



Roj: **STS 55/2018 - ECLI:ES:TS:2018:55**

Id Cendoj: **28079110012018100026**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **17/01/2018**

Nº de Recurso: **934/2015**

Nº de Resolución: **21/2018**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

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

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 21/2018**

Fecha de sentencia: 17/01/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 934/2015

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 20/12/2017

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE A CORUÑA. SECCIÓN 6.<sup>a</sup>

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN núm.: 934/2015

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 21/2018**

Excmos. Sres. y Excm. Sra.

D. Jose Antonio Seijas Quintana

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas



D<sup>a</sup>. M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 17 de enero de 2018.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto por d. Olegario y Dña. Leticia representados por la procuradora D.<sup>a</sup> Rocio Blanco Martínez, bajo la dirección letrada de D. Rafael Amigo Liñares, contra la sentencia dictada el 18 de diciembre de 2014 por la Sección 6.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de A Coruña en el recurso de apelación n.º 330/2013 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 840/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Santiago de Compostela, sobre nulidad de contrato de arrendamiento. Ha sido parte recurrida D.<sup>a</sup> Valle y D. Luis Antonio representados ambos por la procuradora D.<sup>a</sup> Raquel Nieto Bolaño y bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> Concepción Rúa López y de D.<sup>a</sup> María Pérez Villaverde respectivamente.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan.

## ANTECEDENTES DE HECHO

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

1.- D. Olegario y D.<sup>a</sup> Leticia , interpusieron demanda de nulidad de contrato de arrendamiento y subsidiariamente de resolución de extinción de dicho contrato contra D.<sup>a</sup> Valle y D. Luis Antonio , en la que solicitaban se dictara sentencia por la que se acuerde:

« a) Con carácter principal, que se declare la nulidad del contrato de arrendamiento de fecha uno de febrero de dos mil ocho celebrado entre Dña. Irene y Dña. Valle con D. Luis Antonio , condenando a los demandados:

»1.- A estar y pasar por esta declaración.

»2.- A D. Luis Antonio al abandono de la vivienda con apercibimiento de lanzamiento para el caso de que no la abandone voluntariamente.

»3.- A Dña. Valle al reintegro de dos mil quinientos setenta y cinco euros (2.275,00 ?) (sic), más los intereses legales.

»4.- Al pago de las costas procesales.

» b) Subsidiariamente, en el supuesto de desestimación de la pretensión anterior, que se declare la extinción del arrendamiento desde el día 23 de agosto de 2009, fecha de fallecimiento de la usufructuaria, condenando a los demandados:

»1.- A estar y pasar por esta declaración.

»2.- A D. Luis Antonio al abandono de la vivienda con apercibimiento de lanzamiento para el caso de que no la abandone voluntariamente.

»3.- A Dña. Valle al reintegro de dos mil quinientos setenta y cinco euros (2.275,00 ?) (sic) más los intereses legales.

» c) Subsidiariamente, en el supuesto de desestimación de las pretensiones anteriores, que se declare que el contrato de arrendamiento no podrá durar más de cinco años desde su otorgamiento, esto es, hasta el 1 de febrero de 2013, condenando a los demandados:

»1.- A estar y pasar por esta declaración.

»2.- A D. Luis Antonio al abandono de la vivienda en fecha 1 de febrero de 2013 con apercibimiento de lanzamiento para el caso de que no la abandone voluntariamente.

»3.- A Dña. Valle a que devuelva, en este caso, a la masa hereditaria la cantidad de MIL CIENTO TREINTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (1.137,50 ?), más los intereses legales de aplicación».

2.- La demanda fue presentada el 21 de noviembre de 2012 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Santiago de Compostela y fue registrada con el n.º 840/2012 . Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de las partes demandadas.

3.- Dña. Valle y D. Luis Antonio , contestaron a la demanda mediante escritos en el que solicitaban se dicte en su día sentencia por la que se les absuelva de todos los pedimentos contra ellos formulados y con expresa imposición de costas a la parte actora «por su evidente temeridad y mala fe».

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Jueza del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Santiago de Compostela dictó sentencia de fecha 9 de julio de 2013 , con el siguiente fallo:



«DISPONGO: Que debo desestimar y desestimo íntegramente la demanda promovida por D. Olegario y D.<sup>a</sup> Leticia , representados por el procurador Sr. José Martínez Lage, y, en consecuencia, debo absolver y absuelvo a los demandados D.<sup>a</sup> Valle y D. Luis Antonio de las pretensiones deducidas ante ellos en este procedimiento, con expresa imposición de las costas procesales generadas a la parte actora».

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

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Olegario y Dña. Leticia , e impugnada por las representaciones respectivas de D. Luis Antonio y de D.<sup>a</sup> Valle .

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección 6.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de A Coruña, que lo tramitó con el número de rollo 330/2013 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 18 de diciembre de 2014 , cuyo fallo dispone:

«FALLAMOS: Que estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por D. Olegario y D.<sup>a</sup> Leticia contra la sentencia dictada en los autos de juicio ordinario n.º 840-12 del Juzgado de primera Instancia n.º 4 de Santiago de Compostela declaramos que D. Olegario ostenta legitimación activa para ejercitar la demanda que dio origen a estos autos que se desestima por motivos de fondo. Las costas de la primera instancia se imponen a los demandantes, sin pronunciamiento en las costas de la segunda instancia».

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

1.- D. Olegario y D.<sup>a</sup> Leticia , interpusieron recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Con amparo en el artículo 477.2.3.<sup>a</sup>, por presentar el presente recurso interés casacional por oposición de la sentencia recurrida a la doctrina sentada por la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo sobre la naturaleza y efectos de la Comunidad Postganancial, sentada en las sentencias que se relacionan, acompañadas al presente recurso como DOCUMENTO UNO.

»Segundo.- Con amparo en el artículo 477.2.3.<sup>a</sup>, por presentar el presente recurso interés casacional por oposición de la sentencia recurrida a la doctrina sentada por la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo en cuanto a la aplicación del artículo 480 del Código Civil y 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, sobre extinción del contrato de arrendamiento por fallecimiento del usufructuario, sentada en las sentencias que se relacionan que se acompañan como DOCUMENTO DOS.

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 octubre de 2017, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Olegario y D.<sup>a</sup> Leticia , presentó escrito de interposición del recurso de casación contra la sentencia dictada, con fecha 18 de diciembre de 2014, por la Audiencia Provincial de A Coruña (Sección 6.<sup>a</sup>, con sede en Santiago de Compostela), en el rollo de apelación n.º 330/2013 , dimanante del juicio ordinario n.º 840/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Santiago de Compostela».

3.- Se dio traslado a las partes recurridas para que formalizaran su oposición al recurso de casación, lo que hicieron mediante la presentación de los correspondientes escritos, quedando el presente recurso pendiente de vista o votación y fallo.

4.- Por providencia de 15 de noviembre de 2017 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 20 de diciembre de 2017, en que ha tenido lugar.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

##### **PRIMERO.-** *Antecedentes*

Los antecedentes más relevantes para la decisión del presente recurso son los siguientes:

1. - D. Sixto y D.<sup>a</sup> Irene estaban casados bajo el régimen económico de gananciales. Entre los bienes comunes se encontraba una casa situada en el n.º NUM000 de la CALLE000 de San Paio de Sabugueira, en Santiago de Compostela.

El 5 de enero de 2002 D. Sixto otorga testamento. En la cláusula 2.<sup>a</sup> atribuye a su esposa el legado de usufructo universal y vitalicio sobre todos sus bienes. El testamento contiene una cláusula 5.<sup>a</sup> en la que lega a su hijo



D. Olegario la parte o derechos correspondientes al testador en el bajo de la casa n.º NUM000 del lugar de CALLE000 , en el que actualmente el hijo Olegario , tiene instalada una panadería. En la cláusula 6.ª, lega a su nieta D.ª Valle la parte o derechos correspondientes al testador en el piso NUM001 , que ocupa toda la planta NUM001 de la casa n.º NUM000 de la CALLE000 . En la cláusula 9.ª instituye herederos a partes iguales a sus tres hijos (D. Olegario , D.ª Leticia y D.ª Martina , madre de D.ª Valle , que fallece el 19 de enero de 2005). En la cláusula 10.ª sustituye a los legatarios y herederos designados en las cláusulas anteriores por sus respectivos descendientes.

El 15 de diciembre de 2002 fallece D. Sixto .

El 25 de enero de 2008 D.ª Irene otorga testamento en el que, por lo que aquí interesa, dispone del conjunto de la casa n.º NUM000 de la CALLE000 , como legado, a favor de su hijo D. Olegario (folio 37). Dispone otros legados e instituye herederos a sus cuatro hijos (dos hijos habidos de un primer matrimonio, D. Olegario y D.ª Leticia , hijos también de D. Olegario ) y al grupo de tres nietos en representación de su hija premuerta, D.ª Martina .

El 1 de febrero de 2008, D.ª Irene y su nieta D.ª Valle , celebran un contrato de arrendamiento de la vivienda situada en casa n.º NUM000 de CALLE000 a favor de D. Luis Antonio , padre de D.ª Valle . En el documento manifiestan expresamente que intervienen en su condición de propietarias: así lo hacen constar tanto en el encabezamiento como en su expositivo 1.º, donde dicen que «D.ª Irene es propietaria junto con D.ª Valle que es legataria de la parte de su abuelo». Entre otras condiciones en el contrato se establece un período de vigencia de 30 años (si bien en el encabezamiento se menciona que serán 25 años) y una renta mensual de 50 euros. En el documento contractual se hace constar que en el momento de la firma se hace entrega anticipada de la cantidad de 3.000, correspondientes a un período de 5 años.

D. Luis Antonio ha vivido en esa casa junto con su esposa e hijos continuamente desde que se casó, hace más de 30 años.

El contrato de arrendamiento se otorga sin que esté liquidada la extinta sociedad de gananciales existente entre D. Sixto y D.ª Irene (y sin haber practicado la liquidación y partición de la herencia del primero).

El 23 de agosto de 2009 fallece D.ª Irene .

**2.-** El 21 de septiembre de 2012, D. Olegario y D.ª Leticia , interponen demanda contra D.ª Valle y D. Luis Antonio .

Los demandantes declaran actuar en interés de la comunidad de bienes dejados al fallecimiento de sus padres, D. Agapito y D.ª Irene .

Solicitan con carácter principal que se declare la nulidad del contrato de arrendamiento antes referido, que D.ª Valle reintegre 2.275 euros y que D. Luis Antonio abandone la vivienda. Subsidiariamente solicitan que se declare la extinción del arrendamiento desde el 23 de agosto de 2009, fecha de fallecimiento de la usufructuaria, con las mismas consecuencias. Subsidiariamente, que se declare que el arrendamiento no podrá durar más de cinco años desde su otorgamiento, debiendo abandonar D. Luis Antonio la vivienda el 1 de febrero de 2013 y debiendo reintegrar D.ª Valle 1.137,50 euros.

Los demandantes alegan que no tuvieron conocimiento de la existencia del arrendamiento de la vivienda hasta después del fallecimiento de su madre. En particular cuando requirieron a D. Luis Antonio para que se abstuviera de hacer obras en la vivienda y él aportó el contrato de arrendamiento en el que se le autorizaba para realizarlas.

Sostienen que la vivienda es ganancial, por lo que para realizar el contrato referido era preciso el consentimiento unánime de todos los coherederos por tratarse de un acto de disposición por lo que, al no concurrir, el contrato es nulo. Para el caso de que se considere que el contrato es un acto de administración que podía realizar la viuda como usufructuaria, entienden que se produce su extinción una vez producido su fallecimiento, por aplicación de los arts. 480 CC y 13 de la Ley de arrendamientos urbanos (LAU ).

Por lo que se refiere a las rentas abonadas argumentan que, pese a la nulidad del contrato, las cantidades percibidas por D.ª Irene se habrían integrado en la masa hereditaria, por lo que nada habría que restituir pero que, por el contrario, D.ª Valle debería restituir a la masa las percibidas. Para el caso de que se declare la validez del contrato y su extinción cuando falleció D.ª Irene , entienden que D.ª Valle debe restituir todas las cantidades percibidas desde ese momento.

**3.-** D.ª Valle contesta a la demanda. Alega falta de legitimación activa de la codemandante D.ª Leticia , argumentando que no tiene ningún interés en el inmueble objeto de arrendamiento, dado que D.ª Valle había recibido de su abuelo en legado el 50% del piso y el codemandante D. Olegario había recibido el legado de



la casa de su madre D.<sup>a</sup> Irene , por lo que solo a él le correspondía el otro 50% del inmueble. Alega que, sin entrar en lo erróneo del cálculo de las rentas reclamadas, no es este el procedimiento en el que debería plantearse la pretensión de reintegro, sino en el procedimiento especial de división de herencia y adjudicación, con intervención de todos los herederos. Argumenta también que el contrato de arrendamiento es un acto de administración y que podían celebrar el contrato porque en el momento del otorgamiento D.<sup>a</sup> Irene era propietaria del 50% y usufructuaria del resto, de modo que, a su fallecimiento, el contrato vincularía a sus herederos por aplicación de los arts. 661 y 1257 CC y no se produciría la extinción a que se refieren los arts. 480 CC y 13 LAU . Argumenta que los demandantes son coherederos junto con otros, entre los que se incluye D.<sup>a</sup> Valle , en el resto de los bienes de la herencia y que la legataria adquiere la propiedad de los bienes desde el fallecimiento del causante conforme al art. 882 CC . Respecto de la cantidad anticipada pagada al firmar el contrato, señala que la cobró D.<sup>a</sup> Irene como usufructuaria de la vivienda, pero que es cuestión a dilucidar en el proceso de liquidación y división de la herencia.

D. Luis Antonio contesta a la demanda argumentando que en el momento del otorgamiento del contrato D.<sup>a</sup> Irene era titular del 50% de la propiedad y D.<sup>a</sup> Valle del 50% restante, por lo que reunían toda la propiedad y que además el contrato de arrendamiento es un acto de administración suscrito por la mayoría de los coherederos.

4. - La sentencia del Juzgado desestima íntegramente la demanda: niega la legitimación de la codemandante D.<sup>a</sup> Leticia , por no ostentar ningún derecho sobre la vivienda objeto del contrato de arrendamiento, pero también la del codemandante D. Olegario , que en su condición de comunero podría ejercer acciones en interés de la comunidad si no existiera oposición de otro comunero, lo que sucede en este caso, en el que D.<sup>a</sup> Valle , que es comunera, se opone a la acción.

5. - Interpuesto recurso de apelación por los demandantes, la Audiencia dicta sentencia por la que: i) reconoce la legitimación activa de D. Olegario , al haber sido nombrado legatario por su madre, que le adjudicó su participación en la casa ganancial y por tanto también en el piso objeto del contrato; niega sin embargo la legitimación de la codemandante D.<sup>a</sup> Leticia , por no haberle correspondido ninguna participación en la casa; ii) tras recordar que el legatario de cosa específica y determinada del testador adquiere la propiedad de la cosa legada desde el momento de la muerte del testador conforme al art. 882 CC , desestima la demanda porque considera que las arrendadoras eran titulares absolutas de la vivienda, lo que justifica de la siguiente manera:

«D.<sup>a</sup> Leticia ostentaba el 50% en su condición de titular original, al haberse otorgado la escritura de declaración de obra nueva de 21/7/1972 a su nombre y al de su esposo D. Agapito . Y D.<sup>a</sup> Valle , el 50% restante al ser legataria de cosa cierta de su abuelo D. Agapito . Legado que ha de entenderse que ha sido tácitamente entregado, puesto que D.<sup>a</sup> Valle tiene la posesión de la vivienda, dado que vive allí y efectúa actos de disposición, como el arrendamiento».

## **SEGUNDO.- Recurso de casación**

Los demandantes interponen recurso de casación en su modalidad de interés casacional.

1.- El recurso se funda en dos motivos.

En el primer motivo, los recurrentes denuncian que la sentencia recurrida se opone a la doctrina de la sala sobre naturaleza y efectos de la comunidad postganancial contenida en las sentencias 333/2010, de 10 de junio y 419/2004, de 28 de mayo , porque el arrendamiento por treinta años es un acto de disposición que requiere unanimidad de los coherederos ( art. 397 CC ) y, al no darse ese consentimiento, el contrato es nulo. Argumentan que, puesto que el piso era ganancial y no se había liquidado la sociedad de gananciales, debe aplicarse el art. 1380 CC y no el art. 882 CC .

En el segundo motivo, los recurrentes denuncian infracción de los arts. 480 CC y 13 LAU . Sostienen que si se desestima la nulidad del contrato de arrendamiento debe considerarse que se extinguió al fallecer la viuda usufructuaria, por aplicación de los dos preceptos citados. Para justificar el interés casacional citan las sentencias 156/1996, de 7 de marzo y 287/2008, de 8 de mayo .

Solicitan que se estime el recurso de casación y se dicte sentencia por la que se acuerde: con carácter principal, la nulidad del contrato de arrendamiento de fecha 1 de febrero de 2008 celebrado entre D.<sup>a</sup> Irene y D.<sup>a</sup> Valle con D. Luis Antonio , condenando a los demandados con arreglo a lo demandado en primera instancia; subsidiariamente, en el supuesto de desestimación de la pretensión anterior, que se declare la extinción del arrendamiento desde el día 23 de agosto de 2009, fecha de fallecimiento de la usufructuaria, con los pedimentos complementarios; subsidiariamente, en el supuesto de desestimación de las pretensiones anteriores, que se declare que el contrato de arrendamiento no podrá durar más de cinco años desde su otorgamiento, esto es, hasta el 1 de febrero de 2013, con la pretensión condenatoria inherente.



2. - D.<sup>a</sup> Valle y D. Luis Antonio presentan sendos escritos de oposición al recurso de casación, pero que coinciden sustancialmente en sus alegaciones.

Frente al primer motivo alegan que el art. 1380 CC no excluye la aplicación del art. 882 CC, por el cual D.<sup>a</sup> Valle adquirió la propiedad del legado, que no se incluyó en la masa hereditaria.

Frente al segundo motivo alegan que los preceptos invocados no son de aplicación porque D.<sup>a</sup> Leticia celebró el contrato como propietaria, no como usufructuaria.

3. - Antes de entrar en el fondo del asunto hay que señalar que, tal y como advierten los recurridos, el pronunciamiento de la sentencia de la Audiencia Provincial que negó la falta de legitimación de la codemandante no ha sido impugnado en el presente recurso, por lo que tal pronunciamiento quedó firme. En consecuencia, el recurso interpuesto por D.<sup>a</sup> Leticia debe ser desestimado, con independencia de que no se compartan las razones por las que se negó dicha legitimación. Subsiste el recurso interpuesto por el codemandante D. Olegario, único sobre el que se pronuncia la sala.

**TERCERO.- Marco jurídico de la cuestión planteada: atribución de la titularidad de bienes comunes en la sociedad de gananciales; comunidad postganancial; comunidad hereditaria; legado de los derechos que correspondan al testador en un bien ganancial**

Es objeto del presente recurso de casación la cuestión de la validez y eficacia de un contrato de arrendamiento de una vivienda de carácter ganancial otorgado después de la extinción de la sociedad de gananciales pero sin haber procedido a su liquidación. En el caso, tras el fallecimiento del esposo, el contrato de arrendamiento lo otorgan conjuntamente como arrendadoras su viuda y su nieta. La viuda, además de partícipe en el patrimonio común de la disuelta sociedad de gananciales, es legataria del usufructo universal y vitalicio sobre todos los bienes del esposo. La nieta es legataria de la parte o derechos que le correspondían a su abuelo en la vivienda.

Conviene, en primer lugar, sentar el marco jurídico en el que vamos a dar respuesta a los asuntos planteados en el presente litigio.

1.º) *Sociedad de gananciales: Atribución de la titularidad sobre los bienes comunes.* En la sociedad de gananciales, puesto que no surge una nueva persona jurídica, ambos cónyuges son titulares de los bienes comunes, pero los diversos objetos no les pertenecen proindiviso, sino que integran el patrimonio común, una masa patrimonial que pertenece a ambos cónyuges. Ambos cónyuges son los propietarios de cada cosa, de modo que el derecho de uno y otro, unidos, forman el derecho total, pero no son titulares de cuotas concretas sobre cada bien.

Esta forma de atribución de la titularidad sobre los bienes comunes comporta, además, por lo que interesa en este proceso, que los cónyuges y sus sucesores, mientras no liquiden la sociedad, no pueden disponer sobre mitades indivisas de los bienes comunes. Es decir, durante la vigencia del régimen de gananciales no puede considerarse que cada cónyuge sea copropietario del 50% de cada bien. Para que se concrete la titularidad de cada cónyuge sobre bienes concretos es precisa la previa liquidación y división de la sociedad.

2.º) *Comunidad postganancial.* Tras la disolución de la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges, y hasta la liquidación del patrimonio, existe una comunidad universal en la que se integran los bienes que conformaban el patrimonio común ( art. 1396 CC ).

a) *Partícipes.* Son partícipes de esta comunidad postganancial el viudo y los herederos del premuerto. El viudo es, en primer lugar, cotitular del patrimonio postganancial indiviso. Pero, además, al viudo le corresponde la cuota usufructuaria en la herencia del premuerto, en la que está incluida la cotitularidad que a este último le correspondía en el patrimonio ganancial. En el caso de legado voluntario de usufructo universal sobre la herencia del premuerto, el viudo es usufructuario de toda la herencia y, por tanto, usufructuario de toda la cuota del premuerto en la sociedad de gananciales.

b) *Gestión del patrimonio común.* i) Para la transmisión de la propiedad sobre un bien concreto de la comunidad postganancial es precisa la intervención de todos los partícipes. Sin embargo, el contrato obligacional realizado por alguno o algunos de ellos no da lugar a la aplicación del régimen de la nulidad y es posible la eficacia de la transmisión si se produce la adjudicación del bien a los partícipes que lo otorgaron ( arg. art. 399 CC ). Otra cosa es que, en defensa de su interés en que no se burle su participación en el patrimonio común, los demás partícipes puedan ejercitar una acción para que el bien se integre en el patrimonio postconsorcial (lo que no es exactamente una reintegración derivada de la nulidad).

ii) Para los actos de administración basta la mayoría de intereses en la comunidad postconsorcial ( arg. 398 CC ). A efectos del cómputo de mayorías deben tenerse en cuenta tanto las cuotas de titularidad como las de usufructo, en la medida en que lo relevante es quién tiene la facultad de administrar ( cfr. art. 490 CC , para el usufructo de cuota).



iii) El arrendamiento es un acto de administración salvo cuando, por su duración, comprometa el aprovechamiento de las cosas ( arg. 1548 y 271 CC). En tal caso se considera como acto de disposición. Así lo entendió la sentencia 333/2010, de 10 de junio , respecto del arrendamiento por quince años con posibilidad de prórroga de un piso ganancial, en un caso en el que el contrato fue otorgado, tras la muerte de la esposa, y sin autorización judicial, por la curadora del marido declarado pródigo. En el ámbito de la sociedad de gananciales, se ha considerado acto de disposición el arrendamiento de industria instalada en local ganancial por plazo de quince años ( sentencia 341/1995 de 10 abril ); también el arrendamiento de inmueble ganancial por cuatro años prorrogables a veinte por voluntad del arrendatario, con opción de compra a su favor ( sentencia 1029/2000, de 14 noviembre ); y la sentencia 31/1999, de 24 abril , con invocación de la doctrina de la sala según la cual los arrendamientos de bienes inmuebles por tiempo que no exceda de seis años tienen carácter de actos de administración, considera que en el caso la esposa estaba legitimada para otorgarlo sola, al no ser superior a ese plazo.

3.º) *Comunidad hereditaria*. Mientras no se proceda a la partición del caudal hereditario, integran la comunidad tanto los bienes privativos del premuerto como, hasta que se liquide la sociedad de gananciales y se adjudiquen bienes concretos, la participación del premuerto en el patrimonio ganancial. No forman parte de la comunidad hereditaria las cosas específicas y determinadas, propias del testador, respecto de las que haya ordenado un legado. Conforme al art. 882 CC , el legatario adquiere en estos casos la propiedad del bien legado directa e inmediatamente desde la apertura de la sucesión, sin perjuicio de que se analice la inoficiosidad del legado y de que el legatario no adquiera la posesión hasta que se la entregue el heredero.

4.º) Legado de los derechos que le corresponden al testador sobre un bien ganancial. Es válido el legado hecho por un cónyuge de los derechos que le correspondan en un bien determinado. Puesto que el art. 1380 CC admite el legado de un bien ganancial en su integridad, no hay razón para impedir ni el legado de una cuota ni tampoco el legado de los derechos que le correspondan al testador sobre un bien ganancial.

La eficacia de estos legados dependerá de lo que resulte al liquidar la sociedad de gananciales. De acuerdo con la doctrina mayoritaria, a la vista de la solución que ofrece el art. 1380 CC para el legado de bien ganancial, el legado de los derechos que correspondan al testador sobre un bien ganancial, se limita a la mitad indivisa del bien si esa parte es adjudicada al causante en copropiedad con el otro cónyuge o sus herederos o al valor de la mitad del bien en el caso de que sea adjudicado íntegramente al otro cónyuge (solución consagrada, con redacción no idéntica, y algún matiz diferente entre sí, en la ley 251 de la Compilación del Derecho civil foral de Navarra, en el art. 238.3 del Código de Derecho foral de Aragón y en el art. 207 de la Ley 2/2006 , de 14 de junio, de Derecho civil de Galicia).

Es igualmente válido el legado de un bien integrado en la comunidad postganancial, en particular el otorgado por un cónyuge tras la disolución de la sociedad y antes de su división. Procede aplicar por analogía la regla que resulta del art. 1380 CC , de modo que la eficacia de este legado también dependerá de a quién se adjudique el bien en la división (así, sentencia 465/2000, de 11 de mayo ; expresamente es la solución consagrada en el art. 255 del Código de Derecho foral de Aragón).

**CUARTO.- Situación jurídica de la vivienda en el momento de celebración del contrato de arrendamiento litigioso**

1.- Ambas partes están de acuerdo en que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento era un bien común en la sociedad de gananciales del matrimonio formado por D. Sixto y D.ª Irene .

En consecuencia, a la vista de lo expuesto en el fundamento anterior, hay que concluir que es incorrecta la afirmación de la sentencia recurrida de que «las arrendadoras eran las propietarias absolutas del inmueble sin ninguna limitación con relación a la facultad de disponer de la posesión del mismo». La Audiencia alcanza esta conclusión porque entiende que «D.ª Irene ostentaba el 50% en su condición de titular original, al haberse otorgado la escritura de declaración de obra nueva de 21/7/1972 a su nombre y al de su esposo D. Agapito . Y D.ª Valle , el 50% restante al ser legataria de cosa cierta de su abuelo».

Estas valoraciones de la sentencia recurrida no pueden mantenerse:

i) D.ª Irene no era titular del 50% de la vivienda, pues ni siquiera tras la disolución de la sociedad de gananciales (lo que en el caso tuvo lugar por el fallecimiento del esposo, D. Agapito ) puede estimarse que la titularidad del cónyuge recae sobre el 50% de cada bien. La titularidad de cada cónyuge (y, en el caso, de los demás partícipes de la comunidad postganancial) se concreta con la liquidación y división.

ii) D.ª Valle no era titular del 50% restante de la vivienda, pues el legado de la parte o derechos correspondiente al testador sobre un bien ganancial es válido, pero no atribuye de manera inmediata al legatario la titularidad del 50% del bien ganancial: la eficacia del legado dependerá de lo que resulte de la liquidación (que en el presente caso todavía no se ha hecho) y de a quién se le adjudique el bien.



Sucedirá que, si en la liquidación se adjudica la vivienda entera o la mitad al cupo de D. Agapito , el legado de D.<sup>a</sup> Valle será del 50% de la titularidad dominical, pero si la vivienda se adjudica al cupo de D.<sup>a</sup> Irene , el legado de D.<sup>a</sup> Valle será del valor de la mitad de la vivienda en el momento en que falleció su abuelo.

En el caso, tras el fallecimiento de D. Agapito , y sin que se hubiera hecho la liquidación de la sociedad de gananciales, D.<sup>a</sup> Irene legó a su hijo D. Olegario (uno de los demandantes) la casa en la que se encontraba la vivienda. Se trata de un legado de un bien de la comunidad postganancial, disuelta la sociedad pero todavía no dividida la masa común, cuya eficacia también dependerá de a quién se adjudique la casa en la división. Por tanto, no afecta en modo alguno a la validez del legado en su día realizado por D. Agapito a favor de D.<sup>a</sup> Valle . Deferida ya la herencia de los dos esposos tras el fallecimiento de D.<sup>a</sup> Irene , sin que las disposiciones respecto de la casa sean coincidentes, es incierto el resultado de la liquidación, que dependerá exclusivamente de la voluntad de los herederos, toda vez que la falta de coincidencia entre las voluntades de los cónyuges impide hablar de un mandato implícito a los herederos sobre la forma de hacer la liquidación.

**2.-** Por lo dicho, en el momento en el que se celebró el contrato, la propiedad de la vivienda no pertenecía proindiviso a las otorgantes del arrendamiento (D.<sup>a</sup> Irene y D.<sup>a</sup> Valle ), por mucho que ambas expresaran en el documento que eran las propietarias del piso.

En el momento del otorgamiento del contrato de arrendamiento litigioso, la vivienda integraba la comunidad postganancial. Por consiguiente, la titularidad de la vivienda pertenecía a todos los que en ese momento eran partícipes de la comunidad postganancial: la viuda y los herederos instituidos por D. Agapito en su testamento (los demandantes ahora recurrentes en casación y, por sustitución de su madre premuerta, D.<sup>a</sup> Valle y sus hermanos, de acuerdo con la cláusula 10.<sup>a</sup> del testamento y el art. 774 CC ).

**3.-** Un arrendamiento como el litigioso, de acuerdo con la doctrina expuesta en el anterior fundamento de derecho, difícilmente puede ser calificado como acto de administración. Basta para ello con tener en cuenta la duración pactada (treinta años con prórrogas tácitas), sin necesidad de reparar en otros contenidos invocados por los demandantes y de los que resultaría su carácter perjudicial para los propietarios (el reducido importe de la renta, la autorización al arrendatario para que realizara las obras, cambios y mejoras que considere oportunas, el pago de los impuestos y los gastos de mantenimiento a cargo de las arrendadoras).

En consecuencia, en su condición de copropietarias, D.<sup>a</sup> Irene y D.<sup>a</sup> Valle no estaban facultadas para celebrar el contrato de arrendamiento litigioso.

Pero, por lo que se dice a continuación, D.<sup>a</sup> Irene sí estaba facultada para otorgar el contrato de arrendamiento.

**4.-** D.<sup>a</sup> Irene ostentaba el usufructo universal de la herencia de D. Agapito . Aun cuando haya legitimarios, el legado de usufructo universal a favor del viudo ha venido siendo admitido por la doctrina y la jurisprudencia en el marco de cláusulas de opción compensatoria de la legítima y fue consagrado con amplitud por los arts. 118 y 144 de la Ley 4/1995, de 24 de mayo, del Derecho civil de Galicia (en la actualidad, art. 228 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho civil de Galicia). En cualquier caso, ninguna de las partes discute la validez y eficacia del usufructo de D.<sup>a</sup> Irene .

Por consiguiente, el derecho de los herederos de D. Agapito en la comunidad de los bienes comunes era el de la nuda propiedad. Puesto que al otorgar el contrato litigioso no se había liquidado y dividido la sociedad de gananciales, ni la titularidad ni el usufructo recaían sobre bienes concretos, pero D.<sup>a</sup> Irene podía usar y aprovechar en exclusiva, tanto de manera directa como indirecta, todos los bienes comunes, pues ostentaba la propiedad plena sobre el 50% y el usufructo sobre el 50% restante correspondiente al cónyuge premuerto.

La facultad del usufructuario de disfrutar de los bienes comprende la de realizar actos o contratos que respeten la sustancia de la cosa. Pero el usufructuario no puede transmitir a otros derechos de más duración que el que a él le corresponde ( art. 480 CC y, para el arrendamiento de vivienda, art. 13 LAU , conforme al cual, los arrendamientos otorgados por el usufructuario se extinguirán al término del derecho del arrendador).

Con la extinción del usufructo desaparece el presupuesto del que dependía la subsistencia del contrato de arrendamiento, porque ya no existe un derecho a usar y disfrutar los bienes en exclusiva que hasta entonces correspondía a la usufructuaria que otorgó el contrato, y los herederos del premuerto tienen derecho a la posesión en la parte de los bienes atribuible a su causante. Por consiguiente, los herederos del cónyuge premuerto que no otorgaron el contrato de arrendamiento están legitimados para hacer valer la extinción del contrato y solicitar el cese del uso de la vivienda por el arrendatario.

**QUINTO.-** Por todo lo expuesto, procede la desestimación del recurso interpuesto por D.<sup>a</sup> Leticia , puesto que el pronunciamiento de la sentencia recurrida por el que se apreció su falta de legitimación ha quedado firme.

Del recurso interpuesto por D. Olegario se desestima el primer motivo y se estima el segundo motivo.





La estimación del segundo motivo de casación determina que casemos la sentencia recurrida.

Asumiendo la instancia, dictamos sentencia por la que declaramos que el contrato de arrendamiento celebrado el 1 de febrero de 2008 quedó extinguido el día 23 de agosto de 2009, fecha de fallecimiento de la usufructuaria. En consecuencia, procede condenar a D. Luis Antonio al abandono de la vivienda, con apercibimiento de lanzamiento para el caso de que no la abandone voluntariamente.

La única pretensión de contenido económico que se plantea por ambas partes es la ejercitada por la demandante y consiste en la solicitud de condena a D.<sup>a</sup> Valle al reintegro de 2.275,00 euros. La demandante reclama esa cantidad por considerar que, de los 3.000,00 euros correspondientes a las rentas de cinco años que se pagaron anticipadamente en cumplimiento del contrato, D.<sup>a</sup> Valle debería reintegrar a la masa las rentas correspondientes a los meses posteriores al fallecimiento de D.<sup>a</sup> Leticia, que ya no se habrían integrado en la masa hereditaria.

Esta sala entiende que correspondería a la usufructuaria el cobro de las rentas y, si no fue de esa manera, se trata de una cuestión que deberá resolverse al realizar las correspondientes operaciones de inventario para la liquidación y partición. En consecuencia, la petición se desestima.

**SEXTO.-** La estimación parcial del recurso de casación interpuesto por D. Olegario determina que no impongan las costas devengadas por su recurso y que se declare su derecho a la devolución del depósito constituido para recurrir. Puesto que su recurso de apelación debió ser parcialmente estimado no se le imponen las costas de la apelación.

La desestimación del recurso interpuesto por D.<sup>a</sup> Leticia determina que se le impongan las costas causadas a su instancia en este recurso y en la apelación.

La estimación parcial de la demanda interpuesta en su día determina que no se haga especial pronunciamiento sobre las costas de la primera instancia.

## FALLO

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

**1.º-** Estimar el recurso de casación interpuesto por D. Olegario contra la sentencia dictada, con fecha 18 de diciembre de 2014, por la Audiencia Provincial de A Coruña (Sección 6.<sup>a</sup>, con sede en Santiago de Compostela), en el rollo de apelación n.º 330/2013, dimanante del juicio ordinario n.º 840/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Santiago de Compostela.

**2.º-** Casar la citada sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña y, en su lugar, con estimación del recurso de apelación interpuesto por D. Olegario, estimar parcialmente su demanda, en el sentido de declarar que el contrato de arrendamiento celebrado el 1 de febrero de 2008 quedó extinguido el día 23 de agosto de 2009. En consecuencia, procede condenar a D. Luis Antonio al abandono de la vivienda, con apercibimiento de lanzamiento para el caso de que no la abandone voluntariamente.

**3.º-** No imponer a D. Olegario las costas devengadas por su recurso de casación y declarar su derecho a la devolución del depósito constituido para recurrir. Puesto que su recurso de apelación debió ser parcialmente estimado no se le imponen las costas de la apelación.

**4.º-** Desestimar el recurso interpuesto contra la citada sentencia de la Audiencia Provincial por D.<sup>a</sup> Leticia, dado que la declaración de falta de legitimación no fue impugnada y quedó firme.

**5.º-** Imponer a D.<sup>a</sup> Leticia las costas causadas a su instancia en este recurso y en la apelación.

**6.º-** La estimación parcial de la demanda interpuesta en su día determina que no se haga especial pronunciamiento sobre las costas de la primera instancia.

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

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

Así se acuerda y firma.