recurrida ha incurrido en infracción de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo relativa al abuso de derecho y mala fe del art. 7 CC. En su desarrollo alega que la sentencia recurrida infringe la doctrina jurisprudencial de esta sala sobre el abuso de derecho y la mala fe que proscribe el art. 7.2 CC, al no apreciar que el único de mala fe era el demandante, pues era pleno conocedor de que eran objeto del contrato tanto bienes privativos como gananciales sin el consentimiento expreso ni tácito de su esposa y porque solo comunicó la existencia de los contratos a la esposa e hijos tres meses después del fallecimiento del esposo.

Añade que no hay mala fe al impugnar un contrato que adolece de nulidad radical por falta de consentimiento de uno de los obligados ( art. 1261 CC ), pues se está ejercitando un derecho.

En el segundo motivo denuncia que la sentencia infringe los arts. 1261, 1266, 1375, 1377 y 1392.3.º CC en relación con los artículos de la comunidad de bienes y la existencia de una comunidad postganancial, ya que ha obviado que, para la validez de actos de disposición a título oneroso sobre bienes gananciales realizados por uno de los cónyuges, como sucede en este caso con el arrendamiento con opción de compra, se exige la acreditación de un verdadero consentimiento del otro cónyuge. Cita al efecto la sentencia de 28 de marzo de 1998.

Precisa que, en el presente caso, a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento y opción de compra, la sociedad de gananciales estaba disuelta por la sentencia de separación, pero no liquidada, no pudiendo cada partícipe por sí solo llevar a cabo actos dispositivos ni sobre bienes concretos ni sobre pretendidas cuotas de bienes determinados, por estar viciados tales actos de nulidad radical. Cita las sentencias de 14 de febrero de 2000, 1 de mayo de 2000, 23 de enero de 2003, 19 de diciembre de 1985, 28 de mayo de 1986, 25 de junio de 1990, entre otras.



Afirma que concurre la nulidad radical de la estipulación IV del contrato de arrendamiento con opción de compra de fecha 1 de septiembre de 2001, por falta de consentimiento del otro titular ( sentencia de 16 de mayo de 1991 ) o bien porque el comunero no ostenta cuota alguna sobre bienes concretos y no puede considerarse como compraventa de cosa ajena.

Añade que tampoco puede compartirse que los actos de la recurrente alcanzasen a prestar su consentimiento a tal acto dispositivo como sí hizo con el arrendamiento al ser este un mero acto de administración en el que si cabía la actuación individual, ya que solo cabe la confirmación de los contratos que reúnan los requisitos expresados en el art. 1261 CC , y en la opción de compra no se daban.

B) El recurso de casación de D.<sup>a</sup> Rosario , D. Everardo y D. Herminio se funda en un único motivo en el que denuncian infracción por inaplicación del art. 397 CC en relación con el art. 1261.1.º CC y de la jurisprudencia recaída en aplicación de dichos preceptos sobre la nulidad de pleno derecho del acto de disposición del bien perteneciente a la comunidad postganancial, por ausencia de consentimiento unánime de los copartícipes.

Citan las sentencias de 29 de abril de 1986 , 31 de diciembre de 1998 , 14 de febrero de 2000 , 10 de julio de 2005 , 9 de mayo de 2007 .

Alegan que la sentencia recurrida se opone a la doctrina indicada al reconocer que el contrato litigioso, firmado por uno solo de los cónyuges y que afectaba a bienes pertenecientes a la sociedad postganancial, pese a ser nulo, ha sido posteriormente convalidado por los demandados, lo que les priva de legitimación para instar su nulidad.

Añaden los recurrentes que la sentencia confunde la anulabilidad con la nulidad radical, ya que esta última no es susceptible de sanación mediante la aplicación de la doctrina de los actos propios.

## **2.- Decisión de la sala. Desestimación de los recursos.**

Los dos recursos se van a desestimar por lo que se dice a continuación.

A) En el momento de celebrar el contrato litigioso los esposos estaban separados judicialmente, por lo que la sociedad de gananciales se había extinguido. Las fincas gananciales integraban la comunidad postganancial, de modo que para realizar actos de disposición era preciso el consentimiento de los dos esposos.

Sin embargo, la consecuencia de la falta de intervención de la esposa en el otorgamiento del contrato no es su nulidad.

Cierto que en sentencias más antiguas, entre las que se encuentran algunas que citan los recurrentes, se mantuvo la nulidad de los actos de disposición realizados por uno solo de los partícipes en la comunidad pero, como explicamos en las sentencias 672/2018, de 29 de noviembre , y 21/2018, de 17 de enero , en nuestro sistema jurídico el poder de disposición no es un requisito de la validez del contrato sino de la tradición como modo de adquirir y la validez obligacional del contrato de venta común sin el consentimiento de todos los comuneros fue doctrina sostenida en la sentencia 827/2012, de 15 de enero , con cita de la anterior 620/2011, de 28 de marzo.

En definitiva, la falta de poder de disposición del esposo sobre los bienes de la comunidad postganancial no determina la invalidez del contrato celebrado, que sí produce efectos obligacionales entre las partes y sus herederos.

En consecuencia los hijos, en cuanto que herederos del esposo otorgante del contrato, no pueden impugnarlo.

Por este motivo, su recurso debe ser desestimado, con independencia de que la sentencia recurrida declarara la validez del contrato y condenara a los recurrentes a otorgar escritura pública de venta de todos los bienes por otra razón que los recurrentes, por lo demás, no impugnan en su recurso.

B) La esposa argumenta en el motivo segundo de su recurso que el arrendamiento era un acto de administración, de gestión ordinaria, para el que es posible la actuación individual de un cónyuge, pero que no lo es la opción de compra, que sería nula, por faltar el consentimiento requerido por el art. 1261 CC .

Hay que advertir en primer lugar que los actos de disposición sobre bienes de la comunidad postganancial realizados por uno de los partícipes no constituyen un caso de nulidad por la falta del consentimiento de las partes requerido por el art. 1261 CC . Al otorgar el contrato el esposo no se atribuyó la representación de la esposa sin que esta se la hubiera conferido sino que, sin tener el poder de disposición suficiente, intervino él solo y en su propio nombre para realizar un contrato que incluía bienes de la comunidad postganancial y para lo que era preciso el consentimiento de los dos. La esposa pudo prestar su consentimiento, expresa o tácitamente, con posterioridad. Pero sin su consentimiento, que no se presume, la disposición de bienes comunes no le vincularía.





Es discutible, frente a lo que mantiene ahora la esposa en su recurso, que un arrendamiento por un plazo de diez años sea un acto de administración y también que, aun calificándolo como acto de administración, sea suficiente la actuación de un cónyuge, pues la mayoría de intereses que requiere la administración de los bienes comunes en la sociedad postganancial exigiría el consentimiento de ambas partes. Con todo, en el presente caso la cuestión carece de relevancia para la resolución del recurso interpuesto por la esposa, que a lo que se opone exclusivamente es a dar cumplimiento a la opción de compra.

La cuestión que se plantea, por tanto, es si la aceptación por la esposa de la validez del arrendamiento celebrado en 2001 por el esposo (admitida ahora en su recurso de casación y expresada tácitamente, al menos durante el tiempo transcurrido desde el fallecimiento del esposo en 2002) comprende también a la opción de compra.

La decisión de la Audiencia se basa en que, en el caso, "el arriendo, concluido, y la venta, aún no consumada, formaban parte de un único objeto contractual". Dice la sentencia recurrida en otro pasaje que:

"Como vemos en el año 2001 se perfeccionó un contrato de arrendamiento con opción de compra. Resaltar que no se trata de dos contratos independientes sino de un mismo acuerdo contractual, en el que por tanto no cabe escindir el arriendo de la opción, que versan sobre los mismos bienes, que liga de forma insoslayable el ejercicio de la opción a la finalización del contrato y que seguramente se tuvo en cuenta a la hora de determinar el precio del arriendo y la venta del resto de los elementos propios de la industria ganadera realizados en el otro contrato de compraventa a cuya validez se allanaron los demandados".

La recurrente, que en su recurso dice que desconocía la firma de los contratos de 2001, pero admite que en noviembre de 2002, después del fallecimiento del marido, el demandado les informó de su existencia, no ha combatido la interpretación del contrato que realiza la Audiencia y se limita a argumentar que el arrendamiento es un acto de administración (lo que, como hemos dicho, es discutible en atención a su duración) y la opción un acto de disposición.

En consecuencia, ahora, al resolver este recurso de casación, la sala debe partir de que, aunque mientras no se ejerce la opción pactada la relación entre las partes es arrendaticia, en el caso, por voluntad de las partes, el derecho de opción no puede ser considerado autónomamente del arrendamiento al que se vinculó y con el que conforma una relación jurídica unitaria.

Partiendo de esta interpretación realizada por la Audiencia, debemos concluir que la aceptación de la relación contractual por la recurrente, al menos desde el fallecimiento del marido, le impide ahora oponerse al ejercicio de la opción por el demandante, pues con posterioridad al fallecimiento del esposo otorgante consintió la relación contractual que, por lo dicho, forma parte de una única relación jurídica.

De esta forma, procede desestimar los dos motivos del recurso de casación y confirmar la sentencia recurrida.

#### **TERCERO.- Costas**

La desestimación de los recursos de casación determina la imposición de las costas devengadas a los recurrentes.

#### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

**1.º-** Desestimar los recursos de casación interpuestos por la representación procesal de D.<sup>a</sup> Milagros y por la representación procesal de D.<sup>a</sup> Rosario , D. Everardo y D. Herminio , contra la sentencia dictada con fecha 29 de julio de 2016 por la Audiencia Provincial de Segovia (Sección 1.ª) en el rollo de apelación n.º 544/2016 , dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 225/2012 del Juzgado de Primera Instancia de Sepúlveda.

**2.º-** Confirmar la citada sentencia.

**3.º-** Imponer a los recurrentes las costas devengadas por sus recursos y ordenar la pérdida de los depósitos constituidos para su interposición.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.