



Roj: **STS 8276/2000 - ECLI:ES:TS:2000:8276**

Id Cendoj: **28079110012000101944**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **14/11/2000**

Nº de Recurso: **2924/1995**

Nº de Resolución: **1029/2000**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **JESUS EUGENIO CORBAL FERNANDEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a catorce de Noviembre de dos mil.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Octava, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia Número Tres de Valencia; cuyo recurso fue interpuesto por D<sup>a</sup>. Raquel , representada por la Procurador D<sup>a</sup>. Olga Rodríguez Herranz; siendo parte recurrida D. Gregorio , representado por el Procurador D. Argimiro Vázquez Guillén. Autos en los que también ha sido parte D. Alfredo , que no se ha personado ante este Tribunal Supremo.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- La Procurador D<sup>a</sup>. María Esther Bonet Peiro, en nombre y representación de D<sup>a</sup>. Raquel , interpuso demanda de juicio de menor cuantía ante el Juzgado de Primera Instancia Número Tres de Valencia, siendo parte demandada D. Alfredo y D. Gregorio , alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación para terminar suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia "estimando la demanda y consecuentemente decretando la nulidad del contrato celebrado en Valencia el día uno de octubre de mil novecientos ochenta y siete, entre don Alfredo y don Gregorio , relativo al arrendamiento y opción de compra sobre el local de negocio sito en Valencia, AVENIDA000 nº NUM000 , deviniendo con ello dicho contrato radicalmente nulo como si desde un principio no se hubiese celebrado, con expresa imposición de costas a los demandados."

2.- El Procurador D. Rafael Alario Mont, en nombre y representación D. Gregorio , contestó a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación para terminar suplicando se dictase en su día sentencia "por la que se desestime en su totalidad la demanda interpuesta, absolviendo libremente de la misma a mi representado, reconociendo la validez del contrato celebrado, con imposición de las costas causadas a la parte actora, por su temeridad y mala fe, y en el caso de que así no fuese estimado declarase la nulidad única y exclusivamente de la cláusula décima del referido contrato manteniendo en toda su integridad el resto del tan reiteradas veces mencionado contrato de arrendamiento."

Asimismo formuló reconvenición, alegando hechos y fundamentos de derecho, para terminar suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia "con los siguientes pronunciamientos: A) Que se reconozca los derechos como propietario a Don Gregorio sobre el local objeto del contrato que se exige su cumplimiento. B) Que se fije la Obligación de otorgar escritura pública a los demandantes, previa aceptación de las cantidades que se estipulan en el contrato y que en ejecución de sentencia se fijarán. C) Se condene al pago de las costas a los demandados."

3.- La Procurador D<sup>a</sup>. Victoria Mora Crovetto, en nombre y representación de D. Alfredo , contestó a la demanda alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación para terminar suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia "que en virtud de allanamiento a los hechos que en este escrito se contiene, se



dicte sentencia de conformidad con lo interesado por la parte actora, sin imposición de costas a esta parte, dada su buen fe."

4.- Recibido el pleito a prueba, se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinentes. Unidas las pruebas a los autos, las partes evacuaron el trámite de resumen de prueba. El Juez de Primera Instancia Número Tres de Valencia, dictó sentencia con fecha 19 de julio de 1993, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que estimando la demanda propuesta por D<sup>a</sup>. Raquel contra Don Alfredo y Don Gregorio , debo decretar y decreto la nulidad del contrato celebrado en Valencia el día uno de octubre de mil novecientos ochenta y siete, entre Don Alfredo y Don Gregorio , relativo al arrendamiento y opción de compra sobre el local de negocio en Valencia, AVENIDA000 n<sup>o</sup> NUM000 , deviniendo con ello dicho contrato radicalmente nulo, como si desde un principio no se hubiese celebrado, imponiendo las costas del juicio al demandado Don Gregorio , por ser así preceptivo, así como por su temeridad y mala fe."

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior resolución por la representación de D. Gregorio , La Audiencia Provincial de Valencia, Sección Octava, dictó sentencia con fecha 22 de julio de 1995, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Se estima el recurso de apelación interpuesto por D. Gregorio contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Valencia el día 19 de julio de 1993, se revoca dicha resolución, se desestima la demanda presentada por D<sup>a</sup>. Raquel y se absuelve de ella a los demandados, sin hacer especial imposición de las costas causadas en ambas instancias."

TERCERO.- 1.- La Procurador D<sup>a</sup>. Olga Rodríguez Herranz, en nombre y representación de D<sup>a</sup>. Raquel , interpuso recurso de casación contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Octava, de fecha 22 de julio de 1995, con apoyo en los siguientes motivos; MOTIVOS DEL RECURSO: PRIMERO.- Al amparo del n<sup>o</sup> 3 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se denuncia infracción del artículo 359 del mismo cuerpo legal de la Doctrina del Tribunal Constitucional contenida en la Sentencia de 9 de febrero de 1993. SEGUNDO.- Bajo el mismo ordinal se denuncia infracción del artículo 372.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículo 248 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, arts. 24.1 y 120.3 de la Constitución Española en relación con la doctrina contenida en la sentencia del Tribunal Constitucional de 12 de junio de 1987. TERCERO.- Bajo el mismo ordinal se alega infracción del artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 361 del mismo cuerpo legal y el artículo 24 de la Constitución Española, así como de la doctrina contenida en la sentencia del Tribunal Constitucional de 27 de marzo de 1985. CUARTO.- Al amparo del número 4<sup>o</sup> del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se denuncia violación de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional relativa a la opción de compra. QUINTO.- Bajo el mismo ordinal se alega infracción de los artículos 1322 y 1377 del Código Civil. SEXTO.- Bajo el mismo ordinal se denuncia infracción del artículo 1548 del Código Civil en relación con los artículos 6.4, 6.3, 1322, 1377, 1253 y 1282, todos del Código Civil y de la doctrina contenida en las sentencias del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1913, 2 de julio de 1924, 29 de abril de 1950, 3 de diciembre de 1954, 18 de diciembre de 1973, 12 de diciembre de 1987 y 30 de marzo de 1987. SEPTIMO.- Bajo el mismo ordinal se denuncia violación del artículo 1275 del Código Civil. OCTAVO.- Bajo el mismo ordinal se denuncia infracción del artículo 1261.2 del Código en relación con los artículos 1274, 1275, 1276, 1282, 1253, 1445 y 1543 del Código Civil y artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. NOVENO.- Bajo el mismo ordinal se alega infracción del artículo 1261.1 en relación con los artículos 1265, 1266, 1269, 1253 y 1282 del Código Civil.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el Procurador D. Argimiro Vázquez Guillén, en nombre y representación de D. Gregorio , presentó escrito de impugnación al recurso planteado de contrario.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 26 de octubre de 2000, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JESÚS CORBAL FERNÁNDEZ

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por Raquel (que también utiliza el nombre de Bárbara ) se formuló demanda contra su esposo Dn. Alfredo y contra Dn. Gregorio en relación con el contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado entre los demandados en Valencia el 1 de octubre de 1987 solicitando se decrete la nulidad del mismo. Aduce como causas que fundamentan la petición que su marido firmó engañado, la existencia de causa ilícita por encubrir la posibilidad de trabajar en el local un matrimonio de nacionalidad china sin permiso de trabajo, y la falta de consentimiento uxorio. El Juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia n<sup>o</sup> 3 de Valencia dictó Sentencia el 19 de julio de 1993 (menor cuantía n<sup>o</sup> 4/1993) en la que estima la demanda y decreta la nulidad contractual, si bien esta resolución fue revocada en apelación por la sentencia dictada por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de 22 de julio de 1995, en la que estimando el recurso del Sr. Gregorio , se desestima la demanda y absuelve a



los demandados. Contra esta última resolución se interpuso por la Sra. Raquel recurso de casación articulado en nueve motivos que se examinan a continuación.

SEGUNDO.- En el motivo primero, con amparo en el inciso primero del número tercero del art. 1692 LEC, se acusa infracción del art. 359 LEC y doctrina legal del Tribunal Constitucional contenida en la Sentencia 44/93, de 9 de febrero, por incurrir la Sentencia de la Audiencia Provincial en incongruencia "extra petitum".

El motivo no puede ser estimado porque la Sentencia es absolutoria sin que se invoque ninguna de las hipótesis (alteración de causa petendi, apreciación de excepción no invocada, u omisión de allanamiento parcial) que podrían generar su hipotética incongruencia. Por otra parte no es cierto que se haya infringido el principio devolutivo de la apelación ("tantum devolutum, quantum appellatum"), que es lo que parece que efectivamente se quiere denunciar, por cuanto en el fundamento de derecho primero de la Sentencia recurrida, de modo plausible, se hacen constar los diversos planteamientos efectuados, "por orden de preferencia", por la parte apelante, lo que contradice de modo palmario la alegación, por lo demás bastante confusa, del motivo.

TERCERO.- En el motivo segundo, por el cauce del mismo ordinal del art. 1692 LEC del motivo anterior, se alega infracción de los arts. 372.3 LEC, 248 LOPJ, art. 24.1 y 120.3 de la Constitución Española, en relación con la doctrina legal del Tribunal Constitucional contenida en la Sentencia 100/87, de 12 de junio, al no estar debidamente motivada la Sentencia.

El motivo carece totalmente de fundamento. El que no se cite norma o doctrina en apoyo de la argumentación jurídica no significa ausencia de motivación. Y por otra parte en el fundamento de derecho cuarto, la resolución recurrida razona ampliamente sobre la denegación de la existencia de ilicitud de la causa.

CUARTO.- En el motivo tercero, también con base en el mismo ordinal del anterior, se denuncia infracción del art. 359 en relación con el 361, ambos de la LEC, y el 24 CE, así como de la doctrina legal del Tribunal Constitucional contenida en la Sentencia 47/85, de 27 de marzo, en virtud de la cual cuando la Sentencia no resuelve cuestiones decisivas debatidas en el pleito lesiona el derecho constitucional del art. 24 CE, incurriendo en lo que se denomina incongruencia "ex silentio".

El motivo carece de toda consistencia, porque, como es conocido por reiterada doctrina de esta Sala de innecesaria cita cronológica dada su profusión, las Sentencias absolutorias resuelven todas las cuestiones objeto de debate, y la omisión de argumentación respecto de un planteamiento jurídico supone falta de motivación, que, como también viene reiterando este Tribunal, es un vicio procesal distinto. Además, en cualquier caso, en la carencia de razón de la parte recurrente abundan las siguientes consideraciones que se efectúan a mayor satisfacción en justicia: La pretensión de nulidad contractual por error en la prestación del consentimiento por parte del Sr. Alfredo (por cierto simplemente aludida en la demanda) no fue acogida en la Sentencia del Juzgado por lo que mal podía ser examinada por la Sala de la Audiencia al no haberse adherido a la apelación la demandante Sra. Raquel, pues su planteamiento procesal era la acumulación cumulativa, y no subsidiaria o alternativa. Y en cuanto a la pretensión por falta de causa, que en absoluto fue planteada en la demanda con la mínima claridad exigible, y más bien es una creación de la Sentencia del Juzgado, es examinada y denegada en el fundamento de derecho cuarto de la Sentencia recurrida, en el que no solo se trata de la licitud, sino también de la existencia, la cual además constituye presupuesto para el debate de su hipotética licitud o ilicitud.

QUINTO.- Por razones de método jurídico, bien por implicar su apreciación un efecto jurídicamente más fuerte, al menos teóricamente, o bien por suponer un defecto contractual operativo en el iter contractual en un momento anterior, se procede a examinar los motivos séptimo, octavo y noveno.

En el motivo séptimo se denuncia, con amparo en el ordinal 4º del art. 1692 LEC, infracción del art. 1275 del Código Civil porque la Sentencia no declara la nulidad del contrato pese a faltar la causa.

Ya dijimos con anterioridad que la supuesta pretensión por falta de causa no resultaba con la mínima claridad exigible de la demanda y que había sido más bien una disgresión del juzgador de primera instancia, pues no puede sostenerse seriamente que dicha pretensión se puede deducir exclusivamente de un "petitum" de declaración de nulidad contractual, cuando ocurre que la "causa petendi" viene explícitamente configurada por varios planteamientos jurídicos que explican tal petición. Por lo demás resultan carentes de base alguna las afirmaciones de que no concurre el requisito de la contraprestación, y que la celebración del contrato responde a un expediente de índole fiduciaria. Por todo lo expuesto se rechaza el motivo, así como el octavo en el que se denuncia (al amparo del nº 4º del art. 1692 LEC) la infracción del art. 1261.2º del CC en relación con los artículos 1274, 1275, 1276, 1282, 1253, 1445 y 1543 del mismo Cuerpo Legal y art. 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con base en que la Sentencia no declara la nulidad del contrato pese a faltar la causa. El planteamiento de este motivo, y su desarrollo, incurren además en un cúmulo de defectos de técnica casacional (mezcla de cuestiones de hecho y de derecho, acumulación de preceptos heterogéneos,



introducción de cuestiones o fundamentos nuevos), de tanta trascendencia que su mera formulación debe determinar su rechazo de plano por no reunir la claridad y precisión mínima exigibles.

Lo que se acaba de razonar es también aplicable al motivo noveno en el que por el cauce del art. 1692.4º LEC se acusa la infracción del art. 1261.1º en relación con los arts. 1265, 1266, 1269, 1253 y 1282 CC por declarar la Sentencia la nulidad del contrato pese a haber existido vicios de error en el consentimiento del esposo de la actora, quién, -se dice-, había firmado en blanco el documento de 1 de octubre de 1987 con error esencial de su contenido, y en virtud de maquinaciones dolosas del Sr. Gregorio . La desestimación del motivo se ratifica también por la razón expuesta anteriormente en el fundamento jurídico cuarto de la presente Sentencia, por cuanto la supuesta pretensión planteada por error y por dolo no fue acogida en la resolución del Juzgado, por lo que al no haberse recurrido en apelación (especialmente mediante la adhesión) el pronunciamiento absolutorio devino firme, y no puede reproducirse el tema "per saltum" en casación.

SEXO.- Los motivos cuarto, quinto y sexto (todos ellos amparados en el ordinal 4º del art. 1692 LEC) se examinan conjuntamente, porque se abarcan por la respuesta casacional unitaria que se expondrá en este fundamento, sin que resulten precisos razonamientos individuales.

En el motivo cuarto se alega infracción de la doctrina jurisprudencial porque la Sentencia recurrida considera que la opción de compra es un mero acto de administración, y no de disposición a título oneroso. En el motivo quinto se aduce infracción de los arts. 1322 y 1377 del Código Civil en relación con la Jurisprudencia que configura la opción de compra como acto de disposición a título oneroso y la necesidad de consentimiento de ambos cónyuges para otorgar dicha opción sobre inmueble ganancial. Y en el motivo sexto se invoca la infracción del art. 1548 del Código Civil en relación con los arts. 6.4, 6.3, 1322 y 1377, 1253 y 1282 del mismo Cuerpo Legal, por no haberse declarado la nulidad del contrato impugnado en lo relativo al arrendamiento.

En todos los motivos constituye tema nuclear la falta del "consentimiento uxorio. Antes de entrar a examinar si era preciso o no dicho consentimiento -la falta del mismo es un dato fáctico incólume en casación- para la plena validez del contrato, procede resumir el contenido del contrato y las posturas de las dos Sentencias de instancia.

El contrato celebrado en Valencia el 1 de octubre de 1987 firmado por los Srs. Alfredo como arrendador y Gregorio como arrendatario, en relación con el local de negocio sito en dicha Ciudad en la AVENIDA000 NUM000 , por el precio de noventa mil pts. mensuales, revisables, presenta como características más destacadas las siguientes: ser una arrendamiento de industria; tener una duración de cuatro años, prorrogables por tácita reconducción, "si bien el arrendatario Sr. Gregorio podrá resolver, si le conviniere, el arrendamiento a partir del segundo año de vigencia, [y] terminado el plazo pactado podrá prorrogarse a su voluntad el arrendamiento hasta un máximo de veinte años"; se autoriza el arrendatario para ceder "todos los derechos adquiridos" a favor de las personas que se mencionan (cláusula primera) y a ceder o subarrendar el local objeto del contrato (cláusula sexta), en ambos casos con la simple condición o requisito de comunicarlo al propietario- arrendador; y se intercala, como cláusula décima, la concesión por el arrendador al arrendatario de una opción de compra durante todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento, por el local arrendado, instalaciones, maquinaria y enseres que se describen en el inventario anexo, por el precio de doce millones de pesetas, pagaderos en la forma que se establece, con estimación a cuenta de la compra de la cantidad dada en concepto de fianza (cláusula 11ª) y las sumas recibidas por el arrendamiento en el tiempo de la opción.

La Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia declara la nulidad del contrato (aparte de por considerar que falta la causa) fundamentalmente porque falta el consentimiento de la Sra. Raquel que era preciso por implicar un acto de disposición, "no solo por la existencia de la cláusula de opción, sino porque en definitiva el plazo pactado no es el de cuatro años... sino el de veinte años, por cuya circunstancia se infringe lo dispuesto en el art. 1548 del Código Civil, siendo por tanto anulable aún cuando no contuviera la cláusula de opción antes repetida". La Sentencia de la Audiencia Provincial después de calificar el contrato como complejo, razona que no recoge ningún acto de disposición. Respecto del arrendamiento destaca que no reúne los requisitos establecidos en el art. 2.5 LH para acceder al Registro de la Propiedad, y que no puede calificarse como acto de administración extraordinaria, ni mucho menos como acto de disposición. Y en cuanto a la opción de compra argumenta que por si misma no constituye acto de disposición alguno, y que el verdadero acto dispositivo del local sería el contrato de compraventa en el caso de que el optante ejercitase su derecho y fuese atendido por el concedente, pues entonces se llevaría a cabo la efectiva transmisión. Las Sentencias del Juzgado y de la Audiencia resuelven el tema litigioso con apreciaciones opuestas, pero ambas lo hacen desde la perspectiva de valorar si el contrato controvertido de 1 de octubre de 1987 encierra o no un acto de disposición.

El problema jurídico suscitado debe ser resuelto en el sentido de que el negocio de que se trata compromete el futuro de un bien inmueble ganancial y, por consiguiente, está sujeto al principio de "cogestión" que establece el art. 1375 CC, en el sentido de que no basta para su plena validez la actuación de uno solo de los cónyuges,



sino que se precisa también el consentimiento del otro, de modo que no habiendo intervenido la Sra. Raquel en dicho contrato, ni prestado el consentimiento en forma alguna para tal operación, está facultada para ejercitar la acción de nulidad (anulabilidad o impugnabilidad), y al haberlo hecho dentro del plazo legal de cuatro años previsto en el último párrafo del art. 1301 CC, procede acordar la nulidad solicitada (casando y anulando la sentencia recurrida en los términos que se dirá).

Para completar el razonamiento expuesto son de añadir las apreciaciones siguientes. No se ha planteado en el caso si el contrato controvertido podría estar incurso en causa de nulidad radical por constituir la opción, cuando no hay prima u otra contraprestación, un acto de disposición a título lucrativo (aunque las Sentencias de 22 de diciembre de 1992 y 18 de junio de 1993 se inclinan por el carácter oneroso cuando la opción de compra se halla intercalada o coligada con un arrendamiento), por lo que no es preciso entrar en el examen del tema. Por otro lado carece de interés especial en el caso, dado que no concurre la hipótesis del art. 1384 CC, si nos encontramos ante un acto de administración o un acto de disposición (que centró todo el debate en las dos instancias), aunque es de poner de relieve, frente a la cita de la Sentencia de 9 de octubre de 1987 (que se menciona en el escrito de impugnación del recurso de casación), que no cabe desconocer que dada la naturaleza del contrato de opción de compra su resultado depende exclusivamente del optante, por cuanto la venta quedará perfecta en virtud del ejercicio por el optante de su derecho de opción. En este sentido se manifiesta la doctrina jurisprudencial de la que son ejemplo, entre otras, las Sentencias 14 mayo 1991, 1 diciembre 1992, 15 noviembre 1993, 4 y 14 febrero 1995, 8 octubre 1997, y 30 de enero y 6 de julio de 1998, declarando la de 14 de febrero de 1997 (y las que cita) que "nada puede hacer el optante o concedente para frustrar la efectividad de la opción". Con base en ello se razona por la doctrina que la capacidad exigible para celebrar el contrato de opción es la que se necesita para otorgar el contrato de compraventa a que la opción se refiere y lo mismo ocurre con el poder de disposición. El concedente (promitente u optatario) ha prestado ya su consentimiento y no se precisa que lo vuelva a prestar. Por otro lado hay que tener en cuenta que en el arrendamiento de autos aunque se pactó por cuatro años, se concedió al arrendatario la posibilidad de prorrogarlo hasta veinte (voluntad unilateral de la arrendataria que en su caso debe prevalecer, como dice la Sentencia de 27 de octubre de 1995), y ello supone que tal acto excede de los de administración, como ha declarado reiteradamente esta Sala (Sentencias, entre otras, de 18 diciembre 1973, 8 de octubre 1985, 30 marzo y 12 noviembre 1987, 1 junio 1991, 10 abril 1995, 7 marzo 1996 - sobre un caso muy parecido al de autos-, y las que se citan en esta última resolución), y resulta del art. 1548 CC.

Sin embargo la doctrina expuesta tiene solo un interés relativo (motivado por la oportunidad de hacer referencia a la solución adoptada en la Sentencia recurrida), porque, y esta es la verdadera "ratio decidendi", el contrato de que se trata, ni en su forma compleja, ni siquiera en sus individualidades o componentes (con su propia autonomía), es subsumible entre los actos que un cónyuge puede realizar con independencia del otro, de tal manera que (salvo que se hubiera dado un supuesto de excepción, que no es el caso) es precisa la "actuación conjunta", además de para los actos de disposición (arts. 1375, 1377 y 1378), para todos aquellos actos de gestión que, aunque puedan considerarse incluíbles en administración ordinaria, afecten gravemente, con carácter duradero o extraordinario, al aprovechamiento de los bienes gananciales ( Sentencia 7 marzo 1996), quedando reducida la posibilidad de la actuación individual, por no regir con carácter necesario el principio de cogestión, a los actos de gestión ordinaria que no afectan a la sustancia de la cosa, sino solo a la conservación o al aprovechamiento ordinario, y, por supuesto, los normal o habitualmente asignados por su posición gestora en el ámbito económico familiar, que obviamente no concurren en el caso de autos. Por último, es de señalar que el principio de cogestión supone, como entiende la doctrina dominante, que no cabe que se contraigan obligaciones contra la sociedad de gananciales si no actúan los dos cónyuges, conjuntamente, o con representación o consentimiento del otro, y que serán anulables los actos de gestión (como los de disposición), sean obligacionales o sean dispositivos, que hayan de tener cumplimiento directo sobre un bien ganancial específico ( arts. 1367, 1375 y 1377, y 1301 del Código Civil).

SEPTIMO.- La estimación de los motivos anteriores en el sentido de que para la validez plena del contrato litigioso era preciso el consentimiento de la Sra. Raquel , y habida cuenta que se ejercitó por la misma la acción de nulidad o impugnabilidad correspondiente (anulabilidad o nulidad relativa), efectuándolo dentro del plazo legal ( art. 1301 CC), procede casar y anular la Sentencia de la Audiencia objeto de este recurso, y en funciones de instancia, de conformidad con lo establecido en el art. 1715.1.3º, se acuerda confirmar la Sentencia de la primera instancia, aunque solo en cuanto estima tal acción, y no en lo que se refiere al acogimiento de la pretensión de nulidad radical por falta de causa, respecto a cuyo extremo se mantiene la revocación, y absolución de la demanda.

El acogimiento de la pretensión de nulidad conlleva el efecto de aplicar la disposición del art. 1303, que es acogible de oficio y además ha sido postulado por el demandado Sr. Gregorio en el recurso de apelación según consta en el fundamento primero de la resolución recurrida. A falta de más datos para pronunciarse sobre las circunstancias concurrentes debe acordarse que se reintegre a la comunidad ganancial el objeto



arrendado, y que se debe compensar el tiempo de posesión con los importes de rentas correspondientes, sin perjuicio de que en ejecución de sentencia se lleven a cabo las actuaciones procedentes de carácter complementario y liquidatorio para restablecer el justo equilibrio de intereses, en armonía con el principio que veda el enriquecimiento injusto que constituye la regla básica que inspira la doctrina jurisprudencial en la materia.

OCTAVO.- En materia de costas, habida cuenta que no se estima totalmente la demanda no se hace especial pronunciamiento de las de primera instancia ( art. 523, párrafo primero, LEC), y la misma solución es aplicable a las de la segunda de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del art. 710 LEC. Y por lo que respecta a las del recurso de casación, la estimación del mismo conlleva que deba declararse que cada parte satisfaga las suyas ( art. 1715.2 LEC), sin que proceda hacer pronunciamiento alguno respecto del depósito, al no haberse constituido por ser disconformes las Sentencias de las dos instancias.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

## FALLAMOS

Que estimando el recurso de casación interpuesto por la Procuradora de los Tribunales Dña. Olga Rodríguez Herranz en representación procesal de Dña. Raquel contra la Sentencia dictada por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia en el Rollo 821/93 el 22 de julio de 1995, casamos y anulamos esta resolución, y con revocación parcial de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Valencia (menor cuantía 4/92), y estimación en la misma medida de la demanda entablada por la Sra. Raquel , declaramos la nulidad del contrato celebrado en Valencia el 1 de octubre de 1987 entre Dn. Alfredo y Dn. Gregorio por falta del consentimiento de la Sra. Raquel , y acordamos la aplicación de lo establecido en el art. 1303 en los términos previstos en el fundamento séptimo de esta Sentencia. No se hace expresa imposición de las costas causadas en las dos instancias, y cada parte debe satisfacer las suyas en cuanto a las del recurso de casación. Publíquese esta resolución con arreglo a derecho, y devuélvanse a la Audiencia los autos originales y rollo de apelación remitidos con testimonio de esta resolución a los efectos procedentes.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- ROMAN GARCIA VARELA.- LUIS MARTINEZ-CALCERRADA Y GOMEZ.- JESUS CORBAL FERNANDEZ.- Rubricados. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jesús Corbal Fernández, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.