

Roj: **STS 4683/2010 - ECLI:ES:TS:2010:4683**Id Cendoj: **28079110012010100544**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **23/09/2010**Nº de Recurso: **1576/2006**Nº de Resolución: **558/2010**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **MARIA ENCARNACION ROCA TRIAS**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP TF 905/2006,**
STS 4683/2010

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintitrés de Septiembre de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen, los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos ante la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, Sección 3ª, por D. Rosendo , representado por la Procuradora de los Tribunales Dª. Paloma Aguirre López y el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por D. Jesus Miguel , representado por la Procuradora Dª María Eugenia Beltrán Gutierrez, contra la Sentencia dictada, el día 7 de abril de 2006 por la referida Audiencia y Sección en el rollo de apelación nº 77/2006, que resolvió el recurso de apelación interpuesto en su día contra la Sentencia que había pronunciado, el Juzgado de Primera Instancia número 6, de Santa Cruz de Tenerife. Ante esta Sala comparece la Procuradora de los Tribunales Dª Mª Jesús Ruiz Esteban, en nombre y representación de D. Jesus Miguel , en calidad de parte recurrente. Asimismo compareció la Procuradora Dª Mª Angeles Manrique Gutiérrez, que posteriormente fue sustituida por la Procuradora Dª Rosa María del Pardo Moreno, compareció en nombre y representación de D. Rosendo , en calidad de parte recurrente.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Santa Cruz de Tenerife, interpuso demanda de juicio ordinario, D. Jesus Miguel contra D. Rosendo . El suplico de la demanda es del tenor siguiente: "... se sirva dictar Sentencia por la que, conforme se fundamenta en el Cuerpo de la demanda, declare la nulidad del contrato de arrendamiento suscrito en septiembre de 1995 e igualmente el supuesto contrato verbal de la plaza de garaje afecto a dicho local por ser contrario al Ordenamiento Jurídico sustantivo y a la Jurisprudencia al respecto, y en consecuencia resuelva el desalojo de las citadas oficinas dejando depositado los muebles, libros etc. que establece la cláusula 13ª del contrato objeto de la presente demanda y del garaje mencionado por nulidad del contrato de arrendamiento o su inexistencia".

Admitida a trámite la demanda fue emplazado el demandado, alegando la representación de D. Rosendo los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso, para terminar suplicando: "... se dicte Sentencia en el sentido de desestimar íntegramente todas las pretensiones contenidas en la demanda interpuesta de adverso, absolviendo a mi representado de las mismas, y con condena en costa al demandante".

Contestada la demanda, se acordó señalar día y horas para la celebración de la oportuna Audiencia Previa, la que se celebró con asistencia de las partes, acordándose en dicho acto convocarlas para la celebración del oportuno Juicio, el que tuvo lugar en el día y hora señalados, y habiéndose solicitado el recibimiento a prueba, se practicó la que propuesta por las partes, fue declarada pertinentes y con el resultado que obra en autos.



El Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Santa Cruz de Tenerife dictó Sentencia, con fecha 12 de septiembre de 2005 y con la siguiente parte dispositiva: "*FALLO: Estimando la demanda interpuesta por Don Jesus Miguel , representado por la Procuradora Doña María Eugenia Beltrán Gutiérrez, contra Don Rosendo , representado por la Procuradora Doña Paloma Aguirre López, declaro la nulidad del contrato de arrendamiento suscrito a primeros de septiembre de 1995 por Don Landelino y Don Rosendo , debiendo desalojar el demandado las oficinas nº 1 y 2 de la calle Pérez de Rozas nº 13, entresuelo, de Santa Cruz de Tenerife, así como el garaje que viene ocupando. Con imposición de costas al demandado*".

SEGUNDO. Contra dicha Sentencia interpuso recurso de apelación D. Rosendo . . Sustanciada la apelación, la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife dictó Sentencia, con fecha 7 de abril de 2006 , con el siguiente fallo: "1º.- Desestimar, por los fundamentos expuestos el recurso de apelación formulado por la Procuradora Dª Paloma Aguirre López en nombre y representación de D. Rosendo .

2º.- *Revocar por los fundamentos de esta resolución la sentencia dictada el 12 de septiembre de 2005 por el Juzgado de 1ª Instancia nº 6 de Santa Cruz de Tenerife en Autos de Juicio Ordinario nº 87/2005 , manteniendo la nulidad del contrato objeto de litis.*

3º.- *No formular expresa condena en costas en ninguna de las instancia*".

La representaciones de D. Jesus Miguel y de D. Rosendo , presentaron escritos solicitando respectivamente aclaración, subsanación y complemento de Sentencia. Con fecha 12 de mayo de 2006 se dictó Auto que contiene la parte dispositiva del tenor literal siguiente: "LA SALA DIJO: 1º.- Declarar no haber lugar a la subsanación y complemento instado por la Procuradora Dª Paloma Aguirre López en nombre y representación de D. Rosendo .

2º.- *Declarar no haber lugar a la aclaración instada por la Procuradora Dª Eugenia Beltrán Gutiérrez.*

3º.- *Mantener en su integridad sentencia nº 171-06 dictada el 7 de abril de 2006 , en el rollo de apelación nº 77/2006.*

4º.- *No formular expresa condena en costas*".

TERCERO. Anunciados recursos de casación y extraordinario de infracción procesal por D. Rosendo , contra la sentencia de apelación, el Tribunal de instancia lo tuvo por preparado y dicha parte, representada por la Procuradora Dª Paloma Aguirre López, los interpuso articulando el recurso *extraordinario por infracción procesal* en los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo de lo establecido en el art. 469.1 de la LEC , por infracción del art. 218.2 de la LEC .

Segundo.- Al amparo de lo establecido en el art. 469.1.2 de la LEC , por infracción del art. 218.2 de la LEC .

Tercero.- Al amparo de lo establecido en el art. 469.1.3 de la LEC , por infracción del art. 241 de la LOPJ .

Cuarto.- Al amparo de lo establecido en el art. 469.1.2 de la LEC , por infracción del art. 218.2 de la LEC .

El *recurso de casación* se interpuso articulándose en los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo del art. 477.1 de la LEC , por infracción del art. 1301 del Código Civil en relación con el art. 1263 del mismo texto legal.

Segundo.- Al amparo del art. 477.1 de la LEC , por infracción del art. 1301 del Código Civil en relación con el art. 1322 del mismo texto legal.

Tercero.- Al amparo del art. 477.1 de la LEC , por infracción del art. 1301 del Código Civil , en relación con el art.1969 del mismo texto legal.

La Procuradora Dª Mª Eugenia Beltrán Gutiérrez, en nombre y representación de D. Jesus Miguel , interpuso *recurso extraordinario por infracción procesal* alegando los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo de lo prevenido en el art. 469.1.3 de la LEC , por infracción del art. 398 en relación con el art. 394 de la LEC .

CUARTO. Recibidos los autos y formado el presente rollo, se personó la Procuradora Dª Mª Jesús Ruíz Esteban en nombre y representación de D. Jesus Miguel , en concepto de parte recurrente. Asimismo se personó la Procuradora Dª Mª Ángeles Manrique Gutiérrez, ulteriormente sustituida por Dª Rosa María del Pardo Moreno, en nombre y representación de D. Rosendo , en calidad de recurrente.

Con fecha 12 de mayo de 2009, la Sala dictó Auto que contiene la parte dispositiva del tenor literal siguiente: "... 1º) *NO ADMITIR el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por la representación procesal de D. Jesus Miguel contra la Sentencia dictada, en fecha 7 de abril de 2006, por la Audiencia Provincial de*



Santa Cruz de Tenerife (Sección Tercera), en el rollo de apelación nº 77/2006, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 87/2005 del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Santa Cruz de Tenerife.

2º) ADMITIR el recurso de casación y el recurso extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de D. Rosendo contra la Sentencia dictada, en fecha 7 de abril de 2006, por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (Sección Tercera), en el rollo de apelación nº 77/2006, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 87/2005 del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Santa Cruz de Tenerife.

3) IMPONER a D. Jesus Miguel las costas de su recurso ...".

Evacuados los traslados conferido al respecto, la Procuradora D^a. M^a Jesús Ruiz Esteban, en nombre y representación de D. Jesus Miguel , impugnó el formulado de contrario, solicitando se declarase no haber lugar al recurso.

QUINTO. Se señaló como día para votación y fallo del recurso el dos de septiembre de dos mil diez, en que el acto tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excm^a. Sra. D^a. Encarnacion Roca Trias,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de los hechos.

1º Don Landelino estaba casado con doña Casilda . Por causa de una enfermedad mental, doña Casilda fue incapacitada y su esposo nombrado tutor.

2º El 1 septiembre 1995, don Landelino arrendó al ahora demandado don Rosendo , unos locales que pertenecían a la sociedad de gananciales. El contrato de arrendamiento establecía entre sus cláusulas lo siguiente: a) el precio del arrendamiento era de 72.000 pesetas anuales; b) la duración del contrato era de 25 años prorrogables, de acuerdo con lo establecido en el artículo nueve de la ley 29/199. También vendió una plaza de garaje al mismo arrendatario. Dichos contratos no fueron autorizados judicialmente.

3º El arrendador don Landelino , falleció el mes de diciembre de 1995. La esposa del arrendador falleció en el año 2004. Hasta el momento de su muerte fue su tutor su hijo D. Jesus Miguel , demandante y recurrente.

4º El heredero del arrendador, don Jesus Miguel , demandó al arrendatario don Rosendo . Pidió que se declarase la nulidad del contrato de arrendamiento porque dicho contrato era nulo al haber sido otorgado sin autorización judicial por el tutor de su madre, dado que el bien arrendado pertenecía a la sociedad de gananciales y que por tratarse de un acto de disposición, al tener el arrendamiento una duración superior a 25 años, se requería la autorización judicial. El demandado, después de alegar la validez del contrato, dijo que se trataba de un acto anulable y que la acción para reclamar la nulidad había caducado.

5º La sentencia del juzgado de 1ª instancia número seis de Santa Cruz de Tenerife, de fecha 12 septiembre 2005 , estimó la demanda. Dijo que el arrendamiento litigioso "es un acto que excede la mera administración, al haberse concertado por un plazo de 25 años, y queda sometido, por tanto, a las exigencias de la disposición de bienes inmuebles". Alega que no se discute la ganancialidad de los bienes arrendados y añade que en el caso en cuestión, "la esposa no intervino en el arrendamiento porque estaba incapacitada y el esposo, que era su tutor, a pesar de ser abogado en ejercicio, no solicitó autorización judicial, tal como exigen los preceptos invocados por el actor, artículos 1548 y 217.1 CC En estos casos, sólo cabe acudir, dentro de la ineficacia, a la nulidad radical en subsanable, ya que el acto, en origen, fue radicalmente nulo por carecer de un requisito esencial, establecido por el legislador precisamente para proteger el patrimonio de quienes no pueden regir su persona y bienes" . Asimismo declaró la nulidad de la venta de la plaza de garaje.

6º El demandado apeló dicha sentencia. La de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, sección tercera, de 7 abril 2006 , estimó el recurso de apelación. Partiendo de la aplicación de los artículos 1301, 1387, y 1389 CC , entiende la sentencia recurrida que el heredero del arrendador entabló una acción de anulabilidad. Respecto al momento en que se inicia el cómputo del plazo de cuatro años de caducidad de la acción, considera la sentencia recurrida que nace a partir del momento de la extinción de la tutela, lo que ocurre en el momento del fallecimiento de la tutelada en el año 2004; por ello la acción interpuesta en el año 2005 está dentro de plazo.

7º Contra esta sentencia interpone recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación don Rosendo , demandado. Dichos recursos fueron admitidos por el auto de esta sala de 12 mayo 2009 . También interpuso recurso extraordinario por infracción procesal el demandante don Jesus Miguel , que fue inadmitido en el mismo auto.



A) RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL

SEGUNDO. El motivo primero denuncia la infracción del artículo 218. 2 LEC , en relación a la motivación de las sentencias para la apreciación y valoración de las pruebas, así como la aplicación de la interpretación del derecho. Se dice que en la sentencia recurrida se produce una contradicción al aplicar el Art. 1301 CC en el aspecto que se refiere exclusivamente a los bienes de los menores e incapaces y no respecto de los gananciales. Son de aplicación los preceptos específicos relativos a los bienes gananciales y el Art. 1301 CC , al fijar como *dies a quo* el momento en que el incapaz salga de la tutela, se circunscribe a los contratos celebrados exclusivamente por menores e incapacitados. De acuerdo con lo dispuesto en el propio Art. 1301 CC , el inicio del cómputo habrá que situarlo en el momento de disolución de los gananciales, es decir, el fallecimiento del marido tutor y contratante. De ahí que se produzca una contradicción en la sentencia recurrida.

El primer motivo se va a examinar conjuntamente con el segundo , que señala la infracción del Art. 218. 2 LEC porque la sentencia recurrida no contiene motivación, cuando los hechos acreditan que el actor, nuevo tutor de la incapaz y heredero de su padre, tuvo conocimiento del otorgamiento del contrato con mucha antelación a la fecha en que tuvo lugar la muerte de su madre incapacitada. El heredero dispuso de los medios legales suficientes para pretender la anulación del contrato de arrendamiento y al desconocer tales circunstancias, la sentencia dictada por la Audiencia Provincial resulta defectuosa en su motivación, ya que obvia las indicadas circunstancias que no pueden ser puestos en duda como consecuencia de los documentos aportados por la actora y de los documentos aportados con la contestación a la demanda.

Ambos motivos se desestiman.

El recurrente intenta con el recurso extraordinario por infracción procesal, obtener una declaración de que se produjo una interpretación equivocada del derecho aplicable al caso en relación a la existencia o no de caducidad de la acción ejercitada. Para ello se esfuerza en argumentar que hubo una falta de la motivación necesaria requerida en los Arts.129.3 CE y 218.2 LEC, por lo que según su opinión se habría producido una infracción procesal. Pero este argumento no es exacto, porque la argumentación existe, aunque ciertamente, no es muy amplia. Sin perjuicio de lo que se dirá al estudiar el recurso de casación, debe recordarse que lo que incluye el Art. 218.2 LEC es el derecho de los justiciables a que las sentencias estén provistas de un razonamiento sobre el fondo, que sea congruente y razonable. La sentencia recurrida es congruente, porque resuelve el fondo del asunto tal como ha sido planteado por las partes, y razonable, porque se basa y utiliza los cánones de interpretación y aplicación de las leyes admitidos por la comunidad jurídica (STC 142/1999 y STS de 8 octubre 2009 , entre muchas otras).

Pero además, debe recordarse que como ya se ha dicho repetidamente, razonabilidad y deber de motivación no equivalen a motivación correcta, que es lo que se denuncia en el primer motivo. La incorrección o no de la interpretación de la norma aplicable no puede ser invocada en el recurso extraordinario por infracción procesal, sino en el de casación, porque no constituye una falta de motivación.

Con los mismos argumentos, procede rechazar el motivo cuarto , que denuncia, en idénticos términos, la infracción del deber de motivar.

TERCERO. El tercer motivo señala la infracción de las garantías el proceso por producir indefensión en relación con el artículo 241 LOPJ que establece los requisitos de la congruencia. La sentencia sostiene que dado que la anulabilidad deriva de un defecto del consentimiento, por la necesidad de autorización judicial ante la situación de incapacidad y consiguiente sometimiento a tutela de uno de los cónyuges que integra la sociedad de gananciales, la acción nace desde la extinción de la tutela. El actor tuvo pleno conocimiento de la existencia y de las condiciones contenidas en el contrato de arrendamiento que ahora pretende anular. La fecha del fallecimiento del padre y arrendador produjo la disolución de la sociedad de gananciales (Arts. 85 y 1392 CC); por consiguiente a partir de dicha fecha comenzó computarse el plazo de caducidad de cuatro años para poder instar la acción de nulidad de aquellos contratos que se consideraran indebidos. La sentencia es incongruente porque procede de forma radical a rechazar la demanda. Aclara que nos encontramos ante un acto anulable y no nulo de pleno derecho por lo que el plazo de anulación es de caducidad, introduciendo la sentencia la modificación sustancial en esta cuestión lo que justifica la petición de declaración de la indefensión ocasionada.

El motivo se desestima.

Tal como se ha dicho antes, el recurso extraordinario por infracción procesal no constituye el cauce adecuado para la denuncia de la incorrección de la argumentación efectuada en la sentencia recurrida. En este motivo se vuelve a intentar introducir como una de las causas que produce la incongruencia y consiguiente indefensión, la errónea interpretación de una norma jurídica aplicable. El cauce adecuado para ello es el recurso de casación,



tal como lo presenta, el propio recurrente, pretende asegurar el resultado de su recurso, aunque por un cauce inadecuado.

B) RECURSO DE CASACIÓN

CUARTO. Se van a examinar conjuntamente los motivos primero y segundo. El *primer motivo* denuncia la infracción del Art. 1301 CC y en concreto su apartado referido a la caducidad de la acción de nulidad cuando se refiere a los contratos celebrados por los menores y los incapacitados. Lo que constituye el fundamento de la sentencia de la Audiencia Provincial en relación a la aplicación del Art. 1301 CC, contradice su sentido literal porque resulta manifiesto que sólo comprende aquellos bienes que sean exclusivos de menores o incapacitados, pero en ningún momento permitiría su extensión respecto de los bienes gananciales.

El *motivo Segundo* denuncia la infracción del Art. 1301 CC y, en concreto, por aplicar el apartado que regula la acción de nulidad de los contratos celebrados por menores e incapaces, cuando debería haber aplicado el relativo a los actos y contratos realizados por uno de los cónyuges sin el consentimiento del otro, cuando ese consentimiento fuere necesario y establecer como inicio del cómputo de caducidad el día de la disolución de la sociedad conyugal o del matrimonio, salvo que antes hubiese tenido conocimiento suficiente de dicho acto o contrato. La sentencia recurrida reconoce expresamente la aplicabilidad al caso de los Arts. 1387 y 1389 CC, que constituyen normas aplicación preferente en los supuestos de incapacidad de uno de los cónyuges pero en cambio deja de aplicar los preceptos relativos a los bienes gananciales respecto a la caducidad de la acción.

Se estiman los motivos primero y segundo.

La primera de las cuestiones que debe fijarse es la relativa a si un acto de disposición que requiere el consentimiento de ambos cónyuges, puede ser realizado por el capaz actuando por sí mismo y a la vez como tutor del cónyuge incapacitado. Lo que se pregunta en ese caso es si el marido tutor estaba autorizado legalmente para contratar a la vez en nombre propio y de su mujer incapacitada sin pedir la autorización judicial. La respuesta ha de ser negativa, porque el Art. 1389 CC exige la concurrencia de la autorización judicial en este concreto caso. Declarado que el arrendamiento contratado por un plazo de 25 años es un acto de disposición y no de administración, debe aplicarse lo que dispone el Art. 1389.2 CC, que exige la autorización judicial.

QUINTO. A continuación, debemos plantear cuál es el tipo de ineficacia que corresponde a los actos de disposición sobre bienes inmuebles efectuados por el cónyuge capaz sin la preceptiva autorización. Debe advertirse que en el presente supuesto no puede aplicarse la doctrina contenida en la sentencia del Pleno de esta Sala, de 22 abril 2010 y en la de 8 julio 2010 que la aplica, que declaran la nulidad de los actos de disposición efectuados por el titular de la patria potestad y por el tutor sin la autorización judicial. La imposibilidad de aplicar la doctrina contenida en estas sentencias deriva de la existencia de normas específicas y expresas relativas a la ineficacia de los actos de disposición relativos a bienes gananciales efectuados por el esposo tutor sin autorización judicial, contenidas en el citado Art. 1389.2 CC.

En los casos resueltos en las citadas sentencias, se parte de la base contraria a la que existe respecto de la disposición de los bienes gananciales, porque el Código civil contiene una norma específica reguladora de la ineficacia de estos actos o contratos, que hay que aplicar necesariamente cuando se trata de disposición de bienes gananciales sin las correspondientes autorizaciones. Se trata de la norma contenida en el Art. 1322 CC, que dice que cuando la ley exija para un acto de administración que un cónyuge actúe con el consentimiento del otro, "los realizados sin él y que no hayan sido expresa o tácitamente confirmados podrán ser anulados a instancia del cónyuge cuyo consentimiento se haya omitido". El supuesto contemplado en el Art. 1398.2 CC está incluido en este supuesto, porque obedece a la misma razón.

Por tanto la ineficacia de los actos otorgados por el cónyuge tutor sin autorización judicial no es la nulidad general de los Arts. 1259 y 4 CC, como ocurre en la disposición por el padre o el tutor de bienes de sus hijos o pupilos sin la autorización judicial, sino la de los artículos 1389 y 1322 CC, que establecen un tipo de ineficacia concreto para la disposición de los gananciales sin la preceptiva autorización.

SEXTO. Declarado que la ineficacia producida es la anulabilidad, hay que determinar en qué momento se inicia el plazo para el cálculo de los cuatro años de caducidad establecido en Art. 1301 CC para el ejercicio de la acción. Ciertamente, el Art. 1301 CC establece una norma específica para determinar el inicio del plazo en los casos en que la acción se dirija a "invalidar los actos o contratos realizados por uno de los cónyuges sin consentimiento del otro, cuando ese consentimiento fuere necesario". Este plazo empieza a contar "desde el día de la disolución de la sociedad conyugal o del matrimonio salvo que antes hubiese tenido conocimiento suficiente de dicho acto contrato". A dicho supuesto debe equipararse el caso de falta de autorización judicial, ya sea porque el cónyuge no disponente se encuentre incapacitado, ya sea porque se haya producido dicha disposición directamente y en contra de lo dispuesto en el Art. 1322 CC.



De aquí se deduce lo siguiente: a) debe aplicarse el Art. 1301 último párrafo; b) éste establece que el plazo de caducidad comenzará a contar en el caso de las acciones para pedir la anulabilidad de un acto referido a los bienes gananciales desde el momento de la disolución del régimen o de la del matrimonio, que en este caso coinciden, porque el matrimonio se disolvió por muerte de unos de los cónyuges, el marido, en 1995; c) a partir de aquel momento, el heredero y a la vez tutor de su madre pudo haber ejercido la acción para anular el contrato otorgado sin autorización judicial.

Habiendo interpuesto la acción el 31 enero 2005, había transcurrido dicho plazo de cuatro años, por lo que la acción había ya caducado.

SÉPTIMO. La estimación de los dos primeros motivos del recurso de casación exime a esta Sala de examinar el motivo tercero, que abunda en los mismos argumentos.

OCTAVO. La desestimación de los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal formulado por la representación procesal de D. Rosendo , contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, sección tercera, de siete abril 2006 , determina la del propio recurso.

La estimación de los motivos del recurso de casación formulado por la representación procesal de D. Rosendo contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, sección tercera, de siete abril 2006 , determina la del propio recurso.

Esta Sala debe dictar sentencia y, en consecuencia debe declarar caducada la acción ejercitada por el demandante D. Jesus Miguel en la que pidió la nulidad del contrato de arrendamiento otorgado por su padre y tutor de su madre de bienes pertenecientes a la sociedad de gananciales sin autorización judicial, así como la venta de una plaza de garaje.

NOVENO.

No se imponen al recurrente D. Rosendo las costas de sus recursos extraordinario por infracción procesal y de casación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 398.1 LEC , que se remite al art. 394 LECiv .

Se imponen a D. Jesus Miguel , demandante, las costas de la primera instancia. No se imponen las costas de la apelación.

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

FALLAMOS

1º Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal presentado por la representación procesal de D. Rosendo contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, Sección tercera, de siete abril 2006 .

2º Estimar el recurso de casación presentado por la representación procesal de D. Rosendo contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, Sección tercera, de siete abril 2006 .

3º Se casa y anula la sentencia recurrida.

4º Se dicta sentencia desestimando la demanda presentada por D. Jesus Miguel , por haber caducado la acción para pedir la declaración de nulidad del contrato de arrendamiento otorgado sin autorización judicial, así como la venta de la plaza de garaje.

5º No se imponen las costas de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación a ninguna de las partes.

6º No se imponen las costas de la apelación a ninguno de los litigantes.

7º Se imponen al demandante, D. Jesus Miguel las costas de la primera instancia.

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

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- **Jose Antonio Seijas Quintana.- Encarnacion Roca Trias.- Rafael Gimeno-Bayon Cobos.- Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMA. SRA. D^a. Encarnacion Roca Trias, 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.