



Roj: **SAP PO 2444/2016 - ECLI:ES:APPO:2016:2444**

Id Cendoj: **36057370062016100625**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Vigo**

Sección: **6**

Fecha: **01/12/2016**

Nº de Recurso: **338/2016**

Nº de Resolución: **629/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **JAIME CARRERA IBARZABAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 6

PONTEVEDRA

SENTENCIA: 00629/2016

N10250

C/LALÍN, NÚM. 4 - PRIMERA PLANTA - VIGO

Tfno.: 986817388-986817389 Fax: 986817387

MG

N.I.G. 36057 42 1 2015 0006363

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000338 /2016

Juzgado de procedencia: XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 10 de VIGO

Procedimiento de origen: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000408 /2015

Recurrente: Paula , Jon , Rosaura

Procurador: PURIFICACION RODRIGUEZ GONZALEZ, MARIA JOSE ARGIZ VILAR , MARIA JOSE ARGIZ VILAR

Abogado: MANUEL SANLUIS PAMPIN, ANGELES MARGARITA GIMENEZ LAGO , ANGELES MARGARITA GIMENEZ LAGO

Recurrido:

Procurador:

Abogado:

LA SECCIÓN SEXTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE PONTEVEDRA, SEDE VIGO, compuesta por los Ilmos. Sres. Magistrados DON JAIME CARRERA IBARZÁBAL, Presidente, DON JUAN MANUEL ALFAYA OCAMPO y DON JULIO PICATOSTE BOBILLO han pronunciado la siguiente:

SENTENCIA núm. 629/16

En Vigo, a uno de diciembre de dos mil dieciséis.

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 006, de la Audiencia Provincial de PONTEVEDRA, los Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000408 /2015, procedentes del XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 10 de VIGO, a los que ha correspondido el Rollo RECURSO DE APELACION (LECN) 0000338 /2016, en los que aparece como **parte apelante-demandante** , DOÑA Paula , representado por el Procurador de los tribunales, DOÑA PURIFICACION RODRIGUEZ GONZALEZ, asistido por el Abogado DON MANUEL SANLUIS PAMPIN, y como **parte apelante-demandada** , DON Jon Y DOÑA Rosaura , representado por el Procurador de los tribunales, DOÑA MARIA JOSÉ ARGIZ VILAR, asistido por el Abogado DOÑA ANGELES MARGARITA GIMENEZ LAGO.



Siendo Ponente el Ilmo. Magistrado DON JAIME CARRERA IBARZÁBAL, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de 1ª Instancia núm. 10 de Vigo, se dictó sentencia con fecha 21-11-2016, en el procedimiento del que dimana este recurso, cuyo fallo textualmente dice:

"ESTIMANDO INTEGRAMENTE LA DEMANDA interpuesta por Dña. Paula frente a D. Jon Y DÑA. Rosaura, DEBO DECLARAR Y DECLARO RESUELTO el contrato de arrendamiento y opción de compra de 14 de julio de 2013 suscrito por las partes, debiendo los demandados dejar la vivienda libre y a disposición de la actora, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo verifican, CONDENANDO a D. Jon Y Rosaura, a abonar a la actora la cantidad de 1.500 euros mensuales desde el 1 de junio de 2014 hasta el desalojo, todo ello más los intereses legales, con imposición de costas a los demandados.

ESTIMANDO INTEGRAMENTE LA DEMANDA RECONVENCIONAL interpuesta por D. Jon Y Dª Rosaura, frente a DÑA. Paula, DEBO DECLARAR Y DECLARO la nulidad del contrato de opción de compra de la vivienda sita en CAMINO000 nº NUM000 de Vigo, formalizado por las partes el 14 de julio de 2013, CONDENANDO a Dª Paula a devolver a los reconvinientes, la cantidad de 50.000 euros entregados en concepto de señal, así como a abonar la cantidad de 11.422, 94 euros abonados en concepto de reparaciones necesarias de la vivienda, todo ello más los intereses legales desde la fecha de la reclamación judicial, con expresa imposición de costas a la parte reconvenida. "

SEGUNDO.- Contra dicha Sentencia se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de DOÑA Paula, DON Jon Y DOÑA Rosaura que fue admitido a trámite y, conferido el oportuno traslado, se formuló oposición al mismo por la parte contraria.

Cumplimentados los trámites legales y elevadas las actuaciones a esta Sección Sexta de la Audiencia Provincial para la resolución el recurso de apelación interpuesto, se formó el correspondiente Rollo de Sala. Se señaló el día 24-11-2016 para que tuviera lugar la deliberación, votación y fallo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Recurso de D.ª Rosaura y D. Jon .

1. Impugnación de cuantía.

La cuestión, de conformidad con lo prevenido en el art. 255. 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, fue resuelta en la audiencia previa a medio de resolución oral desestimatoria. Y el art. 255 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, establece que: "1. Salvo que la ley permita diferir el pronunciamiento, las resoluciones que deban dictarse en la celebración de una vista, audiencia o comparecencia ante el Tribunal o Secretario judicial se pronunciarán oralmente en el mismo acto, documentándose éste con expresión del fallo y motivación sucinta de aquellas resoluciones. 2. Pronunciada oralmente una resolución, si todas las personas que fueren parte en el proceso estuvieren presentes en el acto, por sí o debidamente representadas, y expresaren su decisión de no recurrir, se declarará, en el mismo acto, la firmeza de la resolución". La interpretación sistemática de tal precepto, lleva a entender que la frase normativa "expresar la decisión de no recurrir" no exige una declaración de voluntad expresa, sino que, una vez conocida la resolución, el hecho de que ninguna de las partes anuncie su voluntad de recurrir, normalmente a través de la "protesta", comporta que las partes exponen, de forma tácita, su voluntad de no recurrir, o, lo que es igual, consienten la resolución oral que se ha dictado, por lo que deviene firme y pasa en autoridad de cosa juzgada formal. Pues bien, la parte ahora recurrente, conocida la resolución oral dictada en la audiencia previa y que desestimaba la impugnación de la cuantía señalada al procedimiento, vino a aquietarse con la misma, no expresando su disconformidad en manera alguna ni formulando el oportuno protesto (lo que sí verificó respecto a la denegación de la prueba) y siendo ello así, el recurso de apelación que ahora se promueve, deviene extemporáneo, en la medida en que para formular tal recurso, al haberse dictado la resolución de que se trata en forma oral, era necesario no haber consentido en la audiencia previa dicha resolución.

Además, el art. 456. 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: "En virtud del recurso de apelación podrá perseguirse, con arreglo a los fundamentos de hecho y de derecho de las pretensiones formuladas ante el tribunal de primera instancia, que se revoque un auto o sentencia y que, en su lugar, se dicte otro u otra favorable al recurrente, mediante nuevo examen de las actuaciones llevadas a cabo ante aquel tribunal y conforme a la prueba que, en los casos previstos en esta Ley, se practique ante el tribunal de apelación". En el presente caso, el recurso de apelación se interpone contra la sentencia definitiva dictada en la instancia y esta resolución no contiene pronunciamiento alguno respecto a la fijación de cuantía.



En cualquier caso, el art. 255 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece: "1.El demandado podrá impugnar la cuantía de la demanda cuando entienda que, de haberse determinado de forma correcta, el procedimiento a seguir sería otro, o resultaría procedente el recurso de casación. 2. En el juicio ordinario se impugnará la adecuación del procedimiento por razón de la cuantía en la contestación a la demanda y la cuestión será resuelta en la audiencia previa al juicio. 3. En el juicio verbal, el demandado impugnará la cuantía o la clase de juicio por razón de la cuantía en la contestación a la demanda, y el tribunal resolverá la cuestión en la vista, antes de entrar en el fondo del asunto y previo trámite de audiencia del actor". Pues bien, la impugnación promovida por la parte demandada no perseguía ninguna de ambas finalidades. La petición de que la cuantía se designare como indeterminada o, subsidiariamente, se fijare en la suma de 33.000 euros, no variaría el procedimiento a seguir, que continuaría siendo el ordinario (art. 249. 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) e, inversamente a lo establecido en la norma, haría improcedente el recurso de casación por razón de la cuantía (el art. 477. 2. 2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que serán recurribles en casación las sentencias dictadas en segunda instancia por las Audiencias Provinciales, siempre que la cuantía del proceso excediere de 600.000 euros). Consecuentemente, debe entenderse correctamente rechazada la impugnación.

2. Naturaleza del contrato.

En relación con la calificación del contrato de arrendamiento suscrito por las partes en fecha 14 de julio de 2013, parecen convenientes dos consideraciones previas relativas a la interpretación de los contratos y al arrendamiento de temporada.

a) El art. 1281 del Código Civil dispone que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas y el art. 1285 del mismo Texto legal establece que las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

La sentencia del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 2001 , señala: "los contratos son los que son y la calificación no depende de las denominaciones que le hayan dado los contratantes (sentencias de 26 enero 1994 ; 24 febrero y 13 noviembre 1995 ; 18 febrero , 18 abril y 21 mayo 1997 y 7 julio de 2000 , entre otras), pues para la calificación, que constituye una labor insertada dentro de la interpretación (sentencias de 30 mayo y 15 diciembre 1992 y 9 abril 1997), habrá de estarse al contenido real, es decir, que habrá de realizarse de conformidad con el contenido obligacional convenido y el protagonismo que las partes adquieren (entre otras sentencias, las de 20 febrero , 4 julio y 30 septiembre 1991 ; 10 abril , 20 y 23 julio 1992 ; 26 enero y 25 febrero 1994 y 9 abril 1997), con prevalencia de la intención de las mismas sobre el sentido gramatical de las palabras (sentencia de 22 abril 1995), al tener carácter relevante el verdadero fin jurídico que los contratantes pretendían alcanzar con el contrato (sentencia de 4 julio de 1998). Todo ello debe entenderse además sin olvidar que la calificación contractual constituye una función atribuida fundamentalmente al juzgador de instancia, la cual debe prevalecer en casación a menos que sea ilegal, o incida en error patente, arbitrariedad, o irrazonabilidad por no ajustarse a las reglas de la lógica, que no son otras que las del buen sentido (sentencias, entre otras, de 10 mayo y 7 noviembre 1995 ; 9 y 18 abril 1997 ; 11 y 24 julio , 28 septiembre y 14 diciembre 1998 ; 14 y 25 octubre , 26 noviembre y 14 diciembre 1999 y 5 y 20 julio de 2000 ". Y, en igual sentido, las sentencias del Tribunal Supremo de 2 febrero 2006 , 26 julio 2007 , 17 diciembre 2010 o 14 abril 2011 .

Y la sentencia del Tribunal Supremo de 30 diciembre 2003 , precisa: "En relación al artículo 1281 del Código Civil , que se invoca como infringido, conviene señalar que la doctrina jurisprudencial más general ha señalado que las normas o reglas de interpretación de los contratos contenidas en los artículos 1281 a 1289 del Código Civil constituyen un conjunto o cuerpo subordinado y complementario entre sí, de las cuales, tiene rango preferencial y prioritario la correspondiente al párrafo primero artículo 1281 del Código Civil , de tal manera, que si la claridad de unos términos de un contrato no dejan dudas sobre la intención de las partes, no cabe la posibilidad de que entren en juego las restantes reglas de los artículos siguientes, que vienen a funcionar con carácter subsidiario, respecto a la que preconiza la interpretación literal (sentencias de 10 de mayo de 1991 y 1 de julio de 1997)... El artículo 1285 del Código Civil se puede calificar, siguiendo a la doctrina científica, como el canon hermenéutico de la totalidad del área contractual. Además es doctrina jurisprudencial consolidada que el referido precepto proclama el principio de interpretación sistemática, el cual tiene un discutible valor, ya que la intención, que es el espíritu del contrato, es indivisible, no pudiendo encontrarse en una cláusula aislada de las demás, sino en el todo orgánico que constituye. Abundando más en este criterio, la jurisprudencia advierte la necesidad de no separar las estipulaciones principales de aquéllas subordinadas, complementarias o eventuales, así como no estar a la denominación de las cláusulas generales y especiales dada por las partes, sino al contenido de las mismas (sentencias de 18 de octubre de 1962 , 30 de octubre de 1963 , 30 de noviembre de 1964 y 19 de noviembre de 1965 , citadas en la sentencia de 26 de octubre de 1998)".

b) El art. 3 de La Ley de Arrendamientos Urbanos dispone que "Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno



distinto del establecido en el artículo anterior. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren".

La sentencia del Tribunal Supremo de 15 diciembre 1999 , expone: "De acuerdo con la sentencia de esta Sala de 19 de febrero de 1982 , en la que ante un caso muy similar (ocupación mediante un precio de locales de una forma transitoria, por la necesidad de realizar obras en otros locales de los arrendatarios y mientras ellas durasen) así lo declaró diciendo: «La nota esencial que caracteriza los arrendamientos de temporada a que se refiere, en su núm. 1.º el art. 2.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos para excluirlos de las normas reguladoras de la misma, y quedar sujetos, únicamente, a lo expresamente pactado y a las leyes comunes, es la de haberse convenido el uso y disfrute, mediante el pago de la renta correspondiente, de una vivienda o local de negocio durante un plazo concertado en atención, no a la necesidad permanente que el arrendatario tenga de ocupar aquélla para que le sirva de habitual residencia familiar o un local donde establecer con carácter permanente de un negocio o industria, sino para desarrollar de una manera accidental y en épocas determinadas, estas actividades negociales **o para habitar transitoriamente y por razones diversas**, debiendo entenderse este requisito de «temporalidad» de un modo amplio y flexible cuando claramente se infiera que el uso y ocupación de que el inmueble es objeto responda a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes, como sucede en el presente caso, y no a la necesidad de habitar permanentemente o de la adecuada instalación del negocio o industria del ininterrumpido desenvolvimiento, ya que el requisito de la temporalidad de la ocupación guarda relación, no con el plazo de duración simplemente cronológico, sino con la finalidad a que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación, y así lo tiene declarado la doctrina jurisprudencial de esta Sala en sentencias de 17 diciembre 1960 , 8 febrero 1962 , 30 marzo 1974 , 4 febrero 1975 y 30 junio 1976 , según las cuales la exclusión de los arrendamientos de temporada de la legislación especial obedece a no venir impuesta por la necesidad de residencia, sino por otras finalidades distintas y complejas, debiendo tenerse en cuenta los hechos de los que cabe inferir la intención de las partes".

c) Pues bien, la cláusula 1ª del contrato de 14 de julio de 2013, señalaba: " *A efectos del cómputo del tiempo, el plazo de duración del presente contrato será de ONCE MESES, contando desde la fecha en que el arrendador ponga la vivienda arrendada a disposición de los arrendadores (rectius, arrendatarios). La puesta a disposición de la vivienda arrendada a favor de los arrendatarios se hará efectiva mediante la entrega de llaves de la vivienda, que se efectuará el día 1 de julio de 2013, entendiéndose tal día como fecha del inicio del contrato y finalizando el día 1 de junio de 2014, ambos inclusive, aceptándose el inventario de muebles y opción de compra especificada en la cláusula 12, sin que sea prorrogable según lo fijado en la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 , **por tratarse de un alquiler de temporada** . Al término del plazo pactado, la arrendataria, en caso de renunciar a la opción de compra, dejará libre y a disposición de la arrendadora la expresada vivienda, sin necesidad de previo requerimiento "*

Ciertamente el contrato de arrendamiento que han suscrito las partes no suscita ninguna duda sobre lo que las partes han querido. Y, en tal sentido debe confirmarse el criterio de la sentencia de instancia, en cuanto lo considera arrendamiento de temporada.

Evidentemente la redacción literal del contrato es clara: las partes lo han definido como un contrato de alquiler de temporada. Es cierto que en el encabezamiento, el documento se designa o intitula "contrato de arrendamiento de vivienda". Pero tal denominación no comporta incompatibilidad o discordancia alguna con la calificación que expresamente se confiere al negocio en el cuerpo del documento: "alquiler de temporada". Y es que, en efecto, aunque el contrato tiene por objeto una edificación habitable que va a servir de vivienda a los arrendatarios, no se trata de satisfacer esa necesidad, sino de modo provisorio o transitorio y no permanente, permanencia que, sin embargo, exige el art. 2. 1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , al referirse al arrendamiento de vivienda: aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad **permanente** de vivienda del arrendatario.

Y tal conclusión se confirma a partir de una exégesis sistemática y lógica de los términos del propio contrato.

En efecto, la cláusula 1ª que se ha transcrito excluye, expresamente, la prórroga: "...sin que sea prorrogable según lo fijado en la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994". Lo que viene a reforzar que las partes han considerado se trata de un arrendamiento de los que la ley califica "para uso distinto del de vivienda" y específicamente de temporada, al que no le resulta aplicable el régimen de duración del art. 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (que sería el aplicable a los arrendamientos de vivienda).

Además, la cláusula 12ª establece un derecho de opción de compra sobre la vivienda a favor de los arrendatarios, que habrían de ejercitar antes del 1 de julio de 2014. Y el periodo de duración del contrato se



vinculaba a la opción, en la medida en que, de ejercitarse la misma, el uso y ocupación de la vivienda continuaría a título de propiedad (ya no de arrendamiento) y de no ejercitarse en plazo, los arrendatarios debían dejar libre y a disposición de la arrendadora la vivienda (cláusula 1ª). De modo que el arrendamiento, respondía a una exigencia circunstancial, en cuanto no estaba destinado sino a cubrir un tiempo de uso u ocupación transitorio de la vivienda (en tanto no se resolviera el derecho de opción) y, en modo alguno, permanente.

Y abundan en esta línea interpretativa, el hecho de que las partes hayan fijado que en caso de renuncia al ejercicio de la opción, concluye el arrendamiento y los arrendatarios deben dejar a disposición de la propiedad la vivienda o el hecho de que en caso de ejercicio de la opción, la cantidad abonada como renta pase a ser considerada parte del precio, lo que ilustra acerca del carácter de arrendamiento de temporada.

En fin, cualquier duda quedaría superada a partir de la explicación que, sobre el propósito que perseguían los demandados con la conclusión del contrato de arrendamiento, ofreció el codemandado Sr. Jon : "buscábamos una vivienda para arrendar, para habituarnos a la misma, al entorno, los vecinos y si nos gustaba la comprábamos". Es decir, la locación respondía, exclusivamente, a una exigencia circunstancial y provisoria.

El art. 4. 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos señala que sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. Consecuentemente, no ejercitado en plazo el derecho de opción, los arrendatarios venían obligados a dejar libre y a disposición de la arrendadora la vivienda desde el día 1 de julio de 2014 (cláusulas 1ª y 12ª del contrato de 14 de julio de 2013).

3. Tácita reconducción.

Solicitaba la demandada la aplicación de la doctrina de los arts. 1566 y 1581 del Código Civil en cuanto a la tácita reconducción, pretensión que debe rechazarse.

El art. 1566 del Código Civil dispone que si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento.

La cláusula Primera del contrato de arrendamiento de 14 de julio de 2013, señalaba en cuanto a la duración del contrato, que el mismo finalizaría el día 1 de junio de 2014 "sin que sea prorrogable según lo fijado en la Ley de Arrendamientos Urbanos".

Pues bien, tratándose, como queda dicho, de un arrendamiento de temporada y hallándose el mismo sometido a la normativa del Código Civil, que no contempla la posibilidad de prórroga forzosa (en todo caso excluida en el contrato), el arrendamiento quedó extinguido al haber expirado el término convencional (núm. 1º del art. 1569 del Código Civil).

En todo caso y de conformidad con lo prevenido en el art. 4. 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes. Y, en el contrato, las partes establecieron que "al término del plazo pactado (1 de junio de 2014) la arrendataria, en caso de renunciar a la opción de compra, dejará libre y a disposición del arrendadora la expresada vivienda, sin necesidad de previo requerimiento".

Finalmente, debe precisarse que, como aclara la sentencia del Tribunal Supremo de 14 septiembre 2010 : "la tácita reconducción prevista en el art. 1566 del Código Civil supone un nuevo contrato de arrendamiento sobre la misma cosa, regido por las previsiones contractuales anteriores, excepto por lo que se refiere a la duración del mismo". Y en efecto, el plazo de duración no sería el que regía el contrato extinguido, sino el que señala el art. 1581 del Código Civil , de suerte que tratándose de un arrendamiento mensual, habrían transcurrido todos los plazos legales de permanencia del arrendatario en la ocupación y el citado art. 1581 dispone que, en todo caso, cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.

4. Infracción del art. 9. 1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos .

Denuncia la parte recurrente infracción de tal precepto, en cuanto señala que: "El plazo [de duración del arrendamiento] comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si ésta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición".

Ya se ha dicho que el art. 4. 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. Y el apartado 1 previene que los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma



imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.

En el presente caso, como queda expuesto, nos hallamos ante un arrendamiento de temporada y, en consecuencia, no resulta de aplicación el art. 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que invoca la parte demandada (que se integra dentro del Título II relativo a los arrendamientos de vivienda). De modo que, en cuanto a la duración del contrato, habrá de estarse a lo acordado por las partes y la cláusula 1ª del suscrito por estas precisa que la duración del arriendo será de once meses, que ese periodo se inicia el 1 de julio de 2013 y finaliza el 1 de junio de 2014. Y la fecha de conclusión del contrato vuelve a reiterarse en la cláusula 12ª en cuanto señala que el derecho de opción de compra "se podrá ejercitar en cualquier momento antes de la fecha establecida el 1 de junio de 2014". Evidentemente, la referencia al 1 de julio de 2014, se hace en el contrato, como fecha de caducidad, sin posibilidad de prórroga, para ejercitar el derecho de opción.

5. Incongruencia.

Debe recordarse que la sentencia del Tribunal Supremo de 26 febrero 2004, señala: "La incongruencia ha sido objeto de copiosa doctrina del Tribunal Constitucional (así, sentencias, entre otras, 182/2000, de 16 de julio y 187/2000, de 10 de julio) y jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias, entre otras muchas, de 11 de abril de 2000, 10 de abril de 2002, 8 de noviembre de 2002, 11 de marzo de 2003). Sobre la incongruencia en general y la extra petita en particular, resume la doctrina jurisprudencial la sentencia de 13 de mayo de 2002 en estos términos: "la doctrina de esta Sala, que viene declarando que los Tribunales deben atenerse a las cuestiones de hecho y de derecho que las partes le hayan sometido, las cuales acotan los problemas litigiosos y han de ser fijadas en los escritos de alegaciones, que son los rectores del proceso. Así lo exigen los principios de rogación (sentencias de 15 de diciembre de 1984, 4 de julio de 1986, 14 de mayo de 1987, 18 de mayo y 20 de septiembre de 1996, 11 de junio de 1997), y de contradicción (sentencias de 30 de enero de 1990 y 15 de abril de 1991), por lo que el fallo ha de adecuarse a las pretensiones y planteamientos de las partes, de conformidad con la regla "iudex iudicare debet secundum allegata et probata partium" (sentencias de 19 de octubre de 1981 y 28 de abril de 1990), sin que quepa modificar los términos de la demanda (prohibición de la "mutatio libelli", sentencia de 26 de diciembre de 1997), ni cambiar el objeto del pleito en la segunda instancia ("pendente appellatione nihil innovetur", sentencias de 19 de julio de 1989, 21 de abril de 1992 y 9 de junio de 1997). La alteración de los términos objetivos del proceso genera una mutación de la "causa petendi", y determina incongruencia "extra petita", todo ello de conformidad con la doctrina jurisprudencial que veda, en aplicación del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resolver planteamientos no efectuados (sentencias de 8 de junio de 1993, 26 de enero, 21 de mayo y 3 de diciembre de 1994, 9 de marzo de 1995, 2 de abril de 1996, 19 de diciembre de 1997 y 21 de diciembre de 1998), sin que quepa objetar la aplicación (aludida en la sentencia de la Audiencia) del principio "iura novit curia", cuyos márgenes no permiten la mutación del objeto del proceso, o la extralimitación en la causa de pedir (sentencias de 8 de junio de 1993, 7 de octubre de 1994, 24 de octubre de 1995 y 3 de noviembre de 1998), ni en definitiva autoriza, como dice la sentencia de 25 de mayo de 1995, la resolución de problemas distintos de los propiamente controvertidos; a todo lo que debe añadirse que no es invocable en el caso una hipotética apreciación de oficio en relación con la naturaleza del efecto jurídico examinado, pues la doctrina de esta Sala (sentencias de 20 de junio de 1996 y 24 de abril de 1997) es muy clara acerca de cuando dicho examen puede tener o no lugar (sentencia del Tribunal Supremo de 31 de diciembre de 1999). En definitiva, el motivo se acoge".

I) La denuncia del primero de los defectos de incongruencia se formula en relación con el pronunciamiento de la sentencia que condena al pago de los intereses legales.

En el suplico de la demanda no se contenía petición alguna respecto a la condena al pago de intereses. Y la sentencia de instancia, tras afirmar en el Fundamento de Derecho Octavo: "Son de aplicación los intereses legales", incluyó en el fallo la condena al abono de los mismos. Es cierto que la parte ahora recurrente solicitó aclaración de dicho pronunciamiento, sin que se obtuviera respuesta del tribunal. Sin embargo si la sentencia los aplica sin petición de parte, habrá de considerarse que se refiere a los intereses legales procesales del art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Desde que fuere dictada en primera instancia, toda sentencia o resolución que condene al pago de una cantidad de dinero líquida determinará, en favor del acreedor, el devengo de un interés anual igual al del interés legal del dinero incrementado en dos puntos o el que corresponda por pacto de las partes o por disposición especial de la ley), que son de aplicación *ope legis* e imposición preceptiva, aun cuando no se hubieren solicitado. No existe de esta manera la incongruencia *extra petita* denunciada.

II) Se denuncia igualmente incongruencia de la sentencia entre los fundamentos de derecho y el fallo que resuelve la pretensión de la demanda y entre los pronunciamientos del fallo que resuelve la demanda y la reconvencción.



El fundamento o antecedente básico de la denuncia se encuentra, cual se expone en el recurso, en la afirmación de que en la demanda se ejercitan acumuladamente tres acciones: la de resolución del contrato de arrendamiento; la reclamación de daños y perjuicios y la resolución del contrato de opción de compra. Evidentemente se trata de una exégesis sesgada, interesada, contradictoria (en el escrito de petición de rectificación y subsanación del decreto de admisión a trámite de la demanda, los demandados sostenían que se habían ejercitado dos acciones acumuladas, resolución de contrato de arrendamiento y reclamación de cantidad por daños y perjuicios) y absolutamente forzada que no responde en manera alguna a la realidad del planteamiento de la demanda.

El suplico de la demanda resultaba del tenor literal siguiente: "*Se declare resuelto por causa de incumplimiento, el contrato privado de arrendamiento y opción de compra firmado entre las partes en fecha 14 de julio de 2013, con eficacia desde el 1 de julio anterior, acordando haber lugar al desahucio de la finca identificada en el hecho primero, previniendo al demandado de la obligación que tiene de desalojarla en el término señalado en la ley, si es que no lo hubiere hecho ya y que de no verificarlo voluntariamente podrá ser lanzado por la fuerza y a su costa, condenado, en todo caso, a la parte demandada a estar y pasar por esta resolución. Se condene, además, a los arrendatarios a pagar a mi mandante la cantidad de MIL QUINIENTOS EUROS (1.500 euros) por cada mes que permanezca ocupada la vivienda desde la fecha pactada para su desalojo, 1 de junio de 2014, ascendiendo a la cantidad de QUINCE MIL EUROS (15.000 euros) a la fecha de presentación de la demanda, en concepto de indemnización por los daños y perjuicios causados consecuencia de la ocupación de la vivienda, hasta su completo desalojo, todo ello con pago de las costas procesales*".

Pues bien, en la demanda se ejercita una acción de resolución contractual y una acción de indemnización de daños y perjuicios.

La acción de resolución contractual se concreta al "contrato privado de arrendamiento y opción de compra firmado entre las partes en fecha 14 de julio de 2013". Es decir, se solicita la resolución del contrato (en singular) firmado el 14 de julio de 2013, que es un contrato de arrendamiento que incluye una opción de compra. Pero no se postula, de un lado, la resolución del contrato de "arrendamiento" y de otro, la resolución del contrato de "opción de compra". La resolución se refiere exclusivamente al contrato de arrendamiento que, en el documento, se complementa con otro de opción de compra sobre la cosa arrendada, incluyendo la denominación completa "arrendamiento con opción de compra". De ahí que, coherentemente, las consecuencias derivadas de tal resolución, que se instan en el propio suplico (desalojo en plazo legal o lanzamiento), están únicamente vinculadas a la resolución del contrato de arrendamiento. Y por otra parte, si el contrato de opción de compra se extinguió, por desistimiento del optante (cuya facultad finalizaba el 1 de julio de 2014), sería absurdo solicitar la resolución de un contrato ya definitivamente extinto o fenecido.

Y el pronunciamiento de la sentencia, que estimando íntegramente la demanda declara resuelto "el contrato de arrendamiento y opción de compra de 14 de julio de 2013 suscrito entre las partes", debiendo los demandados dejar la vivienda libre y a disposición de la actora, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo verifican y condena a los demandados a abonar la cantidad de 1.500 euros mensuales desde el día 1 de junio de 2014 hasta el desalojo, se adecua plenamente a las pretensiones de la demanda y es perfectamente congruente con las mismas.

6. Infracción del art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

El art. 394. 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil declara que en los procesos declarativos, las costas de la primera instancia 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. Para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso se tendrá en cuenta la jurisprudencia recaída en casos similares.

La parte recurrente denuncia vulneración de tal precepto, por entender que la estimación de las pretensiones de la demanda ha sido parcial. Ya se ha expuesto que la sentencia estima íntegramente la demanda, por lo que es la parte demandada quien ha visto rechazadas todas sus pretensiones, de suerte que el criterio aplicable es el del apartado 1 del art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no el del apartado 2 del mismo precepto, que regula el supuesto de estimación parcial de pretensiones.

7. Incongruencia omisiva.

Finalmente se denuncia en el recurso incongruencia omisiva, en cuanto habiéndose solicitado en la contestación a la demanda y en la reconvención, se acordare la compensación entre las cantidades que las partes deberían abonarse entre sí, la sentencia de instancia ha omitido el pronunciamiento al respecto.

Ciertamente no se dio respuesta en la sentencia, ni posteriormente (a pesar de que se instó el complemento de la resolución) a una pretensión oportunamente deducida y sustanciada en el procedimiento.



Sin embargo, la petición se condicionó a que se estimare la demanda condenando a los demandados-reconvinientes a pagar alguna cantidad de dinero a la actora y también, lógicamente, a que se estimaren las pretensiones de la reconvencción. De modo que la aplicación de la compensación dependerá de la resolución que se adopte en relación con el recurso de la parte demandante-reconvenida.

SEGUNDO.- Recurso de D.^a Paula .

1. La primera de las pretensiones que recogía el suplico de la demanda reconvenccional se refería a la declaración de nulidad de la opción de compra formalizada por las partes, por error en el consentimiento de los reconvinientes. Exponían estos, en síntesis, que consideraron que se trataba de un inmueble de lujo, construido y terminado con excelentes calidades, que había sido recientemente terminado y que, por tanto, no tenía ningún defecto o irregularidad. Y la sentencia de instancia, acogiendo tal criterio, venía a afirmar que los demandados habían firmado una opción de compra prestando un consentimiento en el que se aprecia error inexcusable que recae sobre el objeto del mismo, una vivienda, en cuanto a las condiciones y características de la misma, pues desconocían las deficiencias.

La sentencia del Tribunal Supremo de 12 enero 2015 , en torno a las consideraciones generales sobre el error vicio del consentimiento, señala: "La sentencia del pleno de esta sala núm. 840/2013, de 20 de enero de 2014 , recoge y resume la jurisprudencia dictada en torno al error vicio. Afirmábamos en esa sentencia, con cita de otras anteriores, que hay error vicio cuando la voluntad del contratante se forma a partir de una creencia inexacta, cuando la representación mental que sirve de presupuesto para la realización del contrato es equivocada o errónea. El respeto a la palabra dada ("pacta sunt servanda") impone la concurrencia de ciertos requisitos para que el error invalide el contrato y quien lo sufrió pueda quedar desvinculado. La seguridad jurídica, asentada en el respeto a lo pactado, impone en esta materia unos criterios razonablemente rigurosos, recogidos en la regulación contenida en el Código Civil y en la jurisprudencia dictada en esta materia. Es necesario que la representación equivocada merezca esa consideración, lo que exige que la equivocación se muestre, para quien afirma haber errado, como suficientemente segura y no como una mera posibilidad dependiente de la concurrencia de inciertas circunstancias. El art. 1266 del Código Civil dispone que, para invalidar el consentimiento, el error ha de recaer (además de sobre la persona, en determinados casos) sobre la sustancia de la cosa que constituye el objeto del contrato o sobre aquellas condiciones de la cosa que principalmente hubieren dado motivo a celebrarlo, esto es, sobre el objeto o materia propia del contrato (art. 1261. 2 del Código Civil). La jurisprudencia ha exigido que el error sea esencial, en el sentido de proyectarse, precisamente, sobre aquellas presuposiciones, respecto de la sustancia, cualidades o condiciones del objeto o materia del contrato, que hubieran sido la causa principal de su celebración, en el sentido de causa concreta o de motivos incorporados a la causa (sentencia núm. 215/2013, de 8 abril). El error invalidante del contrato ha de ser, además de esencial, excusable, esto es, no imputable a quien lo sufre. El Código Civil no menciona expresamente este requisito, pero se deduce de los principios de autorresponsabilidad y buena fe. La jurisprudencia niega protección a quien, con el empleo de la diligencia que era exigible en las circunstancias concurrentes, habría conocido lo que ignoraba al contratar. En tal caso, ante la alegación de error, protege a la otra parte contratante, confiada en la apariencia que genera toda declaración negocial seriamente emitida. La diligencia exigible ha de apreciarse valorando las circunstancias de toda índole que concurren en el caso. En principio, cada parte debe informarse de las circunstancias y condiciones que son esenciales o relevantes para ella en los casos en que tal información le es fácilmente accesible, y si no lo hace, ha de cargar con las consecuencias de su omisión. Pero la diligencia se aprecia además teniendo en cuenta las condiciones de las personas, no sólo las de quien ha padecido el error, sino también las del otro contratante, de modo que es exigible una mayor diligencia cuando se trata de un profesional o de un experto, y, por el contrario, es menor cuando se trata de persona inexperta que entra en negociaciones con un experto, siendo preciso para apreciar la diligencia exigible valorar si la otra parte coadyuvó con su conducta, aunque no haya incurrido en dolo o culpa. En definitiva, el carácter excusable supone que el error no sea imputable a quien lo sufre, y que no sea susceptible de ser superado mediante el empleo de una diligencia media, según la condición de las personas y las exigencias de la buena fe. Ello es así porque el requisito de la excusabilidad tiene por función básica impedir que el ordenamiento proteja a quien ha padecido el error cuando este no merece esa protección por su conducta negligente, ya que en tal caso ha de establecerse esa protección a la otra parte contratante que la merece por la confianza infundida por esa declaración".

Pues bien, en atención a la referida doctrina jurisprudencial, no puede compartirse el criterio de la sentencia de instancia, por cuanto no es de apreciar la concurrencia de los presupuestos que determinarían la existencia de un error invalidante del consentimiento.

a) En primer lugar, entre las exigencias que comporta el reconocimiento del error vicio se halla la relativa a la esencialidad. Como aclara el art. 1266 del Código Civil , es preciso que recaiga sobre la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen



dado motivo a celebrarlo. Y debe matizarse que, de conformidad con reiterada doctrina jurisprudencial (por todas, sentencias del Tribunal Supremo de 8 mayo 1962 , 14 mayo 1968 , 28 febrero 1974 , 15 febrero 1977 , 30 mayo 1991 o 6 febrero 1998), la apreciación de error substancial en los contratos ha de hacerse con criterio restrictivo cuando de ello dependa la existencia del negocio; apreciación que tiene un sentido excepcional muy acusado, ya que el error implica un vicio del consentimiento, no una falta o ausencia de él.

Pues bien, en el caso presente, la formalización por los demandados de la opción de compra respondía (y así lo reconocen y exponen en su escrito de contestación a la demanda) exclusivamente, a la de destinar la edificación a vivienda o domicilio familiar permanente y habitual. Y la vivienda objeto del eventual contrato de compraventa cumplía y cumple plena e indudablemente esa finalidad. Baste considerar que desde la firma del contrato de arrendamiento (al que se incorporaba la opción de compra) los demandados y su familia han venido habitando, sin objeción o reparo alguno, la vivienda y en ella siguen residiendo en el momento actual. Y sin que tampoco se hayan incorporado a la causa, ni las partes hayan tenido presente o tomado en consideración al contratar, de manera primordial o básica, otras específicas condiciones o criterios singulares o especiales respecto a la sustancia o cualidades del objeto (por ejemplo y frente a lo alegado por el recurrente, no consta que se hubiere ofrecido la vivienda como un inmueble de lujo) cuyo desconocimiento hubiere determinado o condicionado el definitivo otorgamiento de la compra.

Los demandados tratan de justificar la existencia del supuesto error, exclusivamente a partir de la invocación de lo que definen como las deficiencias constructivas que describen dos informes periciales que han aportado a la litis. Basta, sin embargo, una lectura detenida de tales dictámenes (que se confeccionaron a instancia de los demandados para aportarlos a sendos procedimientos judiciales y ambos de fecha posterior a la renuncia al ejercicio de la opción), para comprobar que se han descrito lo que no cabe considerar sino como meras o simples imperfecciones, perfectamente subsanables y que, desde luego, en modo alguno puede decirse afecten a la normal habitabilidad de la vivienda (finalidad esencial o sustancial que debía cumplir la vivienda objeto de la eventual adquisición); en este sentido, debe insistirse en que los demandados continúan en la ocupación de la vivienda, sin que hayan tenido necesidad de subsanar las nimias imperfecciones detectadas. En fin, que se trata de unas deficiencias absolutamente secundarias y de minúscula entidad, lo acredita el hecho de que en el último de los informes periciales se valoran (eso sí, al albur y sin incluir el menor detalle o criterio valorativo específico) las labores de subsanación en, aproximadamente, 90.000 euros (de la cantidad fijada debe detrarse el Impuesto sobre el Valor Añadido). Y tal suma representaría un simple 7,5 %, aproximadamente, sobre el precio señalado a la compraventa en el contrato (1.200.000 euros) que es al que debe estarse. Así se explica, lógicamente que la razón de la renuncia al ejercicio de la opción fuere absolutamente ajena a la concurrencia de esos insubstanciales defectos, que han venido a invocarse con mucha posterioridad a la caducidad de la facultad de optar por la conclusión del contrato de compraventa (que finalizaba el 1 de julio de 2014) y con el evidente designio de evitar la penalización señalada en el contrato.

En definitiva, se desvanece la condición de esencialidad del error que se invoca con carácter invalidante, en la medida en que carece de entidad para haber afectado a la recta formación del consentimiento en cuanto al otorgamiento de la opción.

b) En segundo lugar y de acuerdo con reiterada y conocida doctrina jurisprudencial, el error invalidante del contrato ha de ser, además de esencial, excusable, esto es, no imputable al que lo sufre.

Ciertamente la inexcusabilidad resulta manifiesta en el presente caso.

De un lado y como es lógico los demandados examinaron la vivienda antes de la firma del contrato. En el hecho Cuarto del escrito de contestación a la demanda se contiene una referencia: "cuando se enseñó la vivienda...". En el contrato de arrendamiento se precisa que el arrendatario "declara recibir en buen estado y limpia la vivienda", lo que significa, obviamente, que hubo de examinarla previamente y, en fin, en su declaración del interrogatorio el demandado Sr. Jon reconoce que vieron la vivienda y comprobaron la misma, la distribución de la casa, que era una vivienda nueva, que había muchos muebles y, en fin precisa que, efectivamente, el de la inmobiliaria "les abrió la puerta y nos enseñó la casa". Pues bien, habida cuenta de que la práctica mayoría de los defectos denunciados (según la versión del escrito de contestación a la demanda y como principales, los siguientes: *garaje* , la entrada carece de rejilla, no existen sumideros, no tiene luz de emergencia y la caldera no tiene ventilación; *saneamiento* , la conexión de fecales carece de pozo de registro, la red de desagüe no dispone de arquetas y el baño del dormitorio de planta baja no tiene bote sifónico; *fontanería* , la edificación no dispone de contador de agua y las llaves del cuadro no tienen denominación ni asignación; *pluviales* , los faldones de cubierta y el porche cubierto no disponen de canaletas de recogida de aguas; *ventilación* , no hay ventilación en los aseos de planta baja y *cerramiento* , en las terrazas no hay pipetas al exterior y los motores de las persianas son de poca potencia) estaban a la vista y, por ello, resultaban perfectamente perceptibles por el interesado que, precisamente, examinaba la vivienda para comprobar el estado de la misma, parece claro que el concesionario de la opción conoció o, en todo caso, pudo conocer,



lo que ahora denuncia como defectos constructivos y es que, evidentemente, no se necesitaban especiales conocimientos técnicos para apreciar, por ejemplo, que la entrada al garaje no tenía rejilla, o que en el garaje no había luz de emergencia, que no existían arquetas en la red de desagüe, que no había contador del agua o que las llaves del cuadro carecían de designación o asignación, que no había ventilación en los aseos de planta baja, y así sucesivamente. Obviamente, por tanto, los optantes firmaron los términos de la opción conociendo las condiciones y circunstancias de la vivienda, de suerte que en caso de ejercitar la opción, el vendedor no estaba obligado sino a la entrega de aquella en el estado en que se hallaba al tiempo del otorgamiento del contrato.

Pero es que, en todo caso, el pretendido error hubiera podido ser evitado mediante el empleo por parte de los optantes de una diligencia media o normal e incluso mínima (es decir la misma que movió a los demandados a realizar, antes de suscribir el contrato, una comprobación jurídica respecto al estado de la finca, solicitando la oportuna información registral), a cuyo efecto y tratándose de una operación económicamente importante (el precio de la compraventa se fijó en 1.200.000 euros) deberían haberse informado (la información le resultaba fácilmente accesible) de las circunstancias y condiciones que resultaban esenciales o relevantes para ellos, o sea y en particular, el estado de la vivienda que pensaban adquirir. Diligencia que, sin embargo, posteriormente determinó a los mismos demandados a peticionar sendos informes periciales sobre el alcance y entidad de los defectos constructivos, a fin de evitar la aplicación de una penalización establecida en el contrato para el caso de desistimiento del ejercicio de la opción, cuya repercusión económica (50.000 euros) resultaba minúscula o insignificante en relación con la señalada como precio del eventual contrato de compraventa.

En definitiva, incumple el imputado error en el consentimiento los postulados de esencialidad y excusabilidad, exigibles para reconocerle eficacia invalidante, lo que lleva a desestimar la pretensión de declaración de nulidad de la opción de compra.

2. La solicitud de condena de la actora-reconvenida a la devolución o abono de la suma de 50.000 euros, se articula en el suplico de la reconvención, en forma principal, como consecuencia inherente a la declaración de nulidad del contrato de opción y, subsidiariamente, en concepto de daños y perjuicios.

La petición principal de reintegro de la suma abonada por los optantes, en concepto de señal de la opción de compra, se fundamenta en la declaración de nulidad del propio contrato de opción. Y habida cuenta de que la declaración de nulidad se ha desestimado, la pretensión derivada o subordinada a tal declaración decae indefectiblemente.

La petición subsidiaria de satisfacción de la suma de 50.000 euros tiene como *causa petendi* la indemnización de daños y perjuicios. Considera la parte reconviniendo que la existencia y entidad de los defectos de la finca objeto de la opción de compra constituye una contravención por el concedente de la opción de sus obligaciones contractuales y cita a tal efecto, los arts. 1101 y 1106 del Código Civil. Debe precisarse que el objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra lo constituía, de acuerdo con lo señalado en el mismo, una vivienda unifamiliar sita en CAMINO000 núm. NUM000 de San Miguel de Oya (Vigo). Y, a falta de otras previsiones específicas (la opción de compra recaía sobre "la vivienda arrendada y descrita en este contrato" (cual especificaba la cláusula 12ª del mismo), parece claro que la entrega de la misma se hizo en las condiciones y con las características y estado que presentaba al tiempo de otorgarse la opción. Se desconoce, por tanto, y desde luego la parte reconviniendo no lo especifica, cual es la supuesta contravención que se denuncia y en que habría incurrido la concedente. Y tampoco podría hablarse de relación causal, entre aquella sedicente e inespecífica contravención que la parte reconviniendo relaciona con la existencia de defectos en la finca y la suma que se reclama como perjuicio, cuando esta (50.000 euros) se vincularía con el incumplimiento por parte de los optantes de la obligación de ejercitar la opción en el plazo señalado.

Finalmente, la reclamación carece de fundamento, por cuanto debe recordarse que, de conformidad con lo pactado en el contrato [cláusula 12ª apartado c)], los optantes, para el caso de que no efectuaran la opción de compra en plazo (que es lo que ha sucedido) renunciaban a cualquier tipo de indemnización.

3. Se solicitaba también en el suplico de la reconvención, la condena de la actora-reconvenida a abonar a los reconvinientes la suma de 11.422,94 euros por las reparaciones efectuadas en la finca arrendada. Tal reclamación incluía la suma de 2.297,94 euros por gastos correspondientes a trabajos de fontanería y 9.125 euros empleados en obras de reparación necesarias para el correcto funcionamiento de la piscina.

La petición se ampara en el art. 21. 1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a cuyo tenor el arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.

De nuevo hay que recordar que nos hallamos ante un arrendamiento de temporada y que el art. 4. 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos prescribe que, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para



uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. Y el apartado 1 previene que los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo. De suerte que el art. 21 que cita la reconviniente, en cuanto incluido en el Título II de la Ley no es aplicable al caso, que habrá de regirse por lo establecido en el contrato. Y el contrato señala al efecto, en la cláusula 4ª, que no podrá el arrendatario realizar obras en la vivienda sin la previa autorización escrita del propietario y, si este la otorgara, todas cuantas realizare quedarán en beneficio de la casa, sin indemnización alguna por parte del propietario. Y, en el presente caso, no consta que se haya autorizado por escrito la ejecución de cualesquiera obras a los arrendatarios, pero aunque así fuere y de acuerdo con lo pactado, las obras restarían en beneficio de la vivienda, sin obligación de la propiedad de satisfacer cantidad alguna.

TERCERO.- Costas procesales .

De conformidad con lo prevenido en el art. 3394. 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en los procesos declarativos, las costas de la primera instancia 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. Para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso se tendrá en cuenta la jurisprudencia recaída en casos similares.

De conformidad con lo prevenido en el art. 398. 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , cuando sean desestimadas todas las pretensiones de un recurso de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación, se aplicará, en cuanto a las costas del recurso, lo dispuesto en el artículo 394.

De conformidad con lo prevenido en el art. 398. 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en caso de estimación total o parcial de un recurso de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación, no se condenará en las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes

En atención a lo expuesto, en nombre del Rey y en ejercicio de la potestad jurisdiccional que nos confiere la Constitución Española,

FALLAMOS

Estimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador D.ª Purificación Rodríguez González, en nombre y representación de D.ª Paula y desestimando el promovido por el Procurador D.ª María José Argiz Vilar, en nombre y representación de D.ª Rosaura y D. Jon , contra la sentencia de fecha veintinueve de febrero de dos mil dieciséis, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 10 de Vigo , revocamos la misma.

A) Se mantiene el pronunciamiento de la sentencia, en cuanto estima las pretensiones de la demanda.

B) Se desestima la demanda reconvenicional deducida por el Procurador D.ª María José Argiz Vilar, en nombre y representación de D.ª Rosaura y D. Jon , absolviendo a la reconvenida D.ª Paula de las pretensiones de la misma, con imposición de las costas procesales de la reconvenición a los reconvinientes.

C) No se hace especial declaración en cuanto a las costas procesales del recurso interpuesto por el Procurador D.ª Purificación Rodríguez González, en nombre y representación de D.ª Paula y se imponen a los reconvinientes D.ª Rosaura y D. Jon las correspondientes a su recurso.

Procédase a la devolución del depósito constituido para recurrir por D.ª Paula y se decreta la pérdida del depósito constituido, con el mismo fin, por D.ª Rosaura y D. Jon , al que se dará el destino legal.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso de casación y/o extraordinario por infracción procesal, en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de aquélla.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.