



Roj: **STS 4049/2016 - ECLI:ES:TS:2016:4049**

Id Cendoj: **28079110012016100514**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **14/09/2016**

Nº de Recurso: **2467/2014**

Nº de Resolución: **532/2016**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **ANGEL FERNANDO PANTALEON PRIETO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP SE 1959/2014,**  
**STS 4049/2016**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a 14 de septiembre de 2016

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.<sup>a</sup> Herminia , representada por la procuradora del turno de oficio, D.<sup>a</sup> Sandra Osorio Alonso bajo la dirección letrada de D. Nicolás Díaz Ravn, contra la sentencia dictada por la Sección 8.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Sevilla en el recurso de apelación núm. 2673/2014 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario núm. 1011/2010 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sevilla, sobre Derecho de opción de compra . Ha sido parte recurrida El Ayuntamiento de Sevilla, representado por la procuradora D.<sup>a</sup> Elena Puig Turégano y bajo la dirección letrada de D. Ramón Cámpora Pérez.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Fernando Pantaleon Prieto

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** *Tramitación en primera instancia.*

**1.-** El procurador D. Javier Martín Añino, en nombre y representación de D.<sup>a</sup> Herminia , interpuso demanda de juicio ordinario contra el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, en la que solicitaba se dictara sentencia «en la que se DECLARE:

»Que doña Herminia ha venido disfrutando durante más de 10 años en concepto de Arrendataria, la vivienda que ocupa sita en CALLE000 n.º NUM000 , NUM001 .º NUM002 ., de esta Capital, abonando al Ayuntamiento de Sevilla los pagos atinentes a las rentas mensuales así como lo gastos atinentes a su uso y disfrute.

»Que como consecuencia inherente a la situación contractual suscrita, Dña. Herminia , le corresponden los derechos inherentes al ejercicio de Compra en los términos recogidos en los Hechos Primero a Tercero de esta demanda.

»Y en su consecuencia, CONDENE al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla a estar y pasar por estas declaraciones, con todas las consecuencias inherentes, y realizar las escrituras de la vivienda referida a los hechos Primero a Tercero de esta demanda y con expresa imposición de costas generadas en este litigio».

**2.-** La demanda fue presentada el 30 de abril de 2010 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sevilla y fue registrada con el núm. 1011/2010 . Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada

**3.-** El Letrado del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, en representación de éste, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba desestimar en su totalidad las pretensiones de la actora.



4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sevilla dictó sentencia de fecha 29 de octubre de 2013 , con la siguiente parte dispositiva:

«Que ESTIMANDO LA DEMANDA presentada por el procurador Sr. Martín Añino, en nombre y representación de Dña. Herminia , contra el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, debo declarar y declaro:

»1) Que la actora ha venido disfrutando durante más de diez años en concepto de arrendataria de la vivienda que ocupa, sita en CALLE000 nº NUM000 , NUM001 NUM002 de esta capital, abonando el Ayuntamiento de Sevilla los pagos atinentes a las rentas mensuales así como a su uso y disfrute.

»2) Que como consecuencia inherente a la situación contractual suscrita, a la actora le corresponden los derechos inherentes al ejercicio de compra en los términos indicados en los hechos primero a tercero de la demanda, y por tanto en las condiciones ofrecidas por el Ayuntamiento conforme al Acuerdo de fecha 27 de junio de 1.996.

»3) No se hace expresa condena en costas».

**SEGUNDO.-** *Tramitación en segunda instancia.*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por el Letrado del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla en representación del mismo.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, que lo tramitó con el número de rollo 2673/14 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 22 de mayo de 2014 , cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS: Estimar el recurso de apelación interpuesto por la representación de Excmo. Ayuntamiento de Sevilla contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sevilla con fecha 29 de octubre de 2013 en el Juicio Ordinario n.º 1011/2010, revocar la sentencia apelada, desestimar la demanda formulada contra ese Ayuntamiento por Herminia absolviendo al demandado de todas sus pretensiones y acordando no hacer pronunciamiento expreso sobre las costas causadas tanto en ésta como en la primera instancia».

**TERCERO.-** *Interposición y tramitación del recurso de casación.*

1.- El procurador D. Luis Garrido Franco, en representación de doña Herminia , interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«MOTIVO ÚNICO: Se interpone el presente recurso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.1 LEC , por inaplicación de lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos , en relación con el artículo 1.1.282 del Código Civil »

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó Auto de fecha 4 de noviembre de 2015, cuya parte dispositiva es como sigue:

«ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de Dña. Herminia contra la sentencia dictada con fecha de 22 de mayo de 2014 por la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 8.ª), en el rollo de apelación n.º 2673/2014 , dimanante del juicio ordinario n.º 1011/2010 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sevilla».

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Por providencia de 27 de abril de 2016 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 21 de junio de 2016, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Los hechos y antecedentes procesales relevantes para resolver el presente recurso de casación han sido los siguientes:

1. Con fecha 30 de junio de 1945 se celebró un contrato de arrendamiento de una determinada vivienda sita en la ciudad de Sevilla entre el Montepío de Funcionarios Municipales del Ayuntamiento de dicha ciudad, como propietario de la vivienda arrendador, y don Ezequiel , funcionario del mismo Ayuntamiento, como arrendatario.



2. Don Ezequiel falleció el día 6 de noviembre de 1991, siendo arrendatario de la misma vivienda, que es objeto del presente proceso.

3. Mediante escrito de fecha 21 de julio de 1992, una de las hijas del difunto don Ezequiel, doña Maite, comunicó al Ayuntamiento de Sevilla el fallecimiento de su padre y su voluntad de subrogarse en el arrendamiento de la vivienda, informando de la renuncia de sus hermanos, hijos de don Ezequiel, a dicha subrogación: entre éstos, su hermana doña Herminia, cuya firma aparecía en el referido escrito. La solicitud de subrogación de doña Maite fue denegada por el Ayuntamiento.

4. En certificados de empadronamiento del mismo Ayuntamiento, consta que doña Herminia y su familia han venido residiendo en la vivienda desde el año 1995.

5. El Ayuntamiento de Sevilla, en sesión celebrada el día 27 de junio de 1996, acordó la enajenación de varias viviendas de su propiedad arrendadas, entre ellas la arriba referida; aprobar la valoración de mercado de esas viviendas; y ofrecer a cada correspondiente inquilino, «en los términos y con los requisitos previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos, el derecho de tanteo para la compra de la respectiva vivienda».

6. En julio de 1996, el Ayuntamiento envió a la dirección de la vivienda objeto de este proceso, a nombre de don Ezequiel, una carta en la que, previa transcripción de acuerdo mencionado, manifestó lo siguiente:

«En ejecución de dicho acuerdo se le comunica la posibilidad de adquirir la vivienda que Ud. disfruta en arrendamiento [...] por el precio de 6.573.681 pts. (SEIS MILLONES QUINIENTAS SETENTA Y TRES MIL SEISCIENTAS OCHENTA Y UNA PESETAS).

»Dicho precio habrá de ser abonado al contado, siendo todos los gastos e impuestos por cuenta del comprador, salvo el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

»En el supuesto de que Ud. desee financiar la compra mediante crédito hipotecario, le adjuntamos las condiciones de financiación ofertadas por ocho entidades bancarias interesadas en la operación. Ud. podrá elegir libremente entre éstas, u otras de las que disponga.

»Si desea ejercitar el derecho que se le ofrece habrá de comunicarlo en el plazo máximo de 65 días naturales, a contar desde que haya recibido la presente notificación y, si lo desea, rellenando el modelo de instancia que se acompaña, que se puede presentar, debidamente cumplimentada y, en su caso, acompañada del documento que le facilitará la entidad que financie su compra, constanding la concesión del correspondiente crédito, en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla [...]. Una vez recibida su instancia se le notificará el día y la hora para el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública».

Consta que dicha comunicación fue recibida en la vivienda.

7. En un informe social elaborado a instancia del Ayuntamiento de Sevilla en diciembre de 1997, se manifiesta que doña Herminia habita en la vivienda con su familia, y paga la renta y los gastos de diversos suministros.

8. En febrero de 2004, doña Herminia presentó en dicho Ayuntamiento un escrito en el que, aportando documentación para acreditar que había residido en la vivienda durante -decía- más de diez años, solicitó regularizar su situación, al objeto de poder adquirirla. Hasta aquella fecha, el Ayuntamiento había venido percibiendo las rentas y los gastos correspondientes a suministros, mediante recibos girados a nombre de don Ezequiel.

Ante esa solicitud, la Jefa del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento pidió por escrito a la empresa municipal «Emvisesa» un certificado o cualquier otro documento «acreditativo del estado de deudas por alquiler del inquilino de viviendas de titularidad municipal Dña. Herminia», para conocer si se hallaba al corriente en el pago de dichas deudas «con vistas a la próxima enajenación del inmueble». Obtenida esta información, la Jefa del Servicio de Patrimonio se dirigió por escrito a doña Herminia en los siguientes términos:

«[P]ara poder regularizar la vivienda [...] a su nombre he de comunicarle que las mensualidades correspondientes al alquiler de dicha vivienda por importe de 14,61 euros, deberán ser abonadas en Emvisesa antes de la formalización de la escritura a su favor».

Tras la expresada comunicación, se sucedieron varias actuaciones por parte del Ayuntamiento, hasta que, cinco años después, se emitió un informe firmado por el Letrado del Servicio de Patrimonio en el sentido de que no se había acreditado la subrogación de doña Herminia en el arrendamiento, y de que, por tanto, carecía de la condición de arrendataria.

En febrero de 2009, el Ayuntamiento adoptó el acuerdo, que notificó a doña Herminia, de que ésta no podía acceder a la compra de la vivienda, por no cumplir, al tiempo de la muerte de su padre, los requisitos legales para haber adquirido por subrogación la condición de arrendataria.



9. En abril de 2010, doña Herminia interpuso demanda contra el Ayuntamiento de Sevilla, pidiendo que se declarase que había venido disfrutando durante más de diez años de la vivienda en calidad de arrendataria, abonando al referido Ayuntamiento las rentas y los gastos correspondientes, y que tenía, por tanto, derecho a comprar la vivienda conforme al acuerdo adoptado por el mismo Ayuntamiento el 27 de junio de 1996; y que se condenase a éste a otorgar la escritura pública de venta de la vivienda.

El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda. Comenzó dejando establecido en su sentencia que la actora, al fallecer su padre, no se subrogó en la posición jurídica de éste en el contrato de arrendamiento de la vivienda. Añadió a continuación que:

«[E]l mero conocimiento del fallecimiento o de la ocupación, e incluso la percepción de las rentas por parte del Ayuntamiento, giradas a nombre de D. Ezequiel , no tiene que equivaler necesariamente a un consentimiento tácito a la condición de arrendataria de Dña. Herminia , pero en el presente supuesto sí se estiman concurrentes determinadas circunstancias de las que puede desprenderse que el Ayuntamiento ha considerado a Dña. Herminia como la arrendataria de la vivienda».

Y tras una exposición detallada de los hechos del caso, el Juzgado se pronunció en los siguientes términos:

«Se estima que el Ayuntamiento ha actuado en contra sus propios actos, por cuanto que se deniega su solicitud [la solicitud de doña Herminia ] de adquisición de la vivienda alegando exclusivamente su falta de condición de arrendataria, cuando ha sido considerada expresamente como tal. No sólo el Ayuntamiento tuvo conocimiento del fallecimiento del padre de la actora, acaecido en el año 1991, así como de la ocupación de Dña. Herminia en el año 1995 hasta la fecha, y no sólo ha venido percibiendo la renta desde entonces hasta el día de hoy, transcurridos más de dieciocho años sin que se haya cuestionado el uso y disfrute de la vivienda durante el mismo, sino que además en el propio expediente, pese a tener conocimiento de que aún figuraba a nombre del padre de la actora en los recibos, se le tiene por inquilina, con expresa referencia al término y además se le exigen los requisitos previstos para los demás arrendatarios previos a la formalización de la escritura de compraventa, concretamente estar al corriente de los pagos de las rentas, mostrando su intención de proceder a tal acto de transmisión. El Ayuntamiento en el año 2004, conocedor de que no se hizo la subrogación en forma, figurando aún el nombre del inicial arrendatario, sin embargo reconoce la condición de arrendataria de la actora y la posibilidad de acceder al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, solicitándole los requisitos previstos para dicha enajenación de la vivienda. Dicha situación se ha venido manteniendo invariablemente, con percepción de la renta y sin poner en cuestión dicha condición, hasta la resolución del año 2009 e incluso hasta la actualidad. Por tanto, la negación de la condición de arrendataria va contra los propios actos del Ayuntamiento.

»"La doctrina de los actos propios tiene su fundamento en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, que impone un deber de coherencia limita la libertad de actuación cuando se han creado expectativas razonables. Los presupuestos esenciales fijados por esta teoría aluden a que los propios actos sean inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer, sin ninguna duda, una determinada situación jurídica afectante a su autor, y, además, exista una incompatibilidad entre la conducta anterior y la pretensión actual, según la manera que, de buena fe, hubiera de atribuirse a aquélla" ( sentencias del Tribunal [Supremo] de 1 de julio y 28 de diciembre de 2011 , 31 de enero y 9 de marzo de 2012 ). En el presente supuesto, el hecho de mantener en la ocupación de la vivienda durante más de dieciocho años a la actora y su familia, percibiendo la renta correspondiente así como la propia actuación del Ayuntamiento en cuanto a los trámites para proceder al otorgamiento de la escritura pública, reconociendo su condición de inquilina pese a conocer que aún figuraba a nombre del inicial arrendatario, manteniendo invariablemente durante años dicha consideración, se estima incompatible con la posterior postura mantenida por el Ayuntamiento, cuya oposición a la solicitud se basa en que la misma no se subrogó conforme a los requisitos legales una vez fallecido el padre, remitiéndose a lo ocurrido hace ya veintidós años».

10. La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación interpuesto por el Ayuntamiento de Sevilla contra la referida sentencia del Juzgado, absolviendo a aquél de todas las pretensiones deducidas en la demanda.

En su sentencia, la Audiencia comenzó por señalar que la pretensión de doña Herminia de que se le reconozca el derecho a comprar la vivienda se basa en el acuerdo del Ayuntamiento de fecha 27 de junio de 1996; y tras citar los términos de dicho acuerdo, declaró:

«De estos hechos se deduce que sólo tenían derecho a la posibilidad de adquisición los que en el momento del acuerdo ostentaban o podían ostentar la condición de arrendatarios con arreglo a la legislación mencionada y ello no sólo porque expresamente así se señale sino porque, si no, las demás consideraciones del mismo y sobre todo las del precio de adquisición quedaría[n] desvirtuad[as] careciendo de significado. Y ello es fundamental al objeto del resolver la cuestión que ahora se plantea».



Dio a continuación la Audiencia por reproducidos los hechos referidos como acreditados en la sentencia apelada, resaltando que no había quedado probado que:

«[N]i en el plazo señalado en la Ley de Arrendamientos Urbanos ni posteriormente la actora se subrogó en el inquilinato celebrado por su padre, ni tampoco que conviviera con él a la época del arrendamiento, estando por el contrario probado que fue una de las hermanas de la actora, Maite , la que en su momento intentó la subrogación, constando en esa solicitud, que fue presentada extemporáneamente».

Para llegar a la conclusión siguiente:

«De todo ello se deduce que la actora no reunía los exigidos del acuerdo municipal para acceder a la propiedad de la vivienda que ocupaba, pues no ha acreditado que en la época en la que el acuerdo se adoptó tuviese la cualidad de arrendataria que resultaba imprescindible, y por tanto el recurso interpuesto por el Ayuntamiento demandado, que incide en estas consideraciones, ha de ser estimado sin que ello suponga en modo alguno que esa condición no haya sido alcanzada con posterioridad a ese acuerdo por la recurrida, dada su solicitud de 2004 y los actos del propio Ayuntamiento, cuestión que por no ser objeto de este proceso ha de quedar imprejuzgada».

**11.** Contra la referida sentencia de la Audiencia, la representación de doña Herminia ha interpuesto recurso de casación al amparo del ordinal 3º del artículo 477.2 LEC . En su único motivo, se denuncia infracción del artículo 2 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos , en relación con el artículo 1282 CC ; y, para justificar el interés casacional, se citan varios párrafos de las sentencias de esta sala de 18 de diciembre de 2001 (Rec. 2490/1996 ) y 16 de junio de 2005 (Rec. 515/1999 ) que señalan la relevancia, para conocer la intención de los contratantes, de los actos de éstos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato.

En el desarrollo del motivo se alega que, atendiendo a que doña Herminia habita la vivienda desde, al menos, el año 1995 con conocimiento pleno por parte del Ayuntamiento, a que la renta se ha abonado sin interrupción durante todo ese tiempo, y a que, en 2004, el Ayuntamiento reconoció a doña Herminia como arrendataria, debe concluirse que la intención de las partes no fue otra que la de constituir un contrato de arrendamiento de vivienda en los términos del artículo 2 LAU .

En su escrito de oposición, el Ayuntamiento comienza alegando que el recurso es inadmisibles, por estar exclusivamente basado en consideraciones de tipo fáctico que afectan a la prueba y su valoración, y no son, por lo tanto, atendibles en casación; y que, por esa misma razón, la resolución del recurso no presenta interés casacional. En cuanto al fondo del asunto, enfatiza que la cuestión decisiva es si doña Herminia era, o no, arrendataria de la vivienda en el momento en que el Ayuntamiento tomó el acuerdo de ofrecerle el derecho de tanteo para la compra de la misma, y la sentencia recurrida razona que no lo era; sin incurrir en infracción alguna del artículo 1282 CC , porque deja a salvo que doña Herminia haya podido venir a ser arrendataria de la vivienda por razón de lo ocurrido en el año 2004. Añade, en fin, el escrito de oposición:

«[A]unque la recurrente hubiera sido efectivamente arrendataria del inmueble al momento en que el Ayuntamiento ofreció el tanteo, el recurso no podría prosperar.

»Y es que basta ver el suplico del escrito de interposición para comprobar que lo que se quiere es que se declare que a "la actora ahora recurrente le corresponden los derechos inherentes al ejercicio de compra en los términos ofrecidos por el Ayuntamiento de Sevilla conforme al acuerdo plenario de 27 de junio de 1996", pero lo cierto es que dicho acuerdo, aun mejorando el plazo legal de ejercicio del tanteo que es de 30 días naturales ex art. 27.1 LAU , concedió un plazo de 65 días para ello, y la actora/recurrente, que reconoce expresamente haber recibido dicho acuerdo (en la demanda así se afirma al tercer párrafo del primero de sus hechos), no ejerció dicho derecho en ese plazo y por tanto, tuviera o no la condición de arrendataria al momento del acuerdo plenario, carece del derecho que reclama, toda vez que no lo ejerció en su momento».

**SEGUNDO.-** El recurso ha de ser desestimado, incluso aunque esta sala no pueda considerar la poderosa alegación final del Ayuntamiento que acaba de transcribirse, puesto que plantea una cuestión totalmente nueva: suscitada por primera vez en esta sede, sin posibilidad de debate contradictorio. Las razones determinantes de la desestimación del recurso son las siguientes:

1.ª) La sentencia recurrida no ha infringido el artículo 1282 CC : ni lo ha aplicado ni tenía por qué aplicarlo, pues no se había planteado un problema de interpretación de un contrato. Y lo que en definitiva se sostiene en el recurso, sin cuestionar que doña Herminia no se subrogó en la posición contractual de su difunto padre en el arrendamiento de la vivienda, es que ha de considerarse celebrado tácitamente o por actos concluyentes (aunque sin precisar cuándo) un nuevo contrato de arrendamiento de la vivienda entre el Ayuntamiento y doña Herminia con condiciones iguales a las del preexistente con don Ezequiel .





El recurso plantea así, frente a lo que alega el Ayuntamiento recurrido, una cuestión de valoración jurídica. Es, sin embargo, evidente que ninguna de las sentencias de esta sala que en él se citan al objeto de justificar el interés casacional que presenta su resolución, ha establecido doctrina jurisprudencial sobre qué tipo de conductas de los pretendidos arrendador y arrendatario son necesarias o suficientes para entender celebrado, de aquel modo (tácitamente o por actos concluyentes), un contrato de arrendamiento. Y ello bastaría para desestimar el recurso en esta sede por causa de inadmisibilidad.

Pero, aunque se condonase el defecto señalado, el recurso no podría prosperar. En efecto:

2.<sup>a</sup>) Acierta, sin duda, la sentencia recurrida al declarar que las ofertas de venta preferente, conforme al acuerdo del Ayuntamiento de 27 de junio de 1996, se quisieron dirigidas a quienes eran en esa fecha arrendatarios de las viviendas a enajenar (o a lo más, a quienes vinieran a serlo por subrogación dentro del plazo fijado para la aceptación de la oferta). Así se desprende con claridad del tenor literal del acuerdo, y es lo coherente con la determinación de los precios de adquisición según valoraciones entonces de mercado.

Y no hay base para sostener que doña Herminia era en aquella fecha (ni que había venido a ser dentro de ese plazo) arrendataria de la vivienda objeto del presente proceso. Como bien declaró el Juzgado en su sentencia, el mero conocimiento por el Ayuntamiento del fallecimiento de don Ezequiel y de la ocupación de la vivienda por doña Herminia, e incluso la percepción por el mismo de las rentas, giradas a nombre de don Ezequiel, no equivalen necesariamente a un consentimiento tácito del Ayuntamiento a la condición de arrendataria de doña Herminia. No cabe atribuirles objetivamente tal significado; y menos aún, si limitados al período temporal mediante entre el momento en el que, en 1995, comenzó doña Herminia a residir con su familia en la vivienda y, cuando más, la finalización de plazo de vigencia de la oferta de venta preferente que envió el Ayuntamiento, también a nombre de don Ezequiel, en julio de 1996.

3.<sup>a</sup>) Cabalmente por excluir que hubiera concurrido un consentimiento contractual tácito o por actos concluyentes, el Juzgado examinó y decidió a la postre el asunto como un problema de aplicación de la doctrina de los actos propios; pero la parte ahora recurrente no ha mantenido ante esta sala que la referida doctrina deba aplicarse al caso en orden a estimar la demanda: no ha reprochado a la Audiencia *a quo*, denunciando infracción del artículo 7.1 CC, que no la haya aplicado en su sentencia.

Se comprende: no existieron, en el período temporal arriba identificado como relevante, actos propios del Ayuntamiento suficientes para generar en doña Herminia una confianza objetivamente fundada en que el Ayuntamiento la consideraría en el futuro arrendataria de la vivienda, con derecho a adquirirla por el precio señalado en la oferta de julio de 1996 -dirigida a nombre de su difunto padre-, cuando ella tuviera a bien ejercitar ese derecho.

Sin duda, no cabe calificar benévolamente la actuación del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento a raíz de la solicitud que doña Herminia le dirigió en febrero de 2004; pero tampoco la conducta de ésta hasta entonces: pagar las rentas y los gastos por suministros, sin requerir al Ayuntamiento para que la reconociera como inquilina girando a los recibos a su nombre; quizás para no provocar que aquél se viese obligado a examinar si doña Herminia tenía título al efecto. En cualquier caso, ni la actuación en 2004 del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento, ni que el mismo haya permitido que doña Herminia ocupara la vivienda desde 1995, percibiendo unas rentas correspondientes al contrato de arrendamiento con don Ezequiel (seguramente muy inferiores a las de mercado), exigen conforme a la buena fe reconocer a doña Herminia el derecho a adquirir hoy la propiedad de la vivienda a un precio de mercado de junio de 1996, en patente detrimento del común de los vecinos de la ciudad de Sevilla.

**TERCERO.-** La desestimación del recurso de casación comporta, conforme a lo dispuesto en el artículo 398.1 LEC en relación con el artículo 394.1 de esa misma Ley, imponer las costas de dicho recurso a la parte recurrente.

Al no haber efectuado esa parte el depósito para recurrir, por hallarse exenta, nada procede acordar al respecto.

## FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

**1.º** Desestimar el recurso de casación interpuesto por doña Herminia contra la sentencia dictada el 22 de mayo de 2014 por la Sección 8ª de la Audiencia Provincial de Sevilla en el recurso de apelación 2673/2014; sentencia, ésta, que confirmamos. **2.º** Imponer las costas causadas por dicho recurso a la parte recurrente.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.