Roj: **SAP A 1627/2026** - **ECLI:ES:APA:2026:1627**

Id Cendoj: **03014370052026100399**
Órgano: **Audiencia Provincial**
Sede: **Alicante/Alacant**
Sección: **5**
Fecha: **27/10/2026**
Nº de Recurso: **1062/2023**
Nº de Resolución: **506/2026**
Procedimiento: **Recurso de apelación**
Ponente: **MARIA ENCARNACION AGANZO RAMON**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Alicante/Alacant, núm. 15, 05-06-2023 (proc. 491/2022),**
SAP A 1627/2026

FONDO DOCUMENTAL

Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Alicante

Plaza AYUNTAMIENTO, S/N , CP: 03002, Alicante/Alacant Tlfno.: 965169845,846, 847 Fax: 965169849, Correo electrónico: alap05_ali@gva.es

N.I.G.:0301442120220007547

Tipo y número de procedimiento: Recurso de apelación 1062/2023 Negociado: 5 E

Órgano origen: Sección Civil del Tribunal de Instancia de Alacant/Alicante. Plaza nº 15

Procedimiento origen: ORD 491/2022

Materia: Migración

ApelanteLINARES MUÑOZ INVERSIONES S L U y D. Elias

Abogado/a:D.FRANCISCO JESUS ZARAGOZA GOMEZ DE RAMON y FRANCISCO JESUS ZARAGOZA GOMEZ DE RAMON

Procurador/a:D.JESUS ZARAGOZA GOMEZ DE RAMON y JOSE MARIA MANJON SANCHEZ

ApeladoGESTIN MCS SL

Abogado/a:D.JOSE RAFAEL POVEDA IVORRA

Procurador/a:Dª.ELENA GUARDIOLA DEVESA

SENTENCIA NÚMERO 506/2026

Ilmos. Sres.:

Presidenta: Dª. María Teresa Serra Abarca

Magistrada: Dª. Susana Martínez González

Magistrada: Dª. María Encarnación Aganzo Ramón

En la ciudad de Alicante, a veintisiete de octubre de dos mil veintiséis.

La Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, integrada por los Ilmos. Sres. expresados al margen, ha visto los autos de Juicio Ordinario seguidos en el Juzgado de Primera Instancia núm. 15 de Alicante, de los que conoce en grado de apelación en virtud del recurso entablado por la parte demandante y reconvenida LINARES & MUÑOZ INVERSIONES S.L.U. y D. Elias , habiendo intervenido en la alzada dicha parte, en su condición de recurrente, representada por los procuradores D. Jesús Zaragoza Gómez de Ramón y D. Francisco Javier Martínez Martínez y dirigidos por el letrado D. Francisco Jesús Zaragoza Gómez de Ramón, siendo

apelada la parte demandada y reconviniente GESTIN MCS S.L., representada por la procuradora Dña. Elena Guardiola Devesa y con la dirección del letrado D. José Rafael Poveda Ivorra.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por el Juzgado de Primera Instancia núm. 15 de Alicante, en los referidos autos de Juicio Ordinario, tramitados con el núm. 491/22, se dictó Sentencia num. 491/23 con fecha 5 de junio de 2023, cuyo Fallo es del tenor literal siguiente:

"1º Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por LINARES & MUÑOZ INVERSIONES, S.L.U. debo absolver y ABSUELVO a GESTIN MCS, S. L. de la pretensión contra ella entablada, y con imposición de las costas de esta instancia a la parte demandante.

2º Que estimando íntegramente la demanda reconvencional interpuesta por GESTIN MCS S. L. contra LINARES & MUÑOZ E INVERSIONES S.L.U. y don Elias :

a. Debo declarar y DECLARO resuelto el contrato de arrendamiento para uso de vivienda, con opción de compra, celebrado entre GESTIN MCS S. L. y don Elias con fecha de 1 de julio de 2013.

b. Debo condenar y CONDENO a LINARES & MUÑOZ E INVERSIONES S.L.U. a entregar a GESTIN MCS S. L. la posesión de la vivienda sita en el piso DIRECCION000 " ubicada en la DIRECCION001 apercibimiento de lanzamiento en caso de no hacerlo voluntariamente.

c. Debo condenar y CONDENO a LINARES & MUÑOZ E INVERSIONES S.L.U. y a don Elias a pagar las costas de esta instancia reconvencional."

SEGUNDO.-Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la parte demandante-reconvenida, habiéndose tramitado el mismo por escrito en el Juzgado de procedencia, en la forma introducida por la Ley 1/2000, elevándose posteriormente los autos a este Tribunal, donde quedó formado el correspondiente Rollo de apelación número **1062/23,**señalándose para votación y fallo el pasado día 27 de octubre de 2026, en que tuvo lugar.

TERCERO.-En la tramitación de esta instancia, en el presente proceso, se han observado las normas y formalidades legales.

VISTO, siendo Ponente la Iltma. Sra. Magistrada Dª. María Encarnación Aganzo Ramón.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-La sentencia de instancia desestimó íntegramente la demanda formulada por LINARES & MUÑOZ INVERSIONES, S.L.U. y estimó la reconvención planteada por GESTIN MCS, S.L. frente a ésta y frente a D. Elias , al considerar acreditada la concurrencia de una causa de resolución del contrato de arrendamiento previa al ejercicio del derecho de opción de compra. En síntesis, la parte actora sostenía que había adquirido válidamente por cesión el derecho de opción reconocido al arrendatario originario y que dicho derecho fue ejercitado en plazo, encontrándose íntegramente satisfecho el precio de venta mediante las rentas abonadas durante la vigencia del contrato. Frente a ello, la demandada alegó que el contrato de arrendamiento se hallaba incurso en causa de resolución por haberse producido un subarriendo inconsentido de la vivienda, circunstancia que impedía el válido ejercicio de la opción de compra y determinaba la extinción de todos los derechos derivados de la relación arrendaticia.

La resolución recurrida rechaza, en primer lugar, la aplicación de la doctrina de los actos propios invocada por la demandante, al entender que ni las actuaciones previas desarrolladas por la arrendadora ni la percepción de determinadas cantidades implicaban un reconocimiento de la subsistencia del contrato o una aceptación tácita del ejercicio de la opción. Razona el juzgador que no existió una conducta inequívoca, concluyente e incompatible con la posterior pretensión resolutoria que permitiera generar una confianza legítima en la contraparte, sino que, por el contrario, el ejercicio de las acciones de desahucio por falta de pago ya conllevaba la resolución del vínculo, consiguiendo el mismo efecto jurídico que con el ejercicio de la otra acción, cuya acción era mucho más dificultosa.

Asimismo, la sentencia declara acreditado que la vivienda fue objeto de subarriendo sin autorización de la propiedad, pese a la prohibición expresa contenida en el contrato, apreciando por ello la concurrencia de la causa de resolución prevista legalmente para estos supuestos. La resolución considera irrelevante determinar quién formalizó materialmente el subarriendo, si el propio reconvenido Sr. Elias , o la mercantil BCR SPORT AGENCIA MUNDIAL DE REPRESENTACIÓN S.L., representada por el Sr. Nicanor al resultar responsable el arrendatario frente a la arrendadora del uso y destino dado al inmueble arrendado.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

Partiendo de lo anterior, el juzgado concluye que la causa resolutoria se había producido con anterioridad a la cesión y ulterior ejercicio del derecho de opción de compra. Entiende que dicho derecho estaba indisolublemente ligado a la condición de arrendatario y a la subsistencia del contrato de arrendamiento, de manera que, extinguido éste por incumplimiento contractual, desaparecía también la facultad de optar por la adquisición del inmueble. Consecuentemente, quien cedió la opción carecía ya de un derecho eficazmente transmisible, por lo que la cesionaria no podía exigir el otorgamiento de la escritura pública de compraventa ni entender perfeccionada la venta pretendida.

Con base en tales razonamientos, la sentencia desestimó la demanda principal, absolvió a GESTIN MCS, S.L. de las pretensiones formuladas en su contra, estimó la reconvención, declaró resuelto el contrato de arrendamiento con opción de compra, condenó a la restitución de la posesión de la vivienda y efectuó los correspondientes pronunciamientos en materia de costas.

SEGUNDO.-La parte apelante, LINARES & MUÑOZ INVERSIONES S.L.U, demandante-reconvenida, y D. Elias , reconvenido, solicitan la revocación íntegra de la sentencia al considerar que incurre en una errónea valoración jurídica de los hechos y de los efectos derivados de la eventual resolución del contrato de arrendamiento con opción de compra. En síntesis, sostiene la recurrente que la resolución recurrida parte de la premisa incorrecta de considerar extinguido el contrato de arrendamiento desde el mismo momento en que se produjo el supuesto subarriendo inconsentido, atribuyendo a la causa resolutoria efectos automáticos y retroactivos, sin necesidad de previa declaración judicial o de una previa comunicación resolutoria por parte de la arrendadora.

No obstante, afirma que, tratándose de un contrato de tracto sucesivo, la jurisprudencia distingue entre la existencia de una causa de resolución y la efectiva extinción del vínculo contractual, defendiendo que la resolución únicamente puede desplegar efectos *ex nunc*y, en todo caso, desde el ejercicio de la acción resolutoria o desde la correspondiente declaración judicial, pero no retroactivamente desde la fecha del supuesto incumplimiento. Sobre esta base, sostiene que cuando la arrendadora formuló su pretensión resolutoria mediante reconvención, el contrato de arrendamiento ya se encontraba extinguido por haberse ejercitado previamente el derecho de opción de compra. En relación con ello, mantiene que la opción de compra fue válidamente cedida por Elias a LINARES & MUÑOZ INVERSIONES, S.L.U. y ejercitada dentro del plazo contractual mediante el oportuno acto de conciliación, produciéndose automáticamente la perfección de la compraventa y la adquisición de la propiedad del inmueble conforme a lo pactado por las partes y a la jurisprudencia relativa a la naturaleza de la opción de compra. Argumenta que, desde la comunicación del ejercicio de la opción, la compraventa quedó perfeccionada y el contrato de arrendamiento extinguido, sin que la concedente pudiera posteriormente frustrar sus efectos mediante una acción resolutoria ejercitada años después.

La apelante invoca asimismo su condición de tercero adquirente de buena fe, afirmando que adquirió la opción de compra desconociendo cualquier incidencia relacionada con la relación arrendaticia y confiando legítimamente en la apariencia de validez del derecho transmitido. Razona que la eventual existencia de una causa de resolución frente al arrendatario originario no podía perjudicar a quien adquirió el derecho sin conocimiento de incumplimiento alguno y ejercitó la opción sin que la arrendadora formulara oposición cuando le fue comunicada la cesión y su ejercicio.

Por otro lado, combate la apreciación de la causa resolutoria por subarriendo inconsentido, afirmando que no había quedado acreditado que Elias realizara o consintiera el subarriendo de la vivienda, sino que fue un tercero, Nicanor , quien actuó por su cuenta aprovechándose de la situación personal del arrendatario y sin su autorización ni conocimiento. Destaca que la prueba testifical practicada evidenció que las personas que contrataron o intervinieron en los arrendamientos temporales trataron exclusivamente con dicho tercero y desconocían por completo al arrendatario. Por ello, sostiene que la sentencia impugnada establece indebidamente una suerte de responsabilidad objetiva por hechos ajenos incompatible con los principios generales del derecho de obligaciones.

Finalmente, la recurrente denuncia la infracción de la doctrina de los actos propios. Afirma que, pese a tener conocimiento desde tiempo atrás de los hechos en que posteriormente fundamentó la reconvención, GESTIN MCS, S.L. continuó actuando como si el contrato de arrendamiento permaneciera plenamente vigente, promoviendo distintos procedimientos de reclamación de rentas y desahucio, aceptando consignaciones realizadas por el arrendatario y absteniéndose de ejercitar acción resolutoria por subarriendo inconsentido. Entiende por ello que la conducta mantenida por la arrendadora generó una confianza legítima sobre la subsistencia del contrato, resultando contradictorio que posteriormente pretendiera sostener que éste había quedado extinguido desde la fecha del supuesto incumplimiento. En virtud de tales alegaciones, la parte apelante interesa la revocación de la sentencia, la estimación íntegra de la demanda principal y la desestimación de la reconvención formulada por GESTIN MCS, S.L.

TERCERO.-La parte apelada GESTIN MCS S.L., demandada-reconviniente, por su parte, interesa la íntegra desestimación del recurso de apelación y la confirmación de la sentencia recurrida, al entender que ésta realiza una correcta valoración de la prueba y una adecuada aplicación de la normativa y jurisprudencia aplicables al caso. Sostiene que ha quedado plenamente acreditado que el contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado entre GESTIN MCS S.L. y Elias prohibía expresamente toda cesión o subarriendo del inmueble, así como que la vivienda fue efectivamente subarrendada a terceros sin consentimiento de la arrendadora, circunstancia constitutiva de causa legal de resolución contractual.

La apelada defiende que resulta irrelevante determinar si el subarriendo fue realizado directamente por el arrendatario o por un tercero, Nicanor , pues desde el momento en que aquél cedió la posesión del inmueble quedó obligado frente a la propiedad a garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato. Añade que la tesis de que el subarriendo se produjo completamente al margen del conocimiento del arrendatario no sólo no ha resultado acreditada, sino que aparece contradicha por la relación de amistad y confianza existente entre ambos, puesta de manifiesto durante la práctica de la prueba testifical.

Asimismo, sostiene que, una vez producida la causa de resolución por subarriendo inconsentido, el arrendatario perdió la condición necesaria para ostentar y ejercitar válidamente el derecho de opción de compra. Argumenta que dicho derecho se encontraba indisolublemente vinculado al contrato de arrendamiento y conferido exclusivamente a la parte arrendataria, por lo que, al hallarse ésta incursa en causa de resolución antes de la cesión y del posterior ejercicio de la opción, carecía ya de un derecho eficazmente transmisible. En aplicación del principio *nemo dat quod non habet,*entiende que quien ya no era titular válido del derecho de opción no podía cederlo a terceros ni provocar la perfección de la compraventa mediante una declaración unilateral de voluntad.

En apoyo de dicha tesis, la apelada invoca la jurisprudencia del Tribunal Supremo, singularmente la Sentencia núm. 692/2009, afirmando que el arrendatario incurso en causa de resolución contractual no puede ejercitar válidamente la opción de compra, pues la imposibilidad de hacerlo surge desde el momento mismo en que concurre el incumplimiento resolutorio y no desde que se ejercite judicialmente la acción correspondiente. Mantiene que los efectos *ex nunc*de la resolución contractual únicamente operan en el plano liquidatorio de las prestaciones ya consumadas, sin permitir la generación de nuevos derechos o efectos contractuales una vez nacida la causa legal de resolución.

La parte apelada rechaza igualmente la alegada vulneración de la doctrina de los actos propios. Expone que su conducta previa fue siempre coherente con la voluntad de poner fin a la relación arrendaticia, como evidencian los distintos procedimientos de desahucio promovidos frente al arrendatario y las actuaciones realizadas respecto de la ocupación de la vivienda por terceros. Añade que la incomparecencia al expediente de conciliación promovido para el ejercicio de la opción únicamente produjo los efectos legalmente previstos para dicho trámite y no puede interpretarse como aceptación de la validez de la opción de compra ni como reconocimiento de la vigencia del contrato.

Finalmente, se opone a que LINARES & MUÑOZ INVERSIONES S.L.U. pueda ampararse en una supuesta condición de tercero de buena fe o tercero hipotecario, argumentando que el derecho de opción de compra no se encontraba inscrito en el Registro de la Propiedad y que, conforme a los principios generales y a lo dispuesto en el artículo 1257 del Código Civil y en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, no puede reconocerse a la cesionaria una protección registral de la que carecía.

Con fundamento en todo ello, la parte apelada solicita la íntegra confirmación de la sentencia recurrida, al considerar acreditado que la causa de resolución contractual surgió con anterioridad tanto a la cesión como al pretendido ejercicio de la opción de compra, lo que determinaba la ineficacia de ambos actos y la procedencia de la resolución del arrendamiento acordada en la instancia.

CUARTO.- Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento con opción de compra y normativa aplicable

El contrato litigioso constituye un contrato complejo integrado por dos negocios jurídicos autónomos, aunque funcionalmente vinculados: de una parte, un contrato de arrendamiento urbano y, de otra, un derecho de opción de compra concedido al arrendatario. Mientras el arrendamiento atribuye al arrendatario el uso y disfrute temporal del inmueble a cambio de una renta, la opción de compra confiere al optante la facultad exclusiva de decidir, mediante una declaración unilateral de voluntad emitida dentro del plazo pactado, si adquiere o no la propiedad del inmueble en las condiciones previamente convenidas.

Aunque la opción de compra carece de una regulación completa en nuestro ordenamiento, su validez ha sido reiteradamente admitida por la jurisprudencia al amparo del principio de autonomía de la voluntad consagrado en el artículo 1255 del Código Civil, exigiéndose para su perfección la determinación de la cosa objeto del contrato, el precio de la futura compraventa y el plazo para el ejercicio de la facultad de opción.

En relación con el ejercicio de la opción de compra previsto en un contrato de arrendamiento, debe señalarse que estamos ante un único contrato, el de arrendamiento con opción de compra, habiendo señalado la STS de 29 de octubre de 1993 que: *"... en el caso del arrendamiento con opción de compra, nos encontramos normalmente ante la figura de los contratos coligados, que da lugar a la unión de diferentes contratos en un sólo negocio jurídico, para conseguir así la finalidad empírica que persiguen las partes contratantes."*.La Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de abril de 2010 considera que se trata de un precontrato, señalando que *"El precontrato de opción es aquel por el que una de las partes atribuye a la optante el derecho de decidir la puesta en vigor de un contrato (normalmente, como en el presente caso, de compraventa) en un concreto plazo. En este sentido implica la concesión por una parte a la otra de la facultad exclusiva de decidir la celebración o no del contrato principal de compraventa"*.Y señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de septiembre de 2009 que: "*... transcurrido el referido plazo, la opción queda extinguida y el comprador pierde su derecho*".Como dice también la sentencia del Tribunal Supremo 14 de noviembre de 2000, citando numerosas sentencias anteriores: *"dada la naturaleza del contrato de opción de compra su resultado depende exclusivamente del optante, por cuanto la venta quedará perfecta en virtud del ejercicio por el optante de su derecho de opción"*.Y, como se recoge en la Sentencia de 5 de junio 2003 que cita también abundante jurisprudencia anterior, *"si se ejercita la opción de compra, aparece la compraventa: pero ésta no nace si, al no ejercitar la acción en el plazo previsto, queda caducada"*.

En los supuestos de arrendamiento con opción de compra, cuando ambas figuras aparecen integradas en un único negocio jurídico, la opción no constituye normalmente un derecho completamente independiente del arrendamiento, sino una facultad accesoria vinculada a la relación arrendaticia y atribuida precisamente por la condición de arrendatario. De ahí que, salvo pacto expreso en contrario, la subsistencia y eficacia de dicha facultad dependan de la vigencia del contrato arrendaticio del que trae causa.

Resultan de aplicación al caso las disposiciones del Código Civil relativas al cumplimiento y resolución de las obligaciones recíprocas, singularmente los artículos 1091, 1124, 1255 y concordantes, así como la Ley de Arrendamientos Urbanos. En particular, el artículo 27.2.c) de la LAU atribuye al arrendador la facultad de resolver de pleno derecho el contrato cuando tenga lugar la cesión o subarriendo inconsentidos de la vivienda.

En similar sentido la Sentencia de la Audiencia Provincial de Almería, de 15 de noviembre de 2016, recopilando la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, explica que *"desde una perspectiva subjetivista, parece claro que, en la intención de los contratantes, el arrendamiento y la opción de compra se configuraban como un único contrato, como resulta del hecho que en el contrato de opción de compra se insertan unas cláusulas relativas al contrato de arrendamiento y que las partes implicadas en la opción de compra vienen por regla general identificadas por las respectivas condiciones de arrendador y arrendatario, lo cual manifiesta que, en la intención de los contratantes, ambos contratos constituían una unidad jurídica porque obedecían a un interés único. Y si de esta perspectiva subjetivista pasamos a otra de cariz más objetivo, la conclusión es la misma. Ya que en los supuestos de arrendamiento con opción de compra la solución normal es la de decantarse por la unidad de relaciones que se dan entre las partes contratantes, porque ésta es la solución que se deriva del sentido lógico, del substrato económico y de la utilidad práctica, ya que los contratantes, por regla general, tienen un interés en la unidad contractual que el ordenamiento jurídico considera merecedor de tutela. Y más si se tiene presente que las relaciones jurídicas se dan entre las mismas partes contratantes, recaen sobre la misma finca, se establece un plazo común de duración y se fundamentan en una misma causa mixta o compleja, formada por la unión de dos formas contractuales, que desembocan en la tesis de la unidad de contrato, por el hecho de que ambas formas contractuales se encuentran ligadas a sus vicisitudes; porque, en consideración a los objetivos que se persiguen con los contratos de referencia, parece evidente que si el contrato de arrendamiento hubiese sido nulo, esta nulidad se habría hecho extensiva a la opción de compra, porque en la intención de los contratantes constituía una unidad económica con el contrato de arrendamiento y, por tanto, si durante la vigencia de la opción de compra se ha resuelto el contrato de arrendamiento, este hecho comporta la extinción de la opción de compra por ser un contrato coligado con el de arrendamiento (según resulta también de las SSTS 5 enero y 27 febrero 1950 , 21 noviembre 1963 [RJ 1964, 347] y 21 octubre 1974 [RJ 1974, 3898]). La tesis del contrato complejo o de los contratos coligados puede también observarse en las sentencias del Tribunal Supremo de fechas 9 de octubre de 1995 (RJ 1995, 7182), 15 de diciembre de 1997 (RJ 1997, 8976), 19 de mayo (RJ 2003, 4860) y 15 de junio de 2003 SIC, entre muchas otras"*.

La cuestión controvertida no reside, por tanto, en determinar la existencia abstracta del derecho de opción de compra, sino en establecer si, al tiempo de su cesión y posterior ejercicio, dicho derecho continuaba existiendo válidamente o si, por el contrario, había quedado afectado por la previa concurrencia de una causa de resolución del contrato de arrendamiento a la que se encontraba indisolublemente vinculado.

QUINTO.- Existencia de causa de resolución del contrato de arrendamiento y momento de producción de sus efectos

La prueba practicada permite considerar acreditado que la vivienda fue objeto de una cesión o subarriendo inconsentidos, conducta expresamente prohibida tanto por la legislación arrendaticia como por las estipulaciones contractuales.

La tesis sostenida por la apelante, conforme a la cual la resolución contractual únicamente produciría efectos desde la sentencia que la declara o desde el ejercicio formal de la acción resolutoria, no puede ser acogida en los términos en que se formula.

Es cierto que la resolución contractual requiere, para su efectividad frente a la parte incumplidora, una declaración de voluntad resolutoria o una declaración judicial cuando exista controversia. Igualmente es cierto que, en los contratos de tracto sucesivo, la resolución despliega ordinariamente efectos *ex nunc,*preservando las prestaciones válidamente ejecutadas hasta ese momento.

Sin embargo, de ello no se desprende que el contrato permanezca plenamente operativo y apto para generar nuevos derechos en favor de quien ya ha incurrido en un incumplimiento resolutorio. Debe distinguirse entre la producción de la causa de resolución y la declaración formal de la resolución. Desde que se produce el incumplimiento tipificado legalmente como causa resolutoria, surge en favor de la parte cumplidora una facultad de resolución que afecta a la subsistencia del vínculo contractual. Ello impide que la parte incumplidora pueda ampararse en el propio contrato para obtener ventajas jurídicas nuevas derivadas de una relación contractual ya gravemente vulnerada por su conducta.

Conforme a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, los derechos contractuales cuyo presupuesto necesario es la subsistencia de una relación arrendaticia válida y vigente no pueden ser eficazmente ejercitados cuando previamente se ha producido un incumplimiento determinante de la resolución contractual. En este sentido, la Sentencia 692/2009, de 6 de noviembre, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, dictada en un supuesto de arrendamiento con opción de compra, declaró improcedente el ejercicio de la opción una vez acaecida la causa resolutoria derivada de la realización de obras inconsentidas por la arrendataria, razonando que la facultad de optar exigía que quien la ejercitaba mantuviera la condición de arrendatario al tiempo de su ejercicio, condición que había quedado comprometida por el previo incumplimiento contractual. El Alto Tribunal afirmó que resultaba insostenible el ejercicio de la opción cuando éste se producía *«después del acaecimiento de la causa de resolución del contrato».*

Así, señala la mencionada Sentencia que *"Se asume que, en los contratos de duración reiterada, como el arrendamiento, los efectos generales de la resolución se configuren respecto de situaciones consumadas, pero sin que puedan crear nuevas consecuencias con posterioridad a la concurrencia de la causa legal de resolución y con el único propósito de evitar la sanción legal. Respecto al ejercicio del derecho de opción, como claramente se infiere del contrato, se concede por un plazo determinado, pero no para cualquier situación, sino con una "conditio sine qua non" para su plasmación, consistente en que la optante en el momento de la solicitud de su derecho ostente la condición de arrendataria, por tanto, con independencia de las secuelas "ex tunc" o "ex nunc" que propicie la resolución del contrato, constituye un fraude de ley el hecho de vulnerar una estipulación de esta naturaleza, como aquí ha ocurrido, y que, posteriormente, para evitar sus consecuencias, sea utilizado el derecho de opción de compra por la recurrente".*

De dicha doctrina se desprende que la causa resolutoria nace desde el momento mismo en que tiene lugar el incumplimiento legal o contractualmente previsto como determinante de la resolución, sin que sea la sentencia la que la crea o constituye, sino únicamente la que la declara y verifica sus efectos jurídicos. Por ello, aun cuando la declaración judicial de resolución sea posterior, el arrendatario no puede pretender consolidar derechos cuya existencia presupone la pervivencia regular de la relación arrendaticia cuando ésta ya ha quedado afectada por una causa legal de extinción imputable a su propia conducta.

Consecuentemente, esta Sala considera que la causa legal de resolución prevista en el artículo 27.2.c) LAU surgió desde el momento en que se produjo el subarriendo inconsentido de la vivienda. Desde esa fecha el arrendatario quedó sujeto a una situación jurídica incompatible con el ejercicio de facultades contractuales destinadas a adquirir la propiedad del inmueble frente a la voluntad del arrendador.

Por ello, aun cuando la resolución formal del contrato no fuera judicialmente declarada hasta la sentencia recurrida, la causa resolutoria ya existía con anterioridad a la cesión y al pretendido ejercicio de la opción de compra.

SEXTO.- Consecuencias de la causa de resolución sobre el derecho de opción de compra. Desestimación del recurso

Partiendo de la existencia previa de una causa legal de resolución del arrendamiento, procede examinar los efectos de tal circunstancia sobre el derecho de opción de compra.

La opción litigiosa fue concedida al arrendatario en su condición de tal y como facultad integrada en el propio contrato de arrendamiento. Como se ha dicho en el Fundamento Jurídico Cuarto, no consta la configuración de un derecho autónomo e independiente susceptible de sobrevivir a los avatares de la relación arrendaticia ni tampoco un pacto expreso que permitiera su ejercicio pese a la concurrencia de causas de resolución imputables al arrendatario.

Por ello, cuando tuvo lugar la cesión de la opción a favor de la entidad demandante, el cedente ya no se encontraba en una posición jurídica apta para transmitir eficazmente dicho derecho. La facultad de optar había quedado comprometida por la previa existencia de una causa resolutoria que afectaba directamente al contrato del que nacía.

La posterior declaración de ejercicio de la opción tampoco pudo producir la perfección de la compraventa. El ejercicio de la opción exige la subsistencia de un derecho de opción válido y eficaz en el patrimonio del optante. Si dicho derecho había quedado afectado por una causa resolutoria anterior inherente al propio contrato del que procedía, la declaración de ejercicio carecía de aptitud para imponer al arrendador la celebración de la compraventa.

No se aprecia, además, la invocada condición de tercero de buena fe. La cesionaria no adquirió un derecho autónomo inscrito y protegido registralmente, sino una posición contractual derivada de la que era titular el arrendatario, quedando por ello sujeta a las mismas limitaciones y vicisitudes que afectaban al derecho transmitido.

Tampoco puede prosperar la alegación basada en la doctrina de los actos propios, puesto que la conducta de la arrendadora, aun habiendo ejercitado anteriormente acciones fundadas en otros incumplimientos contractuales, no contiene una manifestación inequívoca de voluntad incompatible con la posterior invocación de la causa resolutoria derivada del subarriendo inconsentido.

Y el hecho de seguir percibiendo rentas del arrendamiento no tiene otro alcance que el de hacer efectiva la contraprestación debida por continuar el arrendatario en la posesión de la cosa que fue objeto del contrato de arrendamiento. En este sentido se pronuncia, por ejemplo, la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13ª, Sentencia 22/2018 de 18 Ene. 2018, Rec. 1231/2016, cuando señala *"en este caso, únicamente resulta de lo actuado que la parte arrendadora ha seguido cobrando al arrendatario la renta mientras éste ha seguido ocupando la vivienda litigiosa, siendo así que es doctrina reiterada (Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1990 , y 17 de marzo de 1992), que el pago de la renta es una contraprestación a la tenencia de la cosa, de modo que atendida la bilateralidad consustancial al contrato de arrendamiento, hasta el momento de la extinción de la prestación del arrendador, consistente en la cesión del uso de la finca, no queda extinguida también la prestación periódica a cargo del arrendatario, consistente en el pago de las rentas, con independencia de la fecha de la resolución del contrato, como lo demuestran los artículos 449 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil , referidos a la obligación de pago de la renta tras la resolución del contrato, por ser el pago la simple consecuencia de la posesión. En este sentido, es lo cierto que, imponiendo el artículo 1561 del Código Civil al arrendatario la obligación de devolver la finca al concluir el arriendo, significa que las obligaciones propias del contrato subsisten en tanto el arrendatario no desista de la ocupación, mediante un acto devolutivo de la posesión al arrendador, sin que baste con el mero desalojo, devolución que únicamente se entiende producida cuando la finca es puesta de nuevo en poder y posesión del arrendador, normalmente mediante la devolución de las llaves u otro acto de tradición ficticia, en aplicación de la doctrina de los artículos 1462 y 1463 del Código Civil , entrega que lo mismo puede hacerse al arrendador o a persona por él autorizada, en aplicación de las normas sobre el cumplimiento de las obligaciones de los artículos 1162 y 1163,párrafo segundo, del Código Civil .*

Por lo tanto, en este caso, no habiendo desocupado el demandado la vivienda litigiosa permanece la obligación a su cargo de seguir pagando la renta y cantidades asimiladas, por ser el pago la simple consecuencia de la posesión, sin que ello suponga una novación del contrato de arrendamiento."

En consecuencia, al existir una causa legal de resolución anterior a la cesión y al ejercicio de la opción de compra, debe concluirse que dicho derecho no podía ser válidamente transmitido ni ejercitado, resultando correcta la decisión de la sentencia de instancia de desestimar la demanda principal y estimar la reconvención formulada por la arrendadora.

Procede, por tanto, la íntegra desestimación del recurso de apelación y la confirmación de la sentencia recurrida.

SEPTIMO.-Conforme a lo dispuesto en el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede la condena en costas a la parte apelante, cuyas pretensiones han sido totalmente desestimadas, con pérdida del depósito constituido.

VISTASlas disposiciones citadas y demás de general y pertinente aplicación.

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el Pueblo Español.

F A L L O

Que **desestimando**el recurso de apelación interpuesto por la mercantil LINARES & MUÑOZ INVERSIONES S.L.U. y D. Elias contra la Sentencia num. 491/23 de fecha 5 de junio de 2023, recaída en el Juicio Ordinario número 491/22 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 15 de Alicante, debemos CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS dicha resolución, con condena a la apelante al pago de las costas de esta alzada y pérdida del depósito constituido.

NOTIFICACIÓN: Notifíquese esta resolución conforme a lo establecido en los artículos 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 208.4 y 212.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y, en su momento, devuélvanse las actuaciones al Juzgado de procedencia, interesando acuse de recibo, acompañado de certificación literal de la presente a los oportunos efectos, uniéndose otra al Rollo de apelación.

MODO DE IMPUGNACIÓN: Contra ella cabe interponer recurso de casación ante este tribunal con arreglo a lo dispuesto respectivamente en los arts. 477, 479 y 481 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en la redacción dada por el Real Decreto Ley 5/23 de 28 de junio) en el plazo de veinte días a contar desde su notificación.

Para recurrir en Casación previamente deberán constituir DEPÓSITO por importe de 50 euros que se ingresará en la Cuenta de Consignaciones de esta Sección Quinta abierta en Banco Santander **nº Expediente 0190/0000/06/1062/23,**indicando en el campo "Concepto" del documento Resguardo de Ingreso que es un "Recurso" y la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA, sin cuya acreditación no será admitido (LO 1/2009, de 3 de noviembre). No será necesario constituir dicho depósito cuando el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

LOPD: Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento

Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

Así, por esta nuestra sentencia, fallando en grado de apelación, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ