

Roj: **STS 1519/2013 - ECLI:ES:TS:2013:1519**Id Cendoj: **28079110012013100163**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **04/03/2013**Nº de Recurso: **414/2010**Nº de Resolución: **143/2013**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **JUAN ANTONIO XIOL RIOS**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP BA 1155/2009,**  
**STS 1519/2013**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a cuatro de Marzo de dos mil trece.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen indicados, el recurso de casación que con el n.º **414/2010** ante la misma penden de resolución, interpuestos por la representación procesal de D. Laureano , D.ª Beatriz y D.ª Lina , aquí representados por la procuradora D.ª Ana Díaz de la Peña López, contra la sentencia de fecha 4 de noviembre de 2009, dictada en grado de apelación, rollo n.º 402/2009, por la Audiencia Provincial de Badajoz, Sección 3.ª con sede en Mérida, dimanante de procedimiento de juicio verbal de desahucio n.º 636/2008, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Almendralejo. Habiendo comparecido en calidad de parte recurrida la procuradora D.ª María Amparo Alonso de León, en nombre y representación de Actividades Comerciales Almendralejo, S.L.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Almendralejo dictó sentencia de 19 de mayo de 2009 en el juicio verbal de desahucio n.º 636/2008 , cuyo fallo dice:

«Fallo.

»Estimar la demanda interpuesta por la procuradora Sra. Lemus Viñuela, en nombre y representación de don Laureano , doña Beatriz y doña Lina y declarar resuelto el contrato de arrendamiento existente entre los actores y la demandada, sobre el local de negocio sito en Plaza de la Constitución n.º 9 (hoy 4) de Almendralejo, por expiración del plazo contractual, condenando a la demandada a que desaloje y deje a disposición de la parte actora el referido inmueble en el plazo legal que se fije, con apercibimiento de lanzamiento en caso contrario, todo ello con condena en costas a la parte demandada.»

**SEGUNDO.-** La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero.- En la demanda que inicia el presente litigio, relativo a la resolución del contrato de arrendamiento por expiración del plazo - arts. 250.1.1º y 437 y ss de la Ley de Enjuiciamiento Civil -, los actores don Laureano , doña Beatriz y doña Lina , solicitan que se declare la resolución del contrato de arrendamiento suscrito con la entidad demandada con fecha 1 de enero de 1999 por entender que ha expirado el plazo contractual toda vez que, siendo el arrendamiento celebrado para uso distinto al de vivienda, en concreto, para desarrollar en el inmueble una actividad industrial y fijándose como plazo de duración 7 años, dicho plazo ha expirado con fecha 31 de diciembre de 2005.

»La demandada reconoce el contrato de arrendamiento de local de negocio oponiéndose, no obstante, a la resolución por expiración del plazo con base, en síntesis, en la existencia de una prórroga firmada por don



Benito . Alega como excepciones la inadecuación de procedimiento y falta de legitimación activa por no interponer la demandada todos los condóminos de dicho local.

»Respecto a la primera de las excepciones, la misma fue desestimada en el acto del juicio verbal por los argumentos que en dicho acto se expusieron y concretados ahora en que la pretensión de los actores no es la declaración de nulidad de la prórroga antes mencionada que ampliaba el plazo de duración del contrato a diez años más, sino que su pretensión es la resolución del contrato de arrendamiento por expiración del plazo de duración.

»En cuanto a la falta de legitimación activa al no interponer la demanda todos los condóminos, ya se expuso en auto de fecha 25 de marzo de 2009 al resolver sobre la petición de intervención provocada, que es pacífica la cuestión de que todo comunero puede actuar en juicio por sí mismo y en beneficio de la comunidad sin el auxilio procesal expreso del resto de los condóminos, siempre que el resultado positivo de la acción sea evidentemente beneficioso para todos y no exista especial oposición de alguno de ellos, lo que no consta que así suceda en el caso de autos. Recuerda la sentencia del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 2004 , entre otras muchas, que "cualquiera de los condueños está legitimado procesalmente para ejercitar acciones en beneficio de todos los comuneros ( sentencias de 9 de febrero y 28 de octubre de 1991 y 15 de julio de 1992 ).- La sentencia del Tribunal Supremo citada de 9 de febrero de 1991 especifica que "cualquiera de ellos pueda, en legítima defensa de sus intereses, promover acciones o excepcionar cuantos medios jurídicos a su alcance puedan asistirle, habida cuenta de que a tenor de esa misma doctrina los resultados perjudiciales no vinculan a los demás copropietarios.

»Se puso de manifiesto en dicha resolución que la petición de intervención provocada encubría, en realidad, alegación de falta de legitimación activa, excepción que se ha hecho valer en el acto del juicio y que debe ser desestimada por lo anteriormente expuesto.

»Segundo.- Tal como ha expuesto la actora y reconoce la demandada, el contrato de arrendamiento se celebró con fecha 1 de enero de 1999 por los propietarios en aquella fecha, don Benito , doña Lucía y doña María Cristina , en calidad de arrendadores; y de otro lado, por la entidad hoy demandada, Acoal, S.L. en calidad de arrendataria.

»De acuerdo con el art. 4.3 de la mencionada Ley, este tipo de contratos se rige, en primer lugar, por la voluntad de las partes; en segundo lugar, por lo dispuesto en el Título III de la Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil en materia de arrendamientos.

»Las partes fijaron el plazo de duración del contrato en un año, según la estipulación 2.ª del mismo (documento n.º 2 de los acompañados con el escrito de demanda) que establece: "El tiempo de duración del presente contrato se fija, de común acuerdo entre las partes, en siete años, que concluirán el 31 de diciembre del año 2005".

»Con fecha 26 de junio de 2002 don Benito firmó con la mercantil Acoal un anexo al contrato de arrendamiento de local de negocio en cuya estipulación segunda se establece: "que siendo voluntad de las partes modificar el mencionado contrato, solo en lo relativo al plazo de duración y a la renta, permaneciendo el resto de forma inalterable lo llevan a cabo mediante el presente anexo que pasará a formar parte inseparable de ese contrato. A continuación, como acuerdo primero establecen que el plazo de duración del contrato será de diez años más, a partir de la fecha inicialmente pactada para su vencimiento. Esto es, el contrato concluirá el día 31 del año 2015".

»Dicha modificación se llevó a cabo únicamente por don Benito como arrendador y don Silvio como administrador de la entidad Acoal, S.L. Es decir, no intervinieron ni doña María Cristina y no aparecen tampoco los herederos de doña Lucía -que había fallecido el 15 de enero de 2002.

»Existiendo una comunidad de propietarios, resultan de aplicación lo dispuesto en los arts. 397 y 398 del Código Civil , disponiendo este último que "para la administración y mejor disfrute de la cosa común, serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes". Señalando a continuación que "si no resultare mayoría, o el acuerdo de esta fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, el juez proveerá a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrará un administrador".

»No consta, como se ha dicho, ni intervención ni consentimiento de la copropietaria doña María Cristina , así como tampoco de los herederos de doña Lucía . No ha quedado acreditado que don Benito actuase como mandatario verbal del resto de copropietarios. Esta circunstancia no puede obviarse.

»Tal como se ha expuesto anteriormente, el arrendamiento de local de negocio se rige, en primer lugar, por la voluntad de las partes. Entiéndase, voluntad de arrendador y arrendatario. En el presente caso don Benito no



ostentaba en exclusiva la posición de arrendador pues el local no era de su exclusiva propiedad, sino que este derecho (el de propiedad) era compartido con su hermana María Cristina y los herederos de Lucía .

»Ha de añadirse a ello, a mayor abundamiento, el carácter perjudicial de esa modificación de la duración del contrato para el resto de copropietarios, dado que se pacta una prórroga de diez años, finalizando el mismo en el año 2015. E igualmente se ha de añadir el hecho de que los arrendadores (hoy actores) han devuelto cada una de las rentas abonadas desde el 31 de diciembre de 2005 al arrendatario, extremo reconocido por el representante legal de Acoal, S.L., siendo el motivo de dicha devolución la no aceptación de la prórroga de la duración del arrendamiento.

»Por lo expuesto anteriormente, procede decretar la resolución del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con fecha 1 de enero de 1999 por expiración del plazo contractual, no dándose validez a la prórroga de fecha 26 de junio de 2002 al haber sido firmada por uno solo de los copropietarios, sin que conste el consentimiento del resto.

»Tercero.- Procede hacer expresa condena de las costas devengadas en el presente procedimiento a la parte demandada vencida, cuyas pretensiones han sido rechazadas ( art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ), al no apreciarse circunstancias que justifiquen su no imposición.»

**TERCERO.-** La Sección 3.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Badajoz, con sede en Mérida, dictó sentencia de 4 de noviembre de 2009, en el rollo de apelación n.º 402/2009 , cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Que debemos estimar y estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Actividades Comerciales Almendralejo frente a la sentencia de fecha 19 de mayo de 2009 , dictada por el Juzgado de Almendralejo n.º 2, en el procedimiento verbal, autos n.º 636/2008, recurso n.º 402/09 y debemos revocar y revocamos la meritada resolución absolviendo a la entidad demandada de todos los pronunciamientos deducidos en su contra. Se imponen a la parte actora las costas de la primera instancia, sin que proceda hacer un expreso pronunciamiento sobre las derivadas de esta alzada.»

**CUARTO.-** La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero.- Por la representación procesal de la entidad Actividades Comerciales Almendralejo S.L. se interpone recurso de apelación alegando el error padecido por la juzgadora de instancia en la resolución recurrida, por lo que entiende debe ser revocada la misma, dictándose, en su lugar, una sentencia en la que se desestime íntegramente los pedimentos contenidos en la demanda rectora del presente procedimiento.

»Por la representación procesal de Enrique , Beatriz , Lina se solicita la íntegra confirmación de la resolución apelada y la imposición de costas a la parte apelante.

»Segundo.- Debe tener favorable acogida lo pretendido por la recurrente. Por la parte actora se interesaba en el presente procedimiento que previa declaración de haber concluido el plazo de arrendamiento del local, se condene a la demandada a que desaloje la misma, dejándola libre y expedita a la disposición de sus legítimos propietarios. Dicho local fue objeto de arrendamiento con fecha 1 de enero de 1999, por los copropietarios del mismo D. Benito , D.<sup>a</sup> Lucía y D.<sup>a</sup> María Cristina que conforme su estipulación segunda se fijó un plazo de vigencia de siete años, concluyendo el 31 de diciembre de 2005 (folios 14 a 16). Con fecha 15 de enero de 2002, fallece D.<sup>a</sup> Lucía en estado de soltera, pasando a ser cotitulares de dicho local D. Benito y D.<sup>a</sup> María Cristina al heredar la parte de su hermana premuerta. Con fecha 26 de junio de 2002, D. Benito concierta con la parte arrendataria una modificación del contrato convenido entre ambas relativo al plazo de duración que acuerdan "será de diez años más, a partir de la fecha inicialmente pactada para su vencimiento. Esto es, concluirá el día 31 de diciembre del año 2015", así como una actualización de la renta (folio 18), posteriormente fallece D.<sup>a</sup> María Cristina con fecha 3 de agosto de 2002, quedando como único propietario del local arrendado D. Benito , que, a su vez fallece el 14 de enero de 2004. Por tanto, si bien la prórroga del primitivo contrato fue suscrita exclusivamente por D. Benito , el posterior deceso de su hermana le convierte en único propietario del inmueble, subsanando el defecto de forma que hubiere podido presentar y siendo la voluntad del mismo la prórroga del contrato, no manifestada de contrario posteriormente hasta su fallecimiento, como establece el art. 661 del Código Civil "los herederos suceden al difunto por el hecho solo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones", tratándose de una obligación concertada por el arrendador, expresa y voluntariamente manifestada por el mismo, debe ser mantenida, debiendo subrogarse los herederos del causahabiente en la concertada prórroga del contrato de arrendamiento que ligaba a las partes.

»Tercero.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 398 de la LEC , en relación con el art. 394 del mismo cuerpo legal , se imponen a la parte actora las costas de la primera instancia, sin que proceda hacer un expreso pronunciamiento sobre las derivadas de esta alzada.»



**QUINTO.-** En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la representación procesal de D. Laureano , D.<sup>a</sup> Beatriz y D.<sup>a</sup> Lina , se formula en primer lugar un recurso extraordinario por infracción procesal que resultó inadmitido.

En segundo lugar, se formula un recurso de casación con el siguiente motivo:

Motivo único: «Por infracción de la doctrina jurisprudencial de la Sala Primera del Tribunal Supremo contenida en las sentencias STS de 10 de diciembre de 1966 , 25 de junio de 1995 , 10 de junio de 2004 , 17 de octubre de 2006 10 de julio de 2005 , - STS de 8 de junio de 1988 , STS de 29 de abril de 1997 , STS de 8 de marzo de 1990 - referidas todas ellas a la imposibilidad de convalidación de los negocios nulos, como lo son aquellos que adolecen de algún o algunos de los elementos esenciales del contrato (consentimiento, objeto y causa, art. 1261 del Código Civil )».

En el motivo se alega, en resumen, que:

1. La sentencia recurrida al declarar subsanado por el fallecimiento de la cotitular el defecto que hubiere podido presentar el que la prórroga del contrato de arrendamiento de local se hubiese pactado exclusivamente por D. Benito , en calidad de arrendador, sin contar con la otra cotitular del local se opone a la jurisprudencia de esta Sala, contenida en las sentencias a que antes se ha hecho referencia, que declara que la falta de consentimiento de alguno de los partícipes cuyos derechos dominicales se vean afectados por la realización de actos de disposición sobre el bien común, conlleva la inexistencia del contrato por falta del consentimiento, siendo este un requisito esencial no subsanable que determina la nulidad radical del negocio afectado por tal vicio.

2. En el caso que nos ocupa el documento de modificación del plazo contractual adolece de uno de los elementos necesarios para su validez, esto es, del consentimiento de una de las partes contratantes, puesto que en la fecha de su otorgamiento el local objeto de arrendamiento era propiedad de D. Benito y de D.<sup>a</sup> María Cristina una vez fallecida D.<sup>a</sup> Lucía , pese a lo cual solo aparece suscrito por D. Benito , sin que este hubiera actuado con poder de representación suficiente.

3. La modificación del plazo de duración del contrato, ampliándolo a 10 años más, supone cuando menos un acto de administración sobre el bien en cuestión, que exigiría el consentimiento de la mayoría de los comuneros, lo que tampoco consta acreditado.

Termina solicitando de la Sala «Admita a trámite los recursos interpuestos y, previa su tramitación:

»Estime el recurso extraordinario por infracción procesal, anule la sentencia dictada por la Sección tercera de la Audiencia Provincial de Badajoz, de fecha cuatro de noviembre de 2009, rollo de apelación n.º 402/2009 , y ordene que se repongan las actuaciones al momento en que se incurrió la infracción.

»0 de no estimar dicho recurso, estime el de casación, y case la sentencia impugnada.»

**SEXTO.-** Por auto de 9 de diciembre de 2010 se acordó admitir el recurso de casación e inadmitir el recurso extraordinario por infracción procesal.

**SÉPTIMO.-** En el escrito de impugnación del recurso presentado por la representación procesal de Actividades Comerciales de Almendralejo, S.L., se alegó, en resumen, que:

1. La tesis nuclear de la parte recurrente se funda en que siendo el inmueble y el derecho locaticio al momento de la firma de la prórroga, de la titularidad por iguales partes del firmante, D. Benito y de su hermana no firmante D.<sup>a</sup> María Cristina , tanto si se considera un acto de administración como si lo es de disposición, la falta de unanimidad e incluso de mayoría vicia de nulidad el negocio, siendo la misma radical e insubsanable por inexistencia de consentimiento.

2. Si bien la realización de un acto de administración o de disposición sobre el local en cuestión requeriría la voluntad de ambos titulares, al haber firmado solo Benito resultaría un consentimiento incompleto, lo que es distinto de la falta absoluta de consentimiento. El negocio jurídico celebrado a nombre de otro por tercero, del que no conste poder ni autorización, o el que conste sea insuficiente, no adolece de vicio de nulidad radical, como propone el recurrente, sino que se trataría de un negocio con eficacia suspendida sujeto a la condición legal de que la falta de poder de disposición sobre el objeto del mismo llegue a ser sanada por la ratificación de la persona que ostente tal poder de disposición, en cuyo caso sus efectos no serán los de un negocio jurídico nuevo, con efectos solo desde la sanación, sino que esta producirá sus efectos desde la fecha de la conclusión del negocio por el *falsus procurator*.

3. Las sentencias que invoca la parte recurrente no son aplicables al caso dado que ninguna de ellas contempla el caso de que el poder de disposición se haya concentrado finalmente en la concreta persona que convino el negocio jurídico, sin que durante ese tiempo hubiere mediado oposición del copropietario omitido o rechazo



alguno de la prórroga que concertó solo uno de ellos, de manera que el negocio, existente pero con eficacia suspendida, deja de tener suspendida tal eficacia y cobra plenitud de efectos para D. Benito , que se transmite a sus herederos testamentarios, los cuales carecen como herederos voluntarios de legitimación para impugnar los actos de su causante.

Termina solicitando de la Sala «Tenga por presentado este escrito, por formalizada oposición al recurso de casación por interés casacional formalizado de adverso, siga el procedimiento su curso legal y en su día dicte sentencia desestimando el recurso, con imposición de costas a la parte recurrente.»

**OCTAVO.-** Para la deliberación y fallo del presente recurso se ha fijado el día 20 de febrero de 2013, en que tuvo lugar.

**NOVENO.-** En los fundamentos de esta resolución se han utilizado las siguientes siglas jurídicas:

FJ, fundamento jurídico.

LEC, Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

RC, recurso de casación.

STS, sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

SSTS, sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Rios, que expresa el parecer de la Sala.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** *Resumen de antecedentes.*

1. D. Laureano , D.<sup>a</sup> Beatriz y D.<sup>a</sup> Lina presentaron demanda contra la entidad Actividades Comerciales Almendralejo, S.L. (en adelante ACOAL, S.L.) en la que se solicitaba que se declarase la resolución del contrato de arrendamiento suscrito el día 1 de enero de 1999 por los tíos carnales de los actuales copropietarios (D. Benito , D.<sup>a</sup> Lucía y D.<sup>a</sup> María Cristina ), por expiración del plazo contractualmente fijado, ya que siendo el arrendamiento celebrado para uso distinto al de vivienda y fijándose como plazo de duración siete años, dicho plazo habría expirado el 31 de diciembre de 2005, al carecer de validez la prórroga que ampliaba el plazo de duración del contrato a diez años más firmada el 26 de junio de 2002 por un copropietario (D. Benito ) sin el consentimiento de los demás copropietarios.

2. El Juzgado de Primera Instancia estimó íntegramente las pretensiones ejercitadas en la demanda, entendiéndolo que si bien con fecha 26 de junio de 2002 D. Benito , como arrendador y la entidad Acoal, como arrendataria, pactaron en un anexo al contrato de arrendamiento de local de negocio una prórroga del mismo, el primero de ellos no ostentaba en exclusiva la posición de arrendador pues el local no era únicamente suyo, sino que pertenecía también a D.<sup>a</sup> María Cristina y a los herederos de D.<sup>a</sup> Lucía , quien había fallecido el 15 de enero de 2002, por lo que al no concurrir el consentimiento de los demás copropietarios, la prórroga carecía de validez.

3. Contra la sentencia de primera instancia se interpuso recurso de apelación por la demandada.

4. La Audiencia Provincial estimó el recurso presentado por la demandada y revocó la sentencia de instancia. Se fundó, en síntesis, en que si bien el 26 de junio de 2002 D. Benito concertó con la parte arrendataria una modificación del contrato celebrado el 1 de enero de 1999 referida al plazo de duración del mismo, acordando que fuera de diez años más a partir de la fecha inicialmente pactada para su vencimiento (31 de diciembre de 2005) así como una actualización de la renta, siendo en dicho momento cotitulares de dicho local este y su hermana D.<sup>a</sup> María Cristina al haber heredado ambos la parte de su hermana D.<sup>a</sup> Lucía fallecida el 15 de enero de 2002, la falta de consentimiento de la copropietaria a la prórroga pactada por D. Benito se vio subsanada por la muerte de esta producida el 14 de enero de 2004, quedando entonces el primero como único propietario del local arrendado, de manera que siendo la voluntad del mismo la prórroga del contrato, sin manifestación en contrario hasta su fallecimiento, esta debe ser respetada por sus herederos, que quedan subrogados en la concertada prórroga del contrato de arrendamiento que ligaba a las partes.

5. La demandante formalizó recurso de casación al amparo del artículo 477.2.3º LEC .

**SEGUNDO.-** *Enunciación del motivo único del recurso de casación .*

El motivo único se introduce con la siguiente fórmula:



«Por infracción de la doctrina jurisprudencial de la Sala Primera del Tribunal Supremo contenida en las sentencias STS de 10 de diciembre de 1966 , 25 de junio de 1995 , 10 de junio de 2004 , 17 de octubre de 2006 10 de julio de 2005 , - STS de 8 de junio de 1988 , STS de 29 de abril de 1997 , STS de 8 de marzo de 1990 - referidas todas ellas a la imposibilidad de convalidación de los negocios nulos, como lo son aquellos que adolecen de algún o algunos de los elementos esenciales del contrato (consentimiento, objeto y causa, art. 1261 del Código Civil)».

El motivo se funda, en síntesis, en que la sentencia recurrida al declarar subsanado por el fallecimiento de la cotitular el defecto que hubiere podido presentar el que la prórroga del contrato de arrendamiento de local se hubiese pactado exclusivamente por D. Benito , en calidad de arrendador, sin contar con la otra cotitular del local se opone a la jurisprudencia de esta Sala, contenida en las sentencias a que antes se ha hecho referencia, que declara que la falta de consentimiento de alguno de los partícipes cuyos derechos dominicales se vean afectados por la realización de actos de disposición sobre el bien común, conlleva la inexistencia del contrato por falta del consentimiento, siendo este un requisito esencial no subsanable que determina la nulidad radical del negocio afectado por tal vicio.

Considera la parte recurrente que en el caso que nos ocupa el documento de modificación del plazo contractual sufre la falta de uno de los elementos necesarios para su validez, esto es, del consentimiento de una de las partes contratantes, puesto que en la fecha de su otorgamiento el local objeto de arrendamiento era propiedad de D. Benito y de D.<sup>a</sup> María Cristina una vez fallecida D.<sup>a</sup> Lucía , pese a lo cual solo aparece suscrito por D. Benito , sin que este hubiera actuado con poder de representación suficiente.

El motivo debe ser desestimado.

### **TERCERO.- Régimen de uso del bien por uno de los comuneros.**

A) La cuestión jurídica que se plantea en el motivo consiste en determinar si el anexo al contrato de arrendamiento de local de negocio de 26 de junio de 2002 y que se firmó por uno solo de los comuneros del local en situación de *pro indiviso*, es válido y eficaz.

La sentencia impugnada declaró que si bien D. Benito efectuó una modificación del contrato de arrendamiento de local propiedad en aquel momento de este y de su hermana D.<sup>a</sup> María Cristina (al haber fallecido la otra hermana copropietaria, D.<sup>a</sup> Lucía , y haber heredado los dos su parte), por la que se ampliaba el plazo de duración y la renta inicialmente convenidas, sin contar, siendo precisa, con la intervención de su hermana D.<sup>a</sup> María Cristina , lo cierto es que esta falleció poco después de concertarse tal modificación, desapareciendo la indivisión y quedando entonces como único propietario del local arrendado, quedando subsanado el defecto de forma que hubiere podido presentar. Luego falleció D. Benito , sin hacer manifestación alguna en contra de la prórroga por él concedida, pasando la propiedad y el derecho que el contrato de arrendamiento configura a sus sobrinos, actualmente recurrentes, quienes al heredarle no pueden ignorar la modificación que el causante hiciera en el contrato de arrendamiento en cuanto a su duración y renta, debiendo subrogarse los herederos del causahabiente en la concertada prórroga del contrato de arrendamiento que ligaba a las partes.

La parte recurrente sostiene que carece de validez la prórroga firmada por un copropietario sin el consentimiento de los demás, al ser el acto nulo de pleno derecho sin posibilidad de subsanación alguna por carecer de un requisito esencial del contrato, como es el consentimiento de las partes.

B) El artículo 394 CC dispone que cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho.

La facultad de uso recogida en el artículo 394 CC que corresponde a los condóminos está además sujeta a las limitaciones derivadas del artículo 397 CC , el cual dispone que ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos. Las alteraciones materiales a que se refiere esta norma son aquellos actos que afectan a la sustancia de la cosa o modifican su destino, pues para los actos que van más allá de la administración y suponen una disposición o alteración de la cosa objeto de copropiedad es precisa la unanimidad de todos los condueños ( STS de 7 de mayo de 2007, RC n.º 2347/2000 ). Sólo son admisibles como válidos y eficaces los actos particulares de los comuneros, si no consta el asentimiento de los demás, cuando la actuación de aquellos redunde en claro provecho de la comunidad, pero no en el caso contrario, como en el supuesto de arrendamiento o enajenación de la cosa ( SSTS 14 de diciembre de 1973 , 19 de diciembre de 1985 , 8 de julio de 1988 , 25 de mayo de 1990 , 23 de octubre de 1990 , 30 de junio de 1993 , 24 de julio de 1998 , 13 de noviembre de 2001, RC n.º 3496/1999 , 9 de octubre de 2008, RC n.º 3636/2001 )



C) Si se aceptan los hechos que fija la sentencia recurrida no cabe duda sobre la procedencia de subsumir la conducta de D. Benito en la categoría de actos de disposición para los que se exige la unanimidad de todos los condóminos a tenor de los preceptos citados.

Ahora bien, como afirma la sentencia recurrida con el fallecimiento de D.<sup>a</sup> María Cristina queda como único propietario del inmueble arrendado D. Benito de manera que el defecto que hubiere podido presentar que en la modificación del contrato realizada en su día no hubiera intervenido la copropietaria queda subsanado por el devenir natural de los hechos, encontrándonos con un supuesto de hecho distinto al contemplado en las sentencias que cita la parte recurrente en las que la falta de consentimiento o ratificación posterior convierte al negocio jurídico en nulo o más bien inexistente.

En efecto, el documento de fecha 26 de junio de 2002 en el que se pacta la cuestionada prórroga nunca podría ser inexistente ni nulo, como pretende la parte recurrente, por el hecho de no haberla consentido la otra propietaria del local de negocio en copropiedad, al resultar obvio que el firmante, como propietario de la mitad del local sí prestó su consentimiento, teniendo la parte arrendataria conocimiento de la no-pertenencia al comunero que interviene y firma de la totalidad del local arrendado y si bien carecía de autorización o representación legal de la otra copropietaria, la posible lesión que ello originase podía subsanarse mediante la ratificación expresa o tácita de esta ( STS de 25 de junio de 2004, RC. n.º 2302/1998 ) confirmándose así el negocio.

El tema de la nulidad del negocio jurídico celebrado en representación sin poder es tratado en la STS de 9 de octubre de 2008 RC. n.º 3636/2001 y en ella se declara que si bien en la representación sin poder falta el elemento del consentimiento porque el falso representante no emite su declaración de voluntad sino que lo hace en nombre de otro, y este, el pseudorepresentado tampoco la emite porque nunca dio poder de representación siendo un negocio jurídico inexistente, cuando se da la ratificación, se completa con el consentimiento aquel negocio jurídico que, de inexistente (o nulo) pasa a ser existente, válido y eficaz.

Así, en el caso que nos ocupa, es cierto que esta ratificación en puridad no se produjo, pero no lo es menos que devino innecesaria por circunstancias sobrevenidas desde el momento en el que falleció D.<sup>a</sup> María Cristina concentrándose en D. Benito la exclusiva titularidad y los derechos arrendaticios del local, adquiriendo plena eficacia el negocio concertado. Cuando él falleció, la propiedad del local y los derechos que radicaban sobre ella pasaron a ser de sus herederos testamentarios, sus seis sobrinos, cada uno de los cuales ostentaba una sexta parte indivisa del inmueble, debiendo estos subrogarse en la concertada prórroga del contrato de arrendamiento del local que ligaba a las partes.

Ahora bien, en el hipotético caso de que se entendiera que el documento de fecha 26 de junio de 2002 es nulo por el hecho de haber intervenido un solo condómino y no haberse completado el consentimiento del otro, sería discutible que los herederos voluntarios de D. Benito atacasen el acto dispositivo realizado por su causante, habida cuenta que la acción de nulidad iría contra los actos de este como así se pone de manifiesto en la sentencia recurrida.

#### **CUARTO.- Costas.**

Desestimado en su integridad el recurso, las costas del mismo se imponen a la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398.1 en relación con el 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

#### **FALLAMOS**

1. Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Laureano , D.<sup>a</sup> Beatriz y D.<sup>a</sup> Lina contra la sentencia dictada el 4 de noviembre de 2009 por la Audiencia Provincial de Badajoz (Sección 3.<sup>a</sup>), en el rollo de apelación n.º 402/2009 cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Que debemos estimar y estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Actividades Comerciales Almendralejo frente a la sentencia de fecha 19 de mayo de 2009 , dictada por el Juzgado de Almendralejo n.º 2, en el procedimiento verbal, autos n.º 636/2008, recurso n.º 402/09 y debemos revocar y revocamos la meritada resolución absolviendo a la entidad demandada de todos los pronunciamientos deducidos en su contra. Se imponen a la parte actora las costas de la primera instancia, sin que proceda hacer un expreso pronunciamiento sobre las derivadas de esta alzada.»

2. No ha lugar a casar por el motivo formulado la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.

3. Se imponen las costas del recurso de casación a la parte recurrente.



Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Juan Antonio Xiol Rios. Jose Ramon Ferrandiz Gabriel. Antonio Salas Carceller. Ignacio Sancho Gargallo. Rafael Saraza Jimena. Sebastian Sastre Papiol. Rafael Gimeno-Bayon Cobos. Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Juan Antonio Xiol Rios, 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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ