



Roj: **SAP C 3313/2014 - ECLI:ES:APC:2014:3313**

Id Cendoj: **15078370062014100581**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Santiago de Compostela**

Sección: **6**

Fecha: **18/12/2014**

Nº de Recurso: **330/2013**

Nº de Resolución: **331/2014**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **LEONOR CASTRO CALVO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP C 3313/2014,**
STS 55/2018,
AATS 1581/2018

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 6 (DESPL)

A CORUÑA

SENTENCIA: 00331/2014

AUDIENCIA PROVINCIAL DE A CORUÑA

SECCIÓN SEXTA

SANTIAGO DE COMPOSTELA

Rollo: RECURSO DE APELACION (LECN) 330/2013

Ilmo/s. Sr/es. Magistrado/s:

D. ANGEL PANTIN REIGADA -PRESIDENTE-

D^a LEONOR CASTRO CALVO

D. JOSÉ GÓMEZ REY

SENTENCIA

NÚM. 331/14

En SANTIAGO DE COMPOSTELA, a dieciocho de Diciembre de dos mil catorce.

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 006, de la Audiencia Provincial de A CORUÑA, los Autos de ORDINARIO ARRENDAMIENTOS-249.1.6 840/2012, procedentes del XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 4 de SANTIAGO DE COMPOSTELA, a los que ha correspondido el Rollo RECURSO DE APELACION (LECN) 330/2013, en los que aparece como parte apelante, **D. Cosme y D^a Flor**, representados por el Procurador de los tribunales, Sr. JOSE MARTINEZ LAGE, asistidos por el Letrado D. RAFAEL AMIGO LIÑARES, y como parte apelada, **D^a Otilia**, representada por la Procuradora de los tribunales, Sra. MARIA RITA GOIMIL MARTINEZ, asistida de la letrada D^a CONCEPCIÓN RÚA LÓPEZ, y **D. Inocencio**, representado por la Procuradora de los tribunales, Sra. PALOMA CAMBEIRO VAZQUEZ, asistido por la Letrada D^a MARÍA PÉREZ VILLAVERDE; siendo la Magistrada Ponente la Ilma. **D^a LEONOR CASTRO CALVO**, quien expresa el parecer de la Sala en los siguientes Antecedentes de Hecho, Fundamentos de Derecho y Fallo.

ANTECEDENTES DE HECHO



PRIMERO .- Seguido el juicio por sus trámites legales ante el XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 4 de SANTIAGO DE COMPOSTELA, por el mismo se dictó sentencia con fecha 9/7/13 , cuyo Fallo es del tenor literal siguiente:

"Que debo desestimar e desestimo íntegramente a demanda promovida por don Cosme e dona Flor , representados polo procurador Sr. Xosé Martínez Lage, e, en consecuencia, debo absolver e absolvo aos demandados dona Otilia e don Inocencio das pretensións deducidas fronte a eles neste procedemento, con expresa imposición das custas procesuais xeradas á parte actora."

SEGUNDO .- Notificada dicha resolución a las partes, por Cosme y Flor se interpuso recurso de apelación, que fue admitido y cumplidos los trámites correspondientes, se remitieron los autos originales del juicio a este Tribunal donde han comparecido los litigantes, sustanciándose el recurso en la forma legalmente establecida, y señalándose para la deliberación, votación y fallo el pasado día diecinueve de noviembre de dos mil catorce, en que ha tenido lugar lo acordado.

TERCERO .- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- La sentencia apelada desestima la demanda interpuesta por D. Cosme y D^a Flor frente a D. Inocencio y D^a Otilia mediante la cual los primeros solicitaban que se declarase: a/ con carácter principal la *nulidad* del contrato de arrendamiento suscrito el día 1/2/2008 entre D^a Begoña y D^a Otilia como arrendadoras y D. Inocencio como arrendatario, con relación a la vivienda n^o NUM000 de San Paio de Sabugueira en Lavacolla; y demás peticiones complementarias. b/ Subsidiariamente, que se declarase la *extinción* del contrato desde el día 23/8/2009 que se corresponde con la fecha del fallecimiento de la usufructuaria D^a Begoña ; y peticiones complementarias. c/ Subsidiariamente, que se declare que el contrato no podrá durar más que el *plazo de 5 años* a partir de su otorgamiento, es decir que deberá finalizar el día 1/2/2013; y peticiones complementarias.

La desestimación de la demanda se fundamenta en la falta de legitimación activa de ambos codemandantes. La relativa a D^a Begoña es consecuencia de que la misma no ostenta titularidad alguna respecto de la vivienda objeto del contrato litigioso. La falta de legitimación activa del otro codemandante la fundamenta en dos parámetros: a/ en primer lugar que ejercita la pretensión en su condición copropietario de la vivienda litigiosa en condominio con la demandada D^a Otilia y b/ que la citada demandada en su condición de condómina se opuso al ejercicio de la acción. Circunstancias estas que a tenor de jurisprudencia que se cita y analiza, determinan la falta de legitimación activa que opera cuando un copropietario o condómino ejercita una acción a la que se opone expresamente el otro copropietario condómino.

Recurren en apelación los demandantes alegando que la doctrina jurisprudencial citada no es aplicable al supuesto que nos ocupa porque en todos los casos en que el Tribunal Supremo ha aplicado la doctrina en la que se funda la sentencia, el condómino opositor era tercero ajeno al procedimiento, mientras que en el supuesto presente es parte demandada. Se argumenta además que nos hallamos ante una comunidad postganancial, puesto que todavía no se ha dividido la herencia, ni liquidado la sociedad de gananciales de los cónyuges D^a Begoña y D. Alejandro , lo que determina: a/ la actora D^a Flor forma parte integrante de dicha comunidad en tanto no se liquide, de lo que resulta que ostenta legitimación activa. b/ que el codemandante D. Cosme en virtud de lo establecido en el art. 1.380 del Código Civil (" La disposición testamentaria de un bien ganancial producirá todos los efectos si fuere adjudicado a la herencia del testador. *En caso contrario se entenderá legado el valor que tuviera al tiempo del fallecimiento*"), no es propietario del 50% de la vivienda litigiosa porque la misma podría ser atribuida a otro propietario. c/ Por la misma razón, que la codemandada D^a Otilia tampoco es propietaria del otro 50%.

SEGUNDO.- Así planteado el debate, ha de abordarse en primer lugar el examen del óbice procesal que ha sido estimado. Extremo con relación al cual no se comparte el criterio de que nos hallemos ante un supuesto de falta de legitimación activa determinante de la desestimación de la demanda.

Como precedente fáctico se declara probado que:

a/ La vivienda litigiosa era propiedad de la sociedad de gananciales constituida por D^a Begoña y D. Alejandro .

b/ D. Alejandro otorgó testamento el 25/1/2002, disponiendo de la parte o derechos que le corresponden en la vivienda litigiosa, como legado, a favor de su nieta D^a Otilia (folio 33).

c/ D^a Begoña otorgó testamento el 25/1/2008 , disponiendo del conjunto de la casa en la que se ubica la vivienda litigiosa, como legado, a favor de su hijo D. Cosme (folio 37).



d/ D^a Begoña y D^a Otilia , suscribieron contrato de fecha 1/2/2008 mediante el cual cedían en arrendamiento la vivienda sita en el lugar de Lavacolla nº NUM000 - NUM001 de San Pelayo de Sabugueira a D. Inocencio .

En el documento manifiestan expresamente que intervienen en su condición de propietarias, puesto que así lo hacen constar tanto en el encabezamiento como en su expositivo 1º al decir que: "D^a Begoña es propietaria junto con D^a Otilia que es legataria de la parte del abuelo".

Entre otras condiciones en el contrato se establece un período de vigencia de 30 años (si bien en el encabezamiento se menciona que serán 25) y una renta mensual de 50 euros, haciendo en el momento de la firma entrega anticipada de la cantidad de 3.000, correspondientes a un período de 5 años.

e/ D. Alejandro había fallecido el día 15/12/2002 y D^a Begoña falleció el día 23/8/2009, sin que se haya procedido a la división de la herencia ni de la sociedad de gananciales.

f/ El codemandado D. Inocencio ha vivido en esa casa junto con su esposa e hijos continuamente desde que se casó, hace más de 30 años, tal y como han declarado en el plenario D^a Otilia , D. Inocencio y D. Gumersindo .

g/ En la demanda se invoca como causa de nulidad que el otorgamiento del contrato de alquiler, dadas sus peculiares características que lo hacen especialmente gravoso, constituye un acto de disposición que debería haberse adoptado por unanimidad con arreglo a lo establecido en el art. 397 y siguientes del Código Civil . Así como, las limitaciones derivadas del carácter de usufructuaria de D^a Begoña . Siendo en el recurso donde se invoca como causa de nulidad la ilicitud de la causa.

TERCERO.- Con carácter general ha de indicarse que la legitimación causal o legitimación ad causam es la facultad o derecho de actuar en un proceso concreto y determinado y disponer de su objeto, que corresponde a quienes comparezcan en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso.

Como indica la STS nº 294/2004 de 21 de abril la que la legitimación "ad causam" se determina en función de la relación existente entre una persona determinada y la situación jurídica en litigio, ya que consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina la aptitud para actuar en el mismo como parte (STS de 18 de marzo de 1993 y 28 de febrero de 2002).

Sentado lo cual, ha de indicarse que es claro que el codemandante D. Cosme ostenta legitimación activa toda vez que, como queda dicho, su madre D^a Begoña le nombró legatario adjudicándole su participación en la casa ganancial y consiguientemente en el piso litigioso. Por tanto no hay duda de que detenta un legítimo interés. No cabe decir lo mismo con relación a la otra codemandada, cuyo interés se presente mucho más difuso al haberse dividido la herencia de ambos causantes en legados de cosa cierta instituyendo herederos únicamente en el remanente, sin que le haya correspondido ninguna participación en la vivienda arrendada.

A lo expuesto no es obstáculo la alegación que se verifica en el recurso con relación a la comunidad postganancial, toda vez que de lo dispuesto en los arts. 881 y 882 se desprende que todo legatario capaz adquiere derecho a los legados puros y simples de cosa específica y propia del testador, desde la muerte del causante y desde ese momento transmite su derecho a sus herederos. A tenor del art. 882 del Código Civil el legatario adquiere su propiedad "ipso iure" desde el momento de la muerte del testador. Consecuentemente, la adquisición del legado se produce de manera automática, por disposición legal, sin perjuicio del derecho que tiene el legatario a repudiarlo, mientras no haya mediado su efectiva aceptación.

En este sentido la STS nº 669/2000 de 27 de junio de 2000 (Ponente: D. Xavier O'Callahan Muñoz) establece que: *"el legatario deviene titular ipso iure del legado en el momento de la muerte del causante, (artículo 881 del Código civil) sin perjuicio de que puede renunciar al mismo, es decir, que en el legado no se sigue el sistema romano de adquisición de la herencia que exige aceptación, y si el legado es de cosa propia del testador (artículo 882 del Código civil) deviene propietario de la cosa legada desde la muerte del mismo, tal como han destacado las sentencias de 7 de julio de 1987, 30 de noviembre de 1990 y 25 de mayo de 1992 "*.

CUARTO.- Hemos de adentrarnos por tanto en el estudio del fondo del debate. Planteándose como primera cuestión a dilucidar la nulidad o validez del contrato de arrendamiento de 1/2/2008.

Siendo la conclusión que se alcanza tras su examen inicial que reúne todas las exigencias formales, pues fue otorgado por las personas que reunían el 100% de la propiedad. Así, D^a Begoña ostentaba el 50% en su condición de titular original, al haberse otorgado la escritura de declaración de obra nueva de 21/7/1972 a su nombre y al de su esposo D. Alejandro . Y D^a Otilia , el 50% restante al ser legataria de cosa cierta de su abuelo D. Alejandro . Legado que ha de entenderse que ha sido tácitamente entregado, puesto que D^a Otilia tiene la posesión de la vivienda, dado que vive allí y efectúa actos de disposición, como el arrendamiento.



Consecuentemente, el contrato de arrendamiento de 1/2/2008 se otorgó correctamente, toda vez que al tiempo de hacerlo las arrendadoras eran las propietarias absolutas del inmueble sin ninguna limitación con relación a la facultad de disponer de la posesión del mismo.

Entender otra cosa llevaría a la paradoja de que debería considerarse que es el demandante D. Cosme el que carece de legitimación activa, puesto que el derecho que ostenta como legatario de su madre, es el mismo que niega en la codemandada D^a Otilia (como legataria de su abuelo), e incluso de peor calidad, toda vez que el legado no le ha sido entregado, ni explícita ni tácitamente.

Lo expuesto hace innecesario el pronunciamiento sobre la concreta causa de nulidad aducida en la demanda y recogida en el apartado g) del fundamento jurídico segundo, puesto que como queda dicho las arrendadoras contrataron como titulares absolutas de la vivienda, por tanto no pueden aplicarse las normas que rigen las comunidades. Al igual que sucede con relación a las pretensiones subsidiarias, puesto que como queda expuesto y resulta de la lectura del contrato de arrendamiento D^a Begoña no intervino en su condición de usufructuaria, sino como propietaria.

QUINTO.- En el recurso, se alude a la ilicitud de la causa como motivo de nulidad del contrato, invocando el art. 1275 del Código Civil. Extremo con relación al cual, a pesar de que la prueba desarrollada incidió sobre en este punto, no podemos pronunciarnos, porque supone el planteamiento de una cuestión nueva. La doctrina jurisprudencial al respecto es unánime al entender que queda proscrito en los recursos analizar cuestiones que no se hayan planteado en los escritos principales puesto que ello, además de ser contrario al principio de congruencia generaría evidente indefensión al impedir el debate al respecto.

SEXTO.- Consecuentemente, se estima en parte el recurso de apelación interpuesto por D. Cosme y D^a Flor declarando que: el primero ostenta legitimación activa para ejercitar la presente demanda y que procede la desestimación de la demanda por razones de fondo.

Las costas de la primera instancia se imponen a los demandantes cuyos pedimentos han sido totalmente rechazados (art. 394 de la LEC) y no se hace pronunciamiento de las costas de la segunda instancia dado que la estimación es parcial (art. 398 de la LEC).

Por todo lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, sus concordantes y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S.M. el Rey y de conformidad con el artículo 117 de la Constitución ,

FALLAMOS

Que estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por D. Cosme y D^a Flor contra la sentencia dictada en los autos de juicio ordinario nº 840-12 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Santiago de Compostela declaramos que D. Cosme ostenta legitimación activa para ejercitar la demanda que dio origen a estos autos que se desestima por motivos de fondo. Las costas de la primera instancia se imponen a los demandantes, sin pronunciamiento en las costas de la segunda instancia.

Notifíquese esta resolución, en legal forma, a las partes personadas, haciéndoles saber, conforme preceptúa el artículo 248-4º de la Ley Orgánica del Poder Judicial , que contra ella cabe recurso de casación por interés casacional que deberá ser interpuesto ante esta Sección en el plazo de 20 días desde la notificación de la sentencia. Debiendo ingresar, en concepto de depósito para recurrir, la cantidad de 50,00 €, aportando resguardo de ingreso en la cuenta de consignaciones de este Tribunal, aperturada en BANCO SANTANDER nº ES55 0049 3569 9200 0500 1274 clave de ingreso 1505-0000-12-NNNN-AA (siendo N y A el nº y año de procedimiento); sin cuyo requisito no será admitido a trámite el recurso.

Dentro del plazo legal, devuélvase las actuaciones originales con testimonio de la presente resolución al Juzgado de procedencia, para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia de la que se pondrá certificación literal en el Rollo de Sala de su razón, incluyéndose el original en el Libro de Sentencias, definitivamente juzgando en esta instancia.

PUBLICACION.- Dada y pronunciada fué la anterior Sentencia por los Ilmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por el/la Ilmo. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo el/la Secretario certifico.