



Roj: **STS 3375/2026 - ECLI:ES:TS:2026:3375**

Id Cendoj: **28079110012026101222**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **21/07/2026**

Nº de Recurso: **10806/2025**

Nº de Resolución: **1242/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **RAQUEL BLAZQUEZ MARTIN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Toledo, núm. 4, 25-04-2024 (proc. 382/2022),
SAP TO 874/2025,
ATS 4460/2026,
STS 3375/2026**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.242/2026

Fecha de sentencia: 21/07/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 10806/2025

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 08/07/2026

Ponente: Excm.a. Sra. D.^a Raquel Blázquez Martín

Procedencia: Audiencia Provincial de Toledo. Sección 2.^a

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

Transcrito por: RCS

Nota:

CASACIÓN núm.: 10806/2025

Ponente: Excm.a. Sra. D.^a Raquel Blázquez Martín

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1242/2026

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.^a Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 21 de julio de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por los demandados Majazul Sociedad Cooperativa de Castilla la Mancha y D. Esteban respecto de la sentencia 210/2025, de 17 de octubre, dictada por la Sección 2.^a de la Audiencia Provincial de Toledo en el recurso de apelación 40/2025 derivado del juicio verbal 382/2022 del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Toledo, sobre desahucio por falta de pago.

La parte recurrente ha estado representada por la procuradora D.^a María Coral Manceras Ramírez y ha actuado bajo la dirección letrada de D. José Luis de Castro Martín.

Es parte recurrida D.^a Carolina, representada por el procurador D. José María Rico Maesso y bajo la dirección letrada de D. Ramiro Guardiola Flores.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.^a Raquel Blázquez Martín.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.El procurador D. José María Rico Maesso, en nombre y representación de D.^a Carolina, interpuso demanda de juicio verbal en ejercicio de lo que denominó en el encabezamiento «acción acumulada de resolución de contrato de arrendamiento de finca rústica por falta de pago de la renta y reclamación de rentas debidas», contra Majazul Sociedad Cooperativa de Castilla la Mancha y D. Esteban, en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[p]or la que declare resuelto por falta de pago de rentas el contrato de arrendamiento rústico de fecha 1 de diciembre de 2009 que vincula a las litigantes, condenando a la demandada a estar y pasar por dicha declaración, con apercibimiento de que se procederá al lanzamiento a su costa si no lleva a cabo el desalojo en el plazo legal, así como al pago a nuestra poderdante de las rentas vencidas, que a esta fecha ascienden a la suma de 8.608,74 euros, y las que se devenguen hasta el mismo día del desalojo, más los intereses de dicha cantidad con arreglo a lo expuesto en la fundamentación jurídica de esta demanda, y todo ello con expresa imposición de costas a la misma».

2.La demanda fue presentada el 5 de abril de 2022 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Toledo, fue registrada con el núm. 382/2022. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de los demandados.

3.La procuradora D.^a María Coral Manceras Ramírez, en representación de Majazul Sociedad Cooperativa de Castilla la Mancha y de D. Esteban, contestó a la demanda en el sentido de oponerse a su contenido y solicitó su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

4.El 22 de julio de 2022 la procuradora D.^a María Jesús Puche Pérez-Bosch, en representación de D. Jose Miguel y de D. Urbano, presentó un escrito en el que solicitaba que se les permitiera su intervención procesal en este procedimiento conforme a lo previsto en el art. 13.1 LEC. Alegaron en justificación de su solicitud su condición de subarrendatarios de la finca, en virtud de sendos contratos firmados el 24 de octubre de 2016 por la cooperativa arrendataria, con el consentimiento de los copropietarios-arrendadores. Se dio traslado a las partes personadas y Majazul Sociedad Cooperativa de Castilla la Mancha no se opuso a la intervención interesada, mientras que D.^a Carolina mostró su oposición expresa. La cuestión fue resuelta por auto de 30 de septiembre en el siguiente sentido:

«SE ACUERDA ESTIMAR la solicitud de intervención voluntaria presentada en fecha 22 de julio de 2.022 por la representación procesal de D. Jose Miguel y de D. Urbano, teniendo a D. Jose Miguel y a D. Urbano como parte demandada en este procedimiento.

»Admitida la intervención, no se retrotraerán las actuaciones, pero el interviniente será considerado parte en el proceso a todos los efectos y podrá defender las pretensiones formuladas por su litisconsorte o las que el propio interviniente formule, si tuviere oportunidad procesal para ello, aunque su litisconsorte renuncie, se allane, desista o se aparte del procedimiento por cualquier otra causa.

»También se permitirán al interviniente las alegaciones necesarias para su defensa, que no hubiere efectuado por corresponder a momentos procesales anteriores a su admisión en el proceso. De estas alegaciones el Letrado de la Administración de Justicia dará traslado, en todo caso, a las demás partes, por plazo de cinco días.

»El interviniente podrá, asimismo, utilizar los recursos que procedan contra las resoluciones que estime perjudiciales a su interés, aunque las consienta su litisconsorte».

5.El 7 de diciembre de 2022 el procurador D. José María Rico Maeso, en representación de D.^a Carolina , presentó un escrito al que adjuntaba los justificantes de las transferencias realizadas por Majazul Sociedad Cooperativa de Castilla la Mancha en concepto de pago de las rentas anuales de 2021 y 2022 en fechas 10 de mayo y 25 de noviembre de 2022, respectivamente, por importe de 4.541,11 euros y 4.858,98 euros respectivamente.

6.Tras seguirse los trámites correspondientes, el magistrado del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Toledo, dictó sentencia 73/2024, de 25 de abril de 2024, cuyo fallo dispone:

«Que ESTIMANDO EN PARTE LA DEMANDA presentada por el Procurador de los Tribunales Sr. RICO MAESO, en nombre y representación de D.^a Carolina , frente a la entidad MAJAZUL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CASTILLA-LA MANCHA, y frente a D. Esteban :

»1.- Condeno a la entidad MAJAZUL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CASTILLA-LA MANCHA, al pago de la cantidad de 8.608,74 euros, correspondiente a las rentas de los ejercicios 2.020 y 2.021, de los que la cantidad de 4.304,37 euros correspondiente al ejercicio 2.021 se encuentra ya abonada por la entidad MAJAZUL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CASTILLA-LA MANCHA, quedando por consiguiente pendiente de abonar por la entidad MAJAZUL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CASTILLA-LA MANCHA, la cantidad de 4.304,37 euros correspondiente a la renta del ejercicio 2.020.

»2.- Condeno a la entidad MAJAZUL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CASTILLA-LA MANCHA, al abono de los intereses especificados en el Fundamento de Derecho Octavo de esta resolución.

»3.- Absuelvo a la entidad MAJAZUL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CASTILLA-LA MANCHA, y a D. Esteban del resto de pedimentos deducidos en su contra.

»4.- Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

»5.- Respecto de la intervención voluntaria en este procedimiento de D. Jose Miguel y de D. Urbano , no se hace especial pronunciamiento en materia de costas procesales».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.^a Carolina . Los intervinientes D. Jose Miguel y D. Urbano , así como la arrendataria cooperativa Majazul se opusieron al recurso.

2.La resolución de la apelación correspondió a la Sección 2.^a de la Audiencia Provincial de Toledo, que lo tramitó con el número 40/2025, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia 210/2025, de 17 de octubre, cuya parte dispositiva es como sigue:

«LA SALA ACUERDA: ESTIMAR EL RECURSO DE APELACIÓN que ha sido interpuesto por la representación procesal de D.^a Carolina , y, en consecuencia, debemos REVOCAR y REVOCAMOS la Sentencia dictada por el Juzgado de 1.^a Instancia Núm. 4 de Toledo con fecha 25.04.2024, en el procedimiento Verbal de Desahucio núm. 382/2022, de que dimana este Rollo, para en su lugar:

»"Estimar la demanda interpuesta sobre desahucio de finca rústica por falta de pago de la renta y reclamación de cantidad, declarando resuelto el contrato de arrendamiento rústico de 1 de diciembre de 2009, complementado por acuerdo privado de 1.06.2016, que vinculaba a la actora con la S. Coop. de CLM MAJAZUL, con apercibimiento a la demandada de que se procederá al lanzamiento si no lleva a cabo el desalojo dejando la finca libre, vacua y expedita en el plazo legal y a disposición de la propiedad.

»Se condena a la demandada a abonar a la parte demandante, -única copropietaria arrendadora que ha accionado-, la mitad de la renta anual correspondiente al año 2020 pendiente de pago, que asciende a 4.304,37 € y las que se sigan devengando a su favor hasta el efectivo desalojo, con el interés del art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil desde la fecha de la sentencia respecto de dicho importe y desde la fecha de devengo respecto de ulteriores rentas que eventualmente puedan impagarse.

»Costas de la instancia a la parte demandada".

»Sin imposición de costas procesales derivadas de la alzada».

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

1.La procuradora D.^a María Coral Manceras Ramírez, en representación de Majazul Sociedad Cooperativa de Castilla la Mancha y de D. Esteban , interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron introducidos con los siguientes encabezamientos (énfasis original no transcrito):

«PRIMER MOTIVO DEL RECURSO DE CASACIÓN: Infracción, por errónea aplicación, de la norma sustantiva del artículo 398 del Código Civil, en relación con el artículo 394 del mismo Código, al decidir la Sentencia recurrida que la condueña demandante tiene legitimación activa para ejercitar en beneficio de la comunidad de bienes la acción de desahucio por impago de rentas, aún a pesar de que el otro condueño se ha opuesto expresamente a dicha actuación, de modo que no puede afirmarse que la acción de desahucio se haya ejercitado por la demandante en beneficio de la comunidad y no exclusivamente en su propio interés»

«SEGUNDO MOTIVO DEL RECURSO DE CASACIÓN: Infracción, por errónea aplicación, de la norma sustantiva del artículo 399 del Código Civil, en relación con el artículo 393 del mismo Código, al decidir la Sentencia recurrida que el crédito que corresponde a cada uno de los comuneros en relación con las rentas de un arrendamiento rústico es divisible pese al carácter indivisible de la contraprestación contractual (uso y disfrute de la finca rústica arrendada) y que, del mismo modo, es divisible la acción para reclamar el pago de las rentas y la acción para exigir la extinción del contrato de arrendamiento (acción de desahucio por falta de pago de la parte de rentas correspondiente a uno de los comuneros), con la consecuencia de reconocer legitimación activa para pretender el desahucio a la comunera que actúa en su exclusivo interés y no en beneficio de la comunidad, aun concurriendo la expresa oposición del otro comunero».

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 y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto el 29 de abril de 2026, que admitió el primer motivo del recurso e inadmitió el segundo.

3.D.^a Carolina se opuso al recurso.

4.Por providencia de 16 de junio de 2026 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 8 de julio de 2026, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Cuestión controvertida y resumen de antecedentes*

La cuestión que debemos resolver en el recurso de casación se refiere a la legitimación de una comunera, que actúa en beneficio propio como propietaria en proindiviso del 50% de una finca rústica, para ejercitar la acción de desahucio por falta de pago contra la arrendataria -cooperativa controlada por otro comunero, propietario del 50% restante-, cuando está acreditado un patrón reiterado de retraso e impago de las rentas y existe un pacto de división de la renta por mitad entre ambos comuneros. Para constituir correctamente la relación jurídico-procesal ha sido también demandado el otro comunero, que ha actuado conjuntamente con la cooperativa demandada y que se ha opuesto a la demanda.

La sentencia recurrida, a diferencia de lo que había decidido el tribunal de primera instancia, reconoció la legitimación de la demandante y estimó íntegramente la demanda. Recurren en casación la arrendataria y el segundo comunero y su recurso va a ser desestimado.

Son antecedentes necesarios para resolver el recurso, que resultan de los hechos probados o admitidos por las partes y de las actuaciones de primera y de segunda instancia los siguientes:

1.D.^a Carolina y D. Esteban son propietarios, por mitades e iguales partes, de la finca rústica denominada Majazul Nuevo, sita en el término municipal de Vargas (Toledo).

2.El 1 de diciembre de 2009, D.^a Micaela, madre de D.^a Carolina y de D. Esteban, que era entonces usufructuaria de dicha finca, la arrendó a la mercantil Majazul, Sociedad Cooperativa de Castilla-La Mancha (en adelante, Majazul), por un plazo de veinte años. En el contrato se estableció una renta de 6.000 euros anuales durante los cinco primeros años, que se incrementaría hasta 8.415 euros anuales a partir del 1 de enero de 2.014, con actualizaciones anuales sucesivas desde entonces conforme al IPC. La renta debía ser abonada en un solo pago antes del día 30 de noviembre de cada anualidad.

3.Tras el fallecimiento de D.^a Micaela, que tuvo lugar el 19 de mayo de 2016, quedaron como copropietarios de la finca al 50 % los dos hermanos Esteban Carolina, que hasta entonces habían ostentado la nuda propiedad en el mismo porcentaje.

4.Majazul es una cooperativa de clase agraria de primer grado controlada por D. Esteban, que actualmente ejerce el cargo de secretario del Consejo Rector, del que otras épocas ha sido presidente. Este cargo lo ocupa

su hijo D. Esteban desde el 5 de diciembre de 2020. Son socios de la cooperativa D. Esteban, sus dos hijos, D. Esteban y D.^a Dulce (la demanda se refiere a ella como « Juliana »), y la hija de la demandante, D.^a Flor. La sentencia recurrida declara probado que la demandante está desvinculada de la cooperativa desde el 5 de diciembre de 2020. La familia de D. Esteban ostenta una mayoría de 3/5 y es quien ejerce de hecho el control de la cooperativa. Es un hecho no controvertido que la relación societaria y familiar está muy deteriorada.

5.El 1 de junio de 2016, D.^a Carolina y D. Esteban, actuando este último en su propio nombre y derecho y también como representante legal de la arrendataria Majazul, de la que en esa fecha era presidente del Consejo Rector -cargo para el que había sido nombrado por un plazo de seis años en la asamblea general extraordinaria de 30 de septiembre de 2013-, suscribieron un documento en virtud del cual acordaron: (i) asumir el contrato de arrendamiento de la finca, subrogándose en la posición de arrendadores; (ii) establecer que la renta pactada en el contrato sería satisfecha en lo sucesivo por mitad a cada uno de los propietarios, decisión que fue reconocida y aceptada por la parte arrendataria.

6.El 9 de junio de 2016, los propietarios y la arrendataria elevaron a público tanto el contrato de arrendamiento como el pacto documentado el 1 de junio anterior, lo que dio lugar a la escritura pública otorgada en dicha fecha por el notario D. Alberto San Román Águila con número de protocolo 481.

7.Sobre la mitad indivisa propiedad de D. Esteban pesa un embargo anotado a raíz de un mandamiento dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 6 de Toledo en la ejecución de títulos judiciales 67/2016, instada por D. Eugenio. para responder de la suma de 1.442.091 euros de principal, intereses y costas.

8.Se ha declarado probado que la arrendataria incurrió en un retraso sistemático en el pago de la renta en las anualidades correspondientes a los años 2016, 2018, 2019 y 2021 y que a la fecha de la demanda se adeudaban las anualidades de 2020 y 2021. Esta última, como se ha indicado, fue abonada en el curso del procedimiento. No es controvertido que no era posible la enervación de la acción por existir un requerimiento de pago previo a la demanda.

9.También se ha declarado probado que D. Esteban promovió una acción de división de la cosa común ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 6 de Toledo en el año 2019. El procedimiento ha estado paralizado por una prejudicialidad penal ya desestimada y se desconoce su estado actual.

10.El 2 de marzo de 2022 D.^a Carolina envió un burofax a su hermano, en la doble condición de arrendador y de secretario del Consejo Rector de Majazul en el que, por un lado, requería a la arrendataria el pago de las rentas de los años 2020 y 2021, y por otro, requería a D. Esteban para que en el plazo de siete días indicara si estaba dispuesto a interponer conjuntamente con su hermana la demanda de desahucio por falta de pago si la arrendataria no atendía el requerimiento de pago de las rentas pendientes (documento 7 de la demanda).

Esta comunicación fue respondida mediante una carta sin fecha (documento 8 de la demanda) en la que, en síntesis, negaba el impago y terminaba lamentando que «esta animadversión» no se pueda reconducir de forma lógica, de manera que acabemos con esta judicialización de todo».

11.D.^a Carolina presentó la demanda que ha dado lugar a este procedimiento el 5 de abril de 2022. En esa fecha la arrendataria adeudaba las rentas correspondientes a los años 2020 y 2021, por importe de 4.304,37 euros en cada anualidad (en total, 8.608,74 euros, que fue la suma inicialmente reclamada). La demanda, cuyo *suplico* ha sido transcrito en los antecedentes de hecho de esta sentencia, y que se dirigió contra la cooperativa y contra el copropietario D. Esteban, solicitaba, además de la suma indicada, que se declarara la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas y que se condenara a la parte demandada a estar y pasar por dicha declaración, con apercibimiento de lanzamiento si no verificaba el desalojo en el plazo legal.

Durante la tramitación del procedimiento la demandante puso en conocimiento del Juzgado que había recibido sendas transferencias con la parte de su renta correspondiente a los años 2021 y 2022. Dichas transferencias fueron realizadas por la arrendataria en fechas 10 de mayo y 25 de noviembre de 2022, por importe de 4.541,11 euros y 4.858,98 euros respectivamente. La renta correspondiente al año 2020 sigue aún pendiente de pago.

12.Los demandados contestaron conjuntamente a la demanda, en el sentido de oponerse a su contenido, y alegaron la falta de legitimación activa de la demandante, por actuar en su propio beneficio y no en beneficio de la comunidad de bienes. Negaron, además, el retraso y el impago de las rentas descrito en la demanda.

13.La sentencia de primera instancia estimó parcialmente la demanda, sin hacer imposición de costas, y condenó a Majazul al pago de las rentas correspondientes a los ejercicios 2020 y 2021, por un total de 8.608,74 euros, si bien tuvo en cuenta que la renta del año 2021 había sido abonada durante la tramitación del procedimiento, por lo que únicamente quedaba pendiente de abonar la suma de 4.304,37 euros. Condenó también a la arrendataria al pago de los intereses especificados en el fundamento de derecho octavo, y la



absolvió del resto de las pretensiones deducidas contra ella. Absolvió igualmente a D. Esteban y no hizo especial pronunciamiento sobre las costas procesales relacionadas con la intervención voluntaria de D. Jose Miguel y de D. Urbano .

La sentencia analizó en primer lugar la legitimación de la demandante y consideró que para ejercitar válidamente las acciones deducidas en la demanda era necesario un previo acuerdo entre los comuneros o en su defecto que tal actuación reuniera a la mayor parte de los intereses de la comunidad. Aunque en términos generales podría establecerse la presunción de que un comunero actúa en beneficio de la comunidad, dicha presunción solo opera cuando no conste la oposición de los otros comuneros y realmente la acción redunde en beneficio de la comunidad. Consideró que tales requisitos no concurrían en este caso porque constaba la clara oposición del copropietario D. Esteban a la acción de desahucio y su interés en la continuación del arrendamiento. Concluyó que la demandante actuaba exclusivamente guiada por un interés personal, por lo que solo estaba legitimada para reclamar su parte de la renta, pero no para ejercitar la acción de desahucio por falta de pago.

A continuación, analizó las pruebas sobre los impagos alegados en la demanda y llegó a las conclusiones que luego quedaron reflejadas en el fallo de la sentencia, que se resumen en el impago de la renta correspondiente al año 2020 y en el pago retrasado, posterior a la demanda, de la renta del año 2021.

14.La demandante interpuso recurso de apelación, que fue estimado por la audiencia provincial. La sentencia de segunda instancia tuvo en cuenta que estaba acreditado el adeudo de la renta de 2020 y el sistemático retraso en el abono de las rentas de otras anualidades anteriores (2016, 2018 y 2019) y posteriores (2021).

Consideró que la demandante tenía plena legitimación para accionar frente a la arrendataria, refirió los conflictos e incidentes intrafamiliares y societarios y las diferencias en la gestión de la cooperativa y consideró que ello no podía ser un inconveniente para reconocer dicha legitimación. Razonó que en este caso concurría la singularidad de que los arrendadores y la arrendataria habían pactado que la renta se abonaría por mitad a cada uno de ellos, y que además la arrendataria era una cooperativa familiar en cuyo seno existían los indicados conflictos y en la que D. Esteban ostentaba una posición de dominio.

Añadió que la firma del documento privado de 1 de junio de 2016, luego elevado a público, evidenciaba que la comunidad de bienes no es de tipo germánico o en mano común, sino una comunidad romana o proindiviso, que surgió a raíz del testamento de la madre, y que aunque la demandante no había negado actuar por su interés personal, ello no desmerecía su pretensión, puesto que realmente no hay una comunidad en la que debiera contar con el consentimiento del resto de los comuneros o actuar sin su oposición.

Tuvo en cuenta para ello que la demandante se está viendo perjudicada en su legítimo interés, por más que a su hermano le resulte más beneficioso continuar con el arrendamiento. Concluyó que la demandante podía actuar sobre el 50% de su cuota indivisa en su propio beneficio, porque en otro caso no tendría ninguna opción como arrendadora, que no forma parte ya de la cooperativa arrendataria, y que se ve perjudicada al no percibir su parte de la renta anual, frente al otro copropietario, que no solo tiene interés en la cooperativa arrendataria, sino que propicia una completa confusión entre la posición del co-arrendador y la de la arrendataria.

Por todo ello, la Audiencia estimó íntegramente el recurso de apelación y con él, la demanda, de acuerdo con el fallo que ha quedado transcrito en los antecedentes de hecho de esta sentencia.

15.La cooperativa Majazul y D. Esteban han interpuesto recurso de casación basado en dos motivos, del que solo ha sido admitido el primero de ellos.

SEGUNDO.- *Recurso de casación. Planteamiento. Oposición de la parte recurrida.*

1.El único motivo del recurso de casación que ha sido admitido se funda en que la sentencia recurrida infringe el art. 398 del Código Civil (CC), en relación con el artículo 394 CC, y la jurisprudencia de esta sala, cuando reconoce la legitimación activa de la condueña demandante para ejercitar en beneficio de la comunidad de bienes la acción de desahucio por impago de rentas, aun a pesar de que el otro condueño se ha opuesto expresamente a dicha actuación, de modo que no puede afirmarse que la acción de desahucio se haya ejercitado por la demandante en beneficio de la comunidad y no exclusivamente en su propio interés.

2.En su desarrollo, sostiene que la sentencia recurrida desconoce la regulación sustantiva de la comunidad de bienes y se aparta de la consolidada doctrina de esta sala, según la cual ningún comunero ostenta por sí mismo la representación de los demás copartícipes para actuar en juicio. La posibilidad de que uno solo de ellos ejercite acciones relativas a derechos comunes constituye una excepción construida jurisprudencialmente y solo resulta admisible cuando la actuación se realiza en beneficio de toda la comunidad y no existe oposición de los demás comuneros.

La sentencia recurrida admite expresamente que la actora no negó estar actuando en atención a su interés personal. A juicio de los recurrentes, esta afirmación resulta incompatible con la jurisprudencia de esta sala, puesto que la actuación en beneficio de la comunidad constituye precisamente el presupuesto indispensable que justifica la atribución excepcional de legitimación a un solo partícipe. La Audiencia habría sustituido indebidamente el criterio del beneficio común por la mera existencia de un interés individual legítimo de la demandante, alterando así los presupuestos exigidos por una doctrina jurisprudencial reiterada.

Añade que la acción de desahucio dirigida a extinguir una relación arrendaticia constituida sobre una finca perteneciente a una comunidad de bienes integra un acto de administración o de gestión de intereses comunes. En una comunidad integrada únicamente por dos comuneros titulares de cuotas iguales del 50 %, la formación de una mayoría resulta imposible cuando existe discrepancia entre ellos. En tales casos, el propio art. 398 prevé la intervención judicial para resolver la situación de bloqueo y determinar cuál es la opción más beneficiosa para la comunidad. Según los recurrentes, la Audiencia Provincial prescinde de este mecanismo legal y permite que uno de los comuneros imponga unilateralmente su criterio, pese a la oposición expresa del otro copartícipe. Incurre, además, en la contradicción de minimizar la trascendencia jurídica de la oposición del otro comunero y, a la vez, afirmar que en el caso no existe una comunidad en la que sea necesario contar con el consentimiento de los demás comuneros o actuar sin su oposición.

Se citan para justificar el interés casacional las sentencias 683/1965, de 8 de abril, 20 de diciembre de 1989, 105/2005, de 25 de febrero, 1275/2006, de 13 de diciembre, 198/2023, de 9 de febrero, y 1092/2025, de 9 de julio.

3.La parte recurrida se ha opuesto al recurso. Argumenta que antes de interponer la demanda solicitó la conformidad de D. Esteban y que, según resulta de los documentos 7 y 8, no se opuso expresamente a la presentación de la misma. Por otro lado, considera que negar la legitimación de la demandante consagraría una situación de abuso de derecho en favor del otro comunero, cuyos intereses coinciden con los de la arrendataria y no con los de la comunidad.

TERCERO. Decisión de la sala. Desestimación del recurso.

1.El recurso será desestimado porque no ataca en realidad la razón decisoria de la sentencia ni respeta la base fáctica sobre la que se construye dicha razón decisoria, y en tales circunstancias no está justificado el interés casacional que se invoca mediante la cita de determinadas sentencias de esta sala que resuelven situaciones diferentes a la que ahora nos ocupa.

2.El art. 392 CC establece que «[h]ay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas» y que «[a] falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título».

Por su parte, el art. 394 CC permite a cada partícipe 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 materia de administración de las cosas comunes, el art. 398 CC establece que, para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes, que se logrará cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad. Si no resultare mayoría, o el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, el juez proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador.

3.En este marco jurídico, la razón decisoria de la Audiencia se asienta en la premisa de que la demandante no alega una legitimación basada en la defensa del interés de la comunidad, sino en la defensa de un interés propio sobre su parte indivisa de la finca y sobre su derecho al cobro de las rentas de un arrendamiento en el que concurren circunstancias muy singulares que son silenciadas por los recurrentes.

Aunque la exposición de la sentencia sobre la comunidad germánica o en mano común y la comunidad romana o por cuotas puede resultar un tanto confusa, lo cierto es que no existe ninguna duda de que la cotitularidad de la finca al 50% entre los dos hermanos integra una comunidad de bienes de tipo romano, sobre el que las tres partes interesadas en el contrato de arrendamiento llegaron a un pacto muy concreto: la renta anual se dividiría por mitad y se abonaría al 50% a cada comunero. A las consecuencias de este acuerdo se refiere la Audiencia cuando alude a que no hay una comunidad (de frutos, cabría añadir) en la que la demandante tenga que contar con la aquiescencia o con la no oposición de su hermano, pues sobre el derecho al cobro de la renta no existe comunidad alguna.

A ello se añade, respecto de la resolución del contrato, la confusión de intereses que se aprecia entre la arrendataria que impaga la renta y el comunero co-recurrente, que no defiende realmente el interés de la comunidad, sino el interés de la arrendataria. Es en este contexto, complementado por los hechos probados expuestos en el fundamento de derecho primero de esta sentencia, en el que la sentencia recurrida concluye que debe reconocerse a la demandante legitimación para defender su propio interés y que, ante la acreditada situación de retraso e impago de las rentas, puede ejercitar la acción de resolución del contrato de arrendamiento porque la arrendataria ha incumplido sus obligaciones contractuales con la aquiescencia y la colaboración del otro comunero.

4.El recurso se construye sobre la premisa de que la Audiencia ha reconocido la legitimación de la demandante para actuar en beneficio de la comunidad pese a la oposición de su hermano, cuando no es así. Cuando un recurso se basa en cuestiones que no afectan a la razón decisoria, carece manifiestamente de fundamento, y esta afirmación es válida también para el recurso de casación posterior al RDL 5/2023, de 28 de junio. En este sentido, la doctrina de las sentencias 648/2018, de 20 de noviembre; 224/2019, de 10 de abril; 130/2021, de 9 de marzo; 108/2023, de 26 de enero; y 970/2024, de 9 de julio; entre otras muchas, es de plena aplicación, puesto que en el recurso de casación solo pueden combatirse los argumentos decisivos o determinantes del fallo.

5.De otro lado, la sentencia 607/2025, de 22 de abril, entre otras muchas, insiste en la necesidad de respetar los hechos probados en el recurso de casación:

«Sobre la necesidad de respetar los hechos probados en el planteamiento de la controversia jurídico-sustantiva objeto de casación se pronuncian, entre otras muchas, las sentencias 251/2023, de 14 de febrero, y 1754/2023, de 19 de diciembre. Esta última recuerda que la finalidad nomofiláctica de control de la aplicación de la norma y de creación de doctrina jurisprudencial que caracteriza al recurso de casación impone el cumplimiento de unas exigencias técnicas muy concretas y un mayor rigor formal, «pues la tutela judicial efectiva en los procesos civiles se satisface ordinariamente con dos instancias». La técnica casacional «exige razonar sobre la infracción legal, prescindiendo de los hechos y de la valoración probatoria [...]», y «plantear al Tribunal Supremo cuestiones jurídicas sin apartarse de los hechos», toda vez que «el objeto del recurso de casación es la revisión del juicio jurídico [...], lo que supone examinar únicamente la corrección de la interpretación y aplicación de la norma llevadas a cabo por el Tribunal "a quo", comprobando la aplicación al supuesto de hecho previsto en la ley del previo juicio de hecho y la aplicación al caso enjuiciado de la norma sustantiva en sí misma, de tal modo que el juicio fáctico queda siempre al margen del recurso de casación». Por ello, los motivos del recurso de casación deben respetar la valoración de la prueba contenida en la sentencia recurrida, lo que implica: (i) que no se puede pretender una revisión de los hechos probados ni una nueva valoración probatoria; (ii) que no pueden fundarse implícita o explícitamente en hechos distintos de los declarados probados en la sentencia recurrida, ni en la omisión total o parcial de los hechos que la Audiencia Provincial considere acreditados (petición de principio o hacer supuesto de la cuestión). [...]

»3.La falta de respeto a la base fáctica determina, según jurisprudencia reiterada (p.ej. las citadas sentencias 251/2023 y 1754/2023, y las sentencias 622/2023, de 27 de abril, 284/2022, de 4 de abril, y 686/2019, de 17 de diciembre) que concurra la causa de inadmisión de carencia manifiesta de fundamento del art. 483.2.4.º LEC, apreciable en sentencia como razón para desestimar el recurso, sin que obstaculice esta conclusión el que el recurso en su día fuera admitido a trámite, por el carácter provisorio de la admisión acordada inicialmente, al hallarse sujeta a un examen definitivo en la sentencia (p.ej. sentencias 1569/2024, de 20 de noviembre, y 1503/2024, de 12 de noviembre, con cita de las sentencias 97/2011, de 18 de febrero, 548/2012, de 20 de septiembre, 564/2013, de 1 de octubre, y 146/2017, de 1 de marzo)».

6.Para agotar la argumentación, tendremos en cuenta además los siguientes razonamientos:

6.1.El interés casacional que se invoca se basa en sentencias que contemplan circunstancias muy diferentes a las de este caso. En ninguna de ellas se constata el pacto de división de rentas, ni la identidad de cuotas, con la consiguiente imposibilidad de cualquier decisión mayoritaria, ni la confusión entre los intereses de un comunero y de la parte arrendataria, que son, además contrarios al interés objetivo de la comunidad -que pasa, obviamente, por el cobro puntual de la renta-, ni el abuso de derecho que se permitiría al comunero que, en lugar de velar por el interés de los arrendadores, se alinea con los intereses de la arrendataria.

Así, la sentencia 299/1965, de 8 de abril (en el recurso se identifica como sentencia 683/1965), se refiere al ejercicio de acciones en beneficio de la comunidad y cuando dice que «el condueño no tiene "ipso iure" [sic: iure] la representación de los demás para actuar en juicio» lo hace sobre unos presupuestos fácticos que nada tienen que ver con las singularidades del caso, pues refiere «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», mientras que en este caso lo que la Audiencia aprecia es una situación equiparable al abuso de derecho del comunero demandado.

La sentencia 1275/2006, de 13 de diciembre, versa sobre la indemnización por los daños y perjuicios causados por la ocupación indebida por tercera persona de un bien que correspondía a una comunidad de bienes, por lo que su exigencia en juicio habría de ser realizada por ambos comuneros o por uno de ellos en beneficio de la comunidad, que es una situación muy distinta de la que resulta del pacto de división de rentas del caso que nos ocupa.

Otras sentencias, como la 105/2025, de 25 de febrero, que remiten la discrepancia entre comuneros «empatados» al criterio del juez no hacen sino reforzar la base jurisprudencial de la ponderación de las circunstancias que ha realizado la Audiencia en la sentencia recurrida para resolver el conflicto.

La sentencia 198/2023, de 9 de febrero, resuelve un litigio entre quien ocupaba una vivienda en virtud del uso conferido por una copropietaria que ostentaba el 50% de la propiedad y, de otra, los demás copropietarios, herederos del otro copropietario originario fallecido, que sumaban el 50% restante de las cuotas de propiedad y ejercitaban la acción de desahucio por precario para que se desalojase la finca y poder venderla libre y sin ocupantes. La sentencia ampara la posición de los demandantes con este argumento (entre otros):

«[L]a recurrente prescinde de que esa jurisprudencia que cita se ocupa de casos en los que la acción ejercitada por un comunero sin respaldo de la mayoría y con oposición acreditada de algún partícipe se dirigía a resolver (o contradecía) un contrato previamente concertado contando con la mayoría o la unanimidad requerida según los casos, en función de la naturaleza de acto de administración o de disposición de que se trate. Así, un contrato de arrendamiento (sentencias de 20 de diciembre de 1989 y 460/2012, de 13 de julio), cuya extinción priva a los copropietarios de la renta del alquiler; un contrato de compraventa (sentencias de 8 de abril de 1965 y 26/2000, de 20 de enero), cuya resolución o incumplimiento lleva aparejadas consecuencias restitutorias o indemnizatorias. En ese contexto, cobra sentido la jurisprudencia conforme a la cual, ante la oposición de un condómino, cede la presunción del beneficio a la comunidad de la conducta unilateral dirigida a extinguir o resolver un contrato previamente celebrado en interés de la comunidad, reforzada además por la exigencia de que sean parte en el proceso quienes se pueden ver afectados por el pronunciamiento judicial en atención a las circunstancias concurrentes (sentencia 105/2022, de 8 de febrero)».

Las sentencias citadas en esta resolución, cuando se refieren a contratos de arrendamiento, se refieren a supuestos en que, a diferencia de este, el arrendatario cumple con sus obligaciones contractuales, y su doctrina general milita en contra de los intereses de los recurrentes cuando afirma que:

«Por el contrario, el uso de la parte demandada se basa en la sola voluntad de una copropietaria que carece del poder de disposición en exclusiva del derecho de uso sobre la vivienda, pues es titular de una mitad indivisa y, por tanto, no ostenta la mayoría (con independencia de que, aunque la tuviera, en caso de grave perjuicio a los interesados en la cosa común siempre cabría acudir al juez, conforme al art. 398.III CC)».

Por último, la sentencia 1092/2025, de 9 de julio no apreció, contrariamente a lo que aquí sucede, un conflicto de intereses jurídicamente relevante, y la cuestión controvertida no era el incumplimiento de la obligación de pago de la arrendataria, sino la distribución interna entre comuneros de los ingresos obtenidos, que debía ventilarse, en su caso, a través de la acción de rendición de cuentas conforme al art. 398 del CC, y no en el marco de ese procedimiento, iniciado por un comunero minoritario. Si en esta sentencia se dijo que «afirmar la existencia de un conflicto de intereses sin una base fáctica suficiente supone hacer supuesto de la cuestión, lo que resulta improcedente (por todas, SSTs 83/2025, de 16 de enero, y 307/2025, de 26 de febrero)», la situación de este litigio se situaría justamente en el reverso de esa afirmación: construir el recurso de casación de espaldas al conflicto de intereses acreditado lleva a la misma consecuencia de hacer supuesto de la cuestión.

6.2. Cuando el demandado recibió, en su propio nombre y como representante de la cooperativa arrendataria, el burofax en el que se le preguntaba expresamente si estaba dispuesto a presentar una demanda conjunta contra la arrendataria, contestó con evasivas, pero no mostró una oposición expresa que luego sí ha manifestado en total coincidencia con el planteamiento defensivo de la cooperativa.

6.3. Cuando las decisiones de administración de la cosa común no pueden adoptarse por mayoría, como es el caso, el art. 398 CC reserva la decisión al juez, sin establecer ningún cauce procedimental concreto, por lo que, teniendo en cuenta que el procedimiento entablado por la actora es un procedimiento plenario en el que no existen limitaciones de alegación ni de prueba, la ponderación de todas las circunstancias concurrentes y la necesidad de proteger el interés de una de las comuneras tiene anclaje normativo en dicha norma, más aún si se tiene en cuenta que el interés del otro comunero no coincide en absoluto con el interés de la comunidad, sino que se trata de un interés personal propio o equiparable al de la parte arrendataria.



6.4. Ha de tenerse, por último, que ya está en trámite la acción de división de cosa común -aunque ninguna de las partes ha detallado en qué estado se encuentra el procedimiento- y que la mitad indivisa de D. Esteban está gravada con un embargo por un principal de 1.442.091 euros, lo que abunda en el conflicto de intereses que la Audiencia aprecia entre sus intereses particulares y los de la comunidad de bienes.

CUARTO.- Costas y depósitos

1. De acuerdo con lo previsto en el art. 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas del recurso de casación deben ser impuestas a los recurrentes.

2. Procede acordar también la pérdida del depósito constituido, de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FALLO

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

1.º-Desestimar el recurso de casación interpuesto por los demandados Majazul Sociedad Cooperativa de Castilla la Mancha y D. Esteban frente a la sentencia 210/2025, de 17 de octubre, dictada por la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Toledo en el recurso de apelación 40/2025 derivado del juicio verbal 382/2022 del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Toledo.

2.º-Condenar a los recurrentes al pago de las costas del recurso de casación y declarar la pérdida del depósito constituido.

Líbrese a la mencionada 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.