

# EDJ 2006/42280

Audiencia Provincial de Toledo, sec. 1ª, S 23-3-2006, nº 86/2006, rec. 143/2005  
Pte: Ocariz Azaustre, Gema Adoración

## ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO .....	1
FUNDAMENTOS DE DERECHO .....	1
FALLO .....	3

## CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

### COMPRAVENTA

#### OPCIÓN DE COMPRA

Cuestiones generales

### GANANCIALES

#### CONDICIÓN DE LOS BIENES

Gananciales

#### GESTIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES

Consentimiento

Conjunto

## FICHA TÉCNICA

### Legislación

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

### Bibliografía

Comentada en "Consecuencias de la falta de uso de la vivienda atribuida en separación o divorcio y disponibilidad del otro cónyuge para cederla en arrendamiento"

Citada en "¿Inmodificabilidad de la cuantía expresada en la demanda? Foro abierto"

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de 1ª Instancia Núm. 1 de Ocaña, con fecha ocho de noviembre de dos mil cuatro, se dictó sentencia en el procedimiento de que dimana este rollo, cuya PARTE DISPOSITIVA dice: "Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por el Procurador D. Moisés Mata Tizón, en nombre y representación de DIANA CONSULTING S.L. contra D. Ángel Daniel Y Dª María Purificación y estimando la reconvencción formulada por D. María Purificación, contra DIANA CONSULTING S.L. Y D. Ángel Daniel, debo declarar y declaro la nulidad de la cláusula tercera del contrato celebrado en fecha siete de octubre de 1.997 celebrado entre D. Ángel Daniel, como arrendador, y DIANA CONSULTING S.L., como arrendataria, con imposición a DIANA CONSULTING de las costas procesales causadas".

SEGUNDO: Contra la anterior resolución y por DIANA CONSULTING S.L., dentro del término establecido, tras anunciar la interposición del recurso y tenerse por interpuesto, se articularon por escrito los concretos motivos del recurso de apelación, que fueron contestados de igual forma por los demás intervinientes, con lo que se remitieron los autos a ésta Audiencia, donde se formó el oportuno rollo, quedando los autos vistos para deliberación y resolución.-

SE CONFIRMAN Y RATIFICAN los antecedentes de hecho, fundamentos de derecho y fallo de la resolución recurrida, en cuanto se entienden ajustados a derecho, por lo que, en definitiva, son

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Son múltiples y variadas las alegaciones vertidas en el recurso formulado, si bien el punto central por el que se impugna la sentencia dictada se alza contra la consideración contenida en la misma de que la Sra. Conde desconocía que su esposo había concertado con la apelante en un contrato de arrendamiento de una finca que tenía la cualidad de bien ganancial, una opción de compra a favor de la apelante, lo que solo conoció cuando esta última decidió ejercitar dicha opción, momento en que la Sra. María Purificación manifestó su falta de consentimiento a dicho pacto de opción, motivo fundamental por el que la sentencia anula la citada opción de compra.

Para el examen de dicha cuestión ha de considerarse como punto de partida ante las múltiples alegaciones de la recurrente que a) la propia parte recurrente admite, como no podía ser de otro modo, que los actos dispositivos sobre los bienes gananciales requieren para su validez el consentimiento de ambos cónyuges (art.1375 y 1377 del C. Civil) si bien la disposición por uno solo de ellos sin consentimiento del otro no hace al pacto radicalmente nulo sino meramente anulable a instancia del cónyuge cuyo consentimiento se omitió (art.1322 C. Civil) siendo posible por el contrario su confirmación por el consentimiento del cónyuge que inicialmente no lo pacto antes de que se decreta su ineficacia, consentimiento que, conforme a Jurisprudencia reiterada (STS 8.11.83, 5.12.83, 24.5.95, 16.4.85, 22.12.92 entre otras), puede ser tácito, considerándose que incluso el silencio o la mera pasividad sin oposición por el cónyuge que no ha consentido inicialmente es revelador de dicho consentimiento tácito, ello siempre que haya conocido el pacto mientras mantiene tal conducta, b) la opción de compra es un acto de disposición que precisa los mismos requisitos de capacidad y consentimiento que la compraventa porque pactada la opción la compra se consume automáticamente desde que el optante hace uso de su opción sin que la contraparte pueda o deba hacer nada para dar lugar a consumir o impedir su perfección, por lo que le es aplicable la exigencia del consentimiento de ambos cónyuges cuando la opción recae sobre un bien ganancial y c) el art.1301 del C. Civil, que se cita en el recurso, en su último párrafo determina que el plazo de ejercicio de la acción de anulabilidad (4 años) comienza a contar desde el día de la disolución de la sociedad conyugal salvo que el cónyuge que no consintió hubiera tenido antes conocimiento suficiente de dicho acto, norma esta específica de preferente aplicación al caso sobre la pretendida por la recurrente referente al computo de dicho plazo en supuestos de error, dolo o falsedad, por lo que nuevamente el punto central para considerar si la acción ejercitada por la Sra. María Purificación en su reconvencción podía prosperar o se hallaba caducada es la valoración de si dicha reconviniente conocía la opción de compra antes del ejercicio de la misma por la apelante o no, todo lo cual claramente centra la cuestión a examinar, desde cualquiera de las razones y motivos vertidos en el recurso, en un punto esencial: el momento en que tuvo conocimiento del pacto de opción la Sra. María Purificación porque si lo conoció y no se opuso a el antes del ejercicio de la opción la consintió tácitamente y automáticamente ha de triunfar lo pretendido por la apelante en el procedimiento y si no lo conoció antes y al saber de el inmediatamente manifestó su no consentimiento a la opción, la opción es pacto anulable y pedida dicha anulación por la interesada, debe ser concedida.

SEGUNDO.- Ha de partirse de que la revocación de la apreciación de la prueba que razona el Juez de Instancia no puede prosperar si simplemente las conclusiones fácticas a que llega el Juez a quo, a través de la valoración del conjunto de prueba, se pretenden desarticular en vía de recurso apoyándose en documentos y pruebas ya examinados y tenidos en cuenta en la Sentencia, para interpretarlos a fin de obtener conclusiones mas favorables a los intereses de parte, siendo que solamente cabe dicha revisión de la valoración probatoria de la sentencia si queda patente un error en la misma, o bien por la omisión de la consideración de alguna prueba esencial que arroje un resultado incontrovertible, o bien porque se haya apreciado la prueba de forma ilógica, arbitraria o contradictoria, por lo que no puede producirse tal revisión si se funda en la mera discrepancia personal con la valoración que de la prueba ha dado el órgano judicial, intentando sustituir el criterio objetivo del Juez por las interpretaciones subjetivas e interesadas de la parte.

En este caso la recurrente funda su pretensión de error o irrazonabilidad de lo valorado por el Juez a quo en la objetiva constancia de que la esposa conocía que su marido había concertado con la apelante un contrato de arrendamiento sobre la finca ganancial siendo en la cláusula 3ª de dicho pacto en la que se incluyó la opción de compra de la finca- indicando dicha apelante que si la esposa conocía el pacto debía conocer su contenido. Ahora bien, el mero conocimiento por la esposa de la existencia del arrendamiento, que nadie niega, no puede conllevar necesariamente que se entienda que además conoce un pacto que no es propio ni consustancial al contenido obligacional del contrato de arrendamiento (la opción de compra), que además es de naturaleza jurídica bien distinta que la arrendaticia -esta ultima se concierta por mero acto de administración de bienes gananciales- y cuya inclusión en un contrato de arrendamiento no ha de entenderse presumible ni previsible pues, siendo ajustada a derecho, no es lo normal que se incluya dicha opción en el común actuar de las personas en el trafico. Por otro lado la prueba de presunciones que conforme al art.386 de la LEC EDL 2000/77463 podría solventar la cuestión si se hubiera demostrado en la causa cualquier hecho o acto propio de la Sra. María Purificación del que pudiera deducirse, conforme a las reglas del criterio humano, su conocimiento del contenido del pacto mas allá del mero arrendamiento no puede regir en este caso porque lo demostrado y que se alega en el recurso: que dicha Sra. María Purificación recibió regalos de la demandante o que envió a su hijo a cazar en la finca arrendada por invitación de la apelante, no presenta el necesario enlace preciso y directo con el conocimiento que se trata de demostrar acerca de la opción de compra, pues tales hechos solo prueban unas buenas relaciones entre las partes que también pueden surgir y mantenerse con un simple arrendatario.

Mas allá de ello, no consta una sola prueba rotunda en su resultado que acredite objetivamente las pretensiones de la parte apelante y cuya valoración haya sido omitida por el Juez pese a presentar trascendencia esencial, ni consta que en cuanto a las practicadas se haya mantenido un criterio valorativo irracional o arbitrario. Así, no consta que a la firma del pacto asistiese la esposa, ni desde luego firmo el mismo, ni siquiera consta que participase en las negociaciones previas. No constan otros indicios, ni siquiera han sido alegados por el recurrente, y así no aparece que el pacto en su conjunto motivara desembolsos por el apelante o un importante precio de renta que hiciera deducir que la Sra. María Purificación avía de conocer por lógica que el contenido del pacto llegaba más allá que un mero arrendamiento. La sentencia da por probado, y nada en contra se ha impugnado, que la correspondencia y comunicaciones sobre los bienes inmuebles gananciales que administraba el esposo y en concreto sobre esta finca arrendada se recibía en sus oficinas no en su hogar, no existiendo prueba de que la esposa interviniera directamente en los negocios de su esposo. Ni siquiera cabe la aplicación del art.7 del C. Comercio que presume el consentimiento del cónyuge no comerciante para los actos de disposición del cónyuge comerciante si aquel ejerce la actividad sin oposición expresa de su cónyuge, puesto que lo acreditado, como consta en la sentencia particular tampoco impugnado, es que la actividad como comerciante del esposo de la Sra. María Purificación se centra en la construcción y la electrónica, y no en los negocios comerciales con fincas rusticas, independientemente de que como cualquier propietario individual no comerciante pueda recibir rentas que produzcan los bienes de su titularidad, por lo que el pacto ahora examinado no se enmarca en la actividad comercial del esposo de la Sra. María Purificación que le esta consentida por esta y no cabe a este supuesto la aplicación de la presunción legal ya descrita.

Por todo ello, el recurso no puede prosperar para que prevalezcan las valoraciones subjetivas del interesado sobre el juicio de los hechos que se realiza ponderadamente por el Juez de Instancia en relación con la totalidad de las pruebas aportadas, habida cuenta de la abundante doctrina jurisprudencial elaborada acerca de lo contrario: la prevalencia de la valoración de prueba realizada por el órgano judicial por ser mas objetiva que la de las partes, a la que ha de atenderse en este caso puesto que, en definitiva, la pretensión del recurrente viene dirigida a sustituir el criterio del juzgador de instancia por el particular y propio, con apoyo en la prueba que interpreta según le beneficia, pero desgravando la unicidad de la misma en todo aquello que le perjudica y obviando interrelacionar todos los elementos utilizados por el Juzgador, para romper el juicio lógico seguido por éste y llegar a una conclusión contraria a la obtenida en la sentencia de instancia que no puede prosperar, tanto por la imposibilidad de recoger este Tribunal el criterio personal del recurrente, como por cuanto haciendo uso de la facultad que la LEC EDL 2000/77463 le otorga para la valoración de la prueba realizada en la instancia, atendiendo al conjunto de la misma se llega a idéntica conclusión que la obtenida por el Juzgador "a quo".

**TERCERO.-** Se impugna en el recurso el pronunciamiento de condena en costas al no ser condenado a su pago el Sr. Ángel Daniel que se alega es el causante de la situación de conflicto y del que se predica mala fe por el apelante. Confunde la parte recurrente la buena fe en la perfección del contrato y la buena fe en el procedimiento, siendo solo la ausencia de esta ultima la que puede motivar la condena al pago de costas por temeridad o mala fe procesal y el Sr. Ángel Daniel, independientemente de su actuación al contratar, en el procedimiento ha mantenido una postura carente de temeridad al allanarse a los pedimentos de la reconvencción y oponerse a la demanda que efectivamente no triunfo, mas allá de lo cual no aparece en la causa cualquier otra actuación del mismo justificativa suficientemente de la mala fe procesal que se le imputa, por lo que esta Sala comparte plenamente lo decidido por el Juez a quo en la aplicación mas correcta del art.394 de la LEC. EDL 2000/77463 **CUARTO:** Se impugna igualmente el pronunciamiento de la sentencia por el que no se entra a valorar el pedimento contenido en la contestación a la reconvencción por parte del apelante acerca de que en el caso de que prosperara dicha reconvencción se le reconociese derecho a ser indemnizado en los daños y perjuicios sufridos. Tal petición ni siquiera esta contenida en el suplico de la contestación a la reconvencción de forma subsidiaria o como alternativa a la principal petición de desestimación integra de la misma, sino que se pide por otrosi, de forma claramente incorrecta. Por otra parte, carece dicha petición de respaldo alguno factico o jurídico en la citada contestación a la reconvencción que en ningún momento hace la menor alegación acerca de la causacion de tales daños o perjuicios ni de los fundamentos jurídicos que justificarían el reconocimiento de dicha indemnización. El art.407 de la LEC EDL 2000/77463 determina que la contestación a la reconvencción ha de ajustarse a lo dispuesto en el art.405 y este indica que dicha contestación se ajustara a lo previsto en el art.399, es decir, ha de exponer los hechos y fundamentos de derecho de su oposición a la pretensión reconvenccional, nada de lo cual cumple el citado pedimento formulado en el otrosi sin mas mención a sus fundamentos facticos y jurídicos en toda la contestación. Pero, yendo mas lejos y aunque se admitiera formalmente dicho pedimento como correctamente formulado, en modo alguno hubiera podido ser estimado en cuanto al fondo. Es Jurisprudencia reiterada la que señala que los daños y perjuicios no son consecuencia necesaria ni del incumplimiento contractual ni de la nulidad de su clausulado porque no siempre se generan en tales supuestos, por lo que ha de probarse en el procedimiento la realidad de su causacion y, en caso de no poder valorarse en una cantidad liquida, han de probarse los particulares que permitan cuantificar los mismos. No cabe diferir la concreción de la existencia de los perjuicios y su prueba al tramite de ejecución de sentencia, ni cabe un pronunciamiento judicial que reconozca genéricamente el derecho a que sean indemnizados sin que se haya probado siquiera si existen realmente y por tanto ignorándose si se han producido, estando ello prohibido por el art.219 de la LEC EDL 2000/77463 y la Jurisprudencia mas reiterada y pacifica que por tal razón es ocioso citar, siendo claro que, aunque excepcionalmente la valoración en metálico pudiera dilatarse hasta la ejecución de sentencia, el planteamiento del debate acerca de si existen y cuales son los perjuicios realmente sufridos ha de producirse en el procedimiento en el que va a recaer la sentencia a ejecutar y no constando en la causa ni si efectivamente se ha llevado a cabo alguna mejora como se alega, ni su naturaleza u objeto, ni el lucro que se indica que se obtenía de la finca, ganancia que se alega que se ha dejado de obtener genéricamente y sin concreción alguna, en conclusión, dicha petición no podía en modo alguno prosperar ni por razones formales ni por razones de fondo, por todo lo cual el Juez a quo ha dictado en cuanto a este particular un pronunciamiento correcto y plenamente ajustado a derecho y el citado motivo de recurso no puede triunfar

**QUINTO.-** Las costas procesales se impondrán al recurrente, en aplicación del art. 398 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil.-

## FALLO

Que **DESESTIMANDO** el recurso de apelación que ha sido interpuesto por la representación procesal de DIANA CONSULTING S.L., debemos **CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS** la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia Núm. 1 de Ocaña, con fecha ocho de noviembre de dos mil cuatro, en el procedimiento núm. 256/02, de que dimana este rollo, imponiendo las costas procesales causadas en el presente recurso a la parte apelante.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación al Rollo de la Sección, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Publicación.- Leída y publicada la anterior resolución mediante su lectura íntegra por el Ilma. Sra. Magistrado Dª GEMA ADORACION OCARIZ AZAUSTRE, en audiencia pública. Doy fe.-

**Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 45168370012006100132**