

SENTENCIA

En Vitoria, 26 de octubre de 2017.

El Sr. D. José Luis Núñez Corral, Magistrado Juez de Primera Instancia número 5 de Vitoria, en sustitución legal de la Ilma. Sra. Magistrado del juzgado de primera instancia número 3 de Vitoria, vistos los presentes autos de juicio ordinario seguidos a instancia de representada por el procurador de los tribunales, Sr. Sánchez, asistido de letrado, Sr. Rosado, contra , contra y contra representados por la procuradora de los tribunales, Sra. González, asistida del letrado, Sr. Palominos. Objeto; Nulidad de contrato de arrendamiento.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: La parte actora interpuso demanda de juicio ordinario sobre nulidad de contrato de arrendamiento alegando los hechos en que se basa suplicando se dicte sentencia por la que estimándose la demanda decrete lo interesado en el suplico de la misma.

SEGUNDO: Presentada la demanda junto con los documentos que le acompañan y tras el correspondiente reparto, recae en este juzgado bajo número de autos 1043/16. Se celebra la audiencia previa y el juicio. Practicadas las pruebas se dejan los autos vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Se plantea en la presente litis una acción de nulidad de contrato de arrendamiento. Funda la parte actora su reclamación en los siguientes razonamientos y según su escrito de demanda. Que la actora es cotitular de la vivienda descrita en el hecho primero de la demanda. Que el 2 de diciembre de 2106, y a través de los medios de comunicación social, tuvo conocimiento de que la misma había sido arrendada a los demandados. Solicita, atendidos los hechos y fundamentos de la demanda, la estimación de la misma. Con imposición de costas a la parte demandada.

SEGUNDO: Queda probado, a la vista de la prueba practicada, como, sin perjuicio de lo que posteriormente señale,

1. La actora, hija de la demandada, y la codemandada son copropietarias al 50% cada una de la casa unifamiliar con su terreno al fondo y jardincillo delantero en la calle de de Abechuco y que describe la parte actora en el hecho primero de la demanda.

2. La parte codemandada, sin conocimiento, intervención ni consentimiento de la actora, suscribe un contrato de arrendamiento el 29 de noviembre de 2016, con una duración de 12 meses, con la posibilidad de ser prorrogado. Se pacta una renta de 100 euros.

3. La parte actora tiene conocimiento de dicho arrendamiento por la prensa.

TERCERO: Así las cosas, rige en materia de distribución de la carga de la prueba- el Principio del "Onus Probandi", ahora consagrado en los números 2 y 3 del artículo 217 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme a los cuales corresponde al actor y al demandado reconviniendo la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la Demanda y de la Reconvención, e incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que,

conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior; todo lo cual significa que corresponde a la parte actora (y a la reconviniente) acreditar los hechos constitutivos del derecho cuyo reconocimiento y protección invoca y, a la parte demandada (y a la reconvenida), los impeditivos o extintivos del mismo.

La demanda, a la vista de la prueba practicada, debe ser estimada. En cuanto a la naturaleza jurídica que une a la parte codemandada, es la propia de un arrendamiento de vivienda. Sin embargo, no concurre relación jurídica alguna entre la parte codemandada y la actora. Solo coexiste un condominio entre la actora y la codemandada, su Sra. Madre.

El art. 394 código civil 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. En consonancia con ello, La Sala I del TS ha admitido la facultad legal de cada coheredero, se ha de extender lógica y obviamente a los comuneros, ya que el título jurídico es idéntico, copropiedad, de servirse de las cosas comunes (28 de noviembre de 2007, pero ha precisado que la utilización de la finca por uno solo de los partícipes en la comunidad hereditaria, excluyendo el goce o uso de los demás, es ilegítimo, SSTS 18 de febrero de 1987 y de 7 de mayo de 2007. En la cuestión que nos es objeto de enjuiciamiento resulta como nunca ha prestado consentimiento ni a su madre ni a los codemandados para arrendar o, siquiera, usar la porción de propiedad que le corresponde ya que se ha arrendado la finca en su totalidad privándole de toda posibilidad de uso.

La facultad de uso 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 codueños (7 de mayo de 2007). 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 aquéllos redunda 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 , 13 de noviembre de 2001.

Del resultado de la prueba practicada se desprende como:

1. Reitero, la actora no ha tenido conocimiento ni mostrado consentimiento anterior o posterior del presente arrendamiento.

2. La actora no residía en la vivienda. Señala que no va por el inmueble, que nunca ha querido alquilar el inmueble y que, incluso, se plantea y se ha planteado vender la vivienda.

3. Se ha pactado una renta irrisoria de 100 euros, renta que no ha quedado probado ni acreditado que reparta la demandada con su hija. Renta irrisoria, conforme acredita la parte actora con la documental aportada, que le resulta notoriamente perjudicial a la actora. En todo caso, no aprecia este juzgador un especial ánimo de lucro en la actuación de la actora y sí un interés jurídico para que su legítimo derecho quede restaurado.

A la vista de la prueba practicada, no concurre un simple acto de administración, no, concurre un acto de disposición unilateral por parte de la codemandada en toda regla. Al respecto la Sala I del TS señala como, es necesario, cuando se está en presencia de una comunidad o copropiedad, el consentimiento de todos ellos para actos que excedan de la mera administración. La sentencia de 18 abril 1995 sostenía respecto de las facultades insitas en la tenencia de un

bien en condominio en cuanto a los actos de disposición del bien conforme al artículo 394 del código civil, impide el uso exclusivo por uno o varios cotitulares, en detrimento de otro u otros partícipes de la cosa poseída en comunidad.

Item más (S.TS del 18 de Febrero de 1987 y 2 de Enero de 1980 declaran el condicionamiento del derecho de cualquier comunero y, por supuesto, de varios de ellos, a que su actuación no perjudique a los restantes partícipes, cuyo consentimiento unánime se precisa para cualquier alteración en la cosa común, aunque de ella puedan resultar ventajas para todos, cual no es el caso que nos ocupa ya que el arrendamiento es notoriamente perjudicial para los intereses de la parte actora.

La consecuencia del atrevido, unilateral e incomprensible acto de disposición de la parte demandada debe ser la nulidad radical del contrato de arrendamiento estipulado. Así, por analogía, entiendo con la sentencia de 13 de noviembre de 2001, que concurre la nulidad radical si uno de los copropietarios transmite no su cuota, como prevé el artículo 399, sino la totalidad de la cosa común sin el concurso de los demás copropietarios". Por ello, la cosa común debe contar con la voluntad de todos los comuneros, so pena de nulidad. No concurre, ex art 1261, del código civil, consentimiento de la parte actora.

Y es que el contrato es nulo de toda nulidad ya que el mismo expresa que a la ahora demandada le corresponde una cuota del 50% en los elementos comunes del edificio, con mobiliario incluido. Por tanto, la parte demandada no puede invocar su desconocimiento sobre el estado dominical de la vivienda. Consta el bien objeto de arrendamiento como proindiviso a las partes, por lo que el acto de disposición de la codemandada, con el conocimiento y anuencia de los codemandados resulta eficaz.

Igualmente, aunque se pudiera considerar como acto de administración simple el ejecutado por la codemandada, cual no

concorre, los actos de administración y mejor disfrute deben ser por la mayoría de los comuneros y respecto de los que impliquen servirse de las cosas comunes conforme a su destino pueden realizarse todas aquellas facultades que no perjudiquen los intereses de la comunidad, ni impidan a los otros comuneros utilizarlos conforme a su derecho. No podemos obviar que no concurre ni consentimiento expreso ni tácito por la actora para que su Sra. Madre realizase el contrato de arrendamiento subsistente.

La STS de 8-4-1965, señala que facultar a un solo condueño para actuar, sin acuerdo o autorización de los demás, en beneficio de la comunidad, es excepcional y como tal ha de ser aplicada en sentido restrictivo, hasta el punto de que si alguno de los partícipes se opone a tal actuación, bien desautorizando al accionante de un modo explícito o afirmando lo contrario de lo sostenido por aquél, no puede considerársele legitimado para actuar, porque tal oposición revela que hay sobre la materia discutida criterios dispares, y hasta que estas diferencias no desaparezcan no puede conocerse con certeza cuál sea el criterio más beneficioso para la comunidad, única forma que permite actuar o defenderse sin tener la representación de los demás condueños". En este estado de la cuestión, no puede protegerse la presunta buena fe contractual de la parte codemandada. Le consta y sabe que el bien se encuentra proindiviso siendo la contraparte la titular del 50%.

El consentimiento es requisito esencial del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1261.1º del Código civil y de acuerdo con lo establecido en el artículo 1259 del Código civil, nadie puede contratar a nombre de otro sin estar por este autorizado, o sin tener por ley representación legal. La codemandada no ha aportado poder que justifique que podía disponer del inmueble a su antojo y libre albedrío. Item summun, debe recordarse que solo son actos propios, aplicables a la actora los caracterizados por una clara, expresa, y concluyente manifestación de voluntad encaminada a crear, modificar

o extinguir algún derecho, siendo el propio acto revelador de la voluntad expresa del autor o de la voluntad tácita deducible de los actos inequívocos realizados y que para que los actos propios vinculen a su autor, han de ser inequívocos y definitivos, en el sentido de crear, establecer y fijar una determinada situación jurídica, causando estado (sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 1995).

En consecuencia, habiéndose otorgado el contrato de arrendamiento y no constando que en ningún momento haya consentido la actora, el contrato concertado por una de las copropietarias, que representa únicamente el 50% en el condominio, sin el consentimiento de la otra, de la actora, es nulo de pleno derecho (nulidad radical o absoluta), sin posibilidad de sanación, ya que es obvio que se ha celebrado el contrato sin el consentimiento de todos los que jurídicamente deben prestarlo (la mayoría de copropietarios si se trata de acto de mera administración), tratándose de un supuesto de inexistencia de consentimiento, o de la otra parte ya que es una acto de disposición, el contrato se puede extender como mínimo tres años, esto es, del artículo 1261 del Código civil.

Por tanto, atendidas las circunstancias expuestas, la demanda debe ser íntegramente estimada.

TERCERO: En cuanto a las costas. Atendida la estimación íntegra de la demanda procede su imposición, ex art 394 de la lecv, a la parte demandada.

FALLO

Estimo íntegramente la demanda formulada por
) contra
 y contra , en su virtud,
 declaro la nulidad del contrato de arrendamiento de 29 de noviembre

de 2016, y de cuantos documento de él deriven y acuerdo el desalojo inmediato de los arrendatarios de la vivienda , con apercibimiento de lanzamiento para el caso de que no la abandonen voluntariamente.

Con imposición de costas a la parte demandada.

Esta resolución no es firme y contra la misma cabe recurso de apelación.