

ARRENDAMIENTOS URBANOS CON OPCIÓN DE COMPRA

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
*Magistrada del Juzgado n.º 55
de Primera Instancia de Madrid*

Extracto:

CUANDO en un contrato de arrendamiento urbano se pacta a su vez el derecho a favor de opción de compra, iniciada una acción por el arrendador de resolución del contrato, ya sea por falta de pago o por expiración de plazo, habiendo la parte demandada intentado fallidamente ejercitar el referido derecho de opción de compra, pueden simultanearse junto con la acción de resolución la acción declarativa de reconocimiento del derecho de opción, interesándose que la segunda acción citada tenga efecto prejudicial sobre la primera.

Palabras clave: opción de compra, contrato de arrendamiento, cuestión prejudicial civil.

Abstract:

WHEN in a contract of urban lease the right is agreed in turn in favour of call option, initiated an action for the lessor of resolution of the contract, already be for lack of payment or for expiration of term, there being the demanded part tried fallidamente to exercise the above-mentioned right of call option, they can simultanearse together with the action of resolution the declarative action of recognition of the right of option, being interested that the second mentioned action has requiring a preliminary examination effect on the first one.

Keywords: call option, contract of lease, requiring a preliminary examination civil question.

ENUNCIADO

Habiéndose interpuesto demanda de juicio de desahucio por falta de pago en relación con una vivienda, la parte demandada en el acto de celebración de vista planteó la concurrencia de cuestión prejudicial civil en relación con un juicio ordinario iniciado en otro juzgado de igual clase y que en tal momento se hallaba en fase de sustanciación de un recurso de casación en el que se solicitaba se reconociera al arrendatario el derecho al ejercicio del derecho de opción de compra contemplado en el mismo contrato de arrendamiento sobre la misma finca; la parte actora se opuso a la apreciación de la cuestión prejudicial.

CUESTIONES PLANTEADAS:

- Opción de compra: contrato de arrendamiento.
- Cuestión prejudicial civil.

SOLUCIÓN

Debemos comenzar por recordar que la prejudicialidad tiene dos vertientes según la doctrina procesalista: la heterogénea, que se produce cuando en un determinado proceso surge una cuestión que hay que resolver necesaria y previamente por otro orden jurisdiccional distinto, y la homogénea, cuando dicha cuestión debe ser resuelta en el ámbito del mismo orden jurisdiccional. A esta última se refiere el artículo 43 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), que distingue aquellos supuestos en los que el problema puede resolverse mediante la acumulación de autos de aquellos otros en los que no es posible la acumulación. Y, en este último caso, para que la prejudicialidad surta los efectos suspensivos, amén de los requisitos procedimentales de petición de parte y audiencia de la contraria con resolución mediante auto, se exigen dos notas:

- a) Que exista una cuestión distinta a la principal del proceso en que se plantea que constituya el objeto de otro proceso pendiente ante el mismo o ante distinto tribunal civil y
- b) Que ambas cuestiones estén interrelacionadas, de modo que la cuestión prejudicial invocada sea ineludible decidirla previamente para poder resolver la principal del proceso en que se plantea.

No cabe confundir la prejudicialidad ni con la litispendencia ni con la cosa juzgada. En estas últimas, siempre existe identidad subjetiva y objetiva en ambos procesos, con la diferencia de que

en la cosa juzgada existe ya decisión firme en uno de ellos, en tanto en la litispendencia todavía está pendiente la decisión. La prejudicialidad se refiere a cuestiones distintas de las que son objeto del proceso en que se plantea, pero que están ligadas a la decisión de este, de tal forma que son de ineludible pronunciamiento anterior. La cuestión prejudicial es, amén de objeto principal de un proceso distinto, antecedente lógico y necesario de la decisión del objeto del proceso en que se plantea, y a ella se refieren, indirectamente, los artículos 222.4 y 421.1, párrafo segundo, de la LEC, cuando se recoge el efecto de cosa juzgada de determinada decisión tomada en un proceso, pero que no produce el efecto de sobreseer el proceso posterior en el que salga a relucir tal cuestión –como ocurriría en los supuestos de identidad subjetiva u objetiva de pretensiones, presupuesto de la cosa juzgada material–, sino solamente el efecto vinculante de dicha decisión en el proceso posterior, decisión que es solamente un «antecedente lógico» de la que se tome en el proceso posterior, pero no su objeto principal.

Ahora bien, la prejudicialidad tiene evidentes relaciones con la cosa juzgada, pues solo será cuestión prejudicial con relación a determinado proceso aquella que debe ser resuelta en otro distinto pero que vincule al juez del proceso en que se plantea, y a ello se alude en el artículo 43 cuando se le caracteriza con la nota de la necesidad.

Es patente que si lo resuelto con carácter prejudicial en un proceso no vinculara al juez del proceso en que se plantea, sería una institución inútil, y por ello que el propio artículo 43 de la LEC configure las cuestiones prejudiciales homogéneas civiles como excepciones a la acumulación de autos, ya que únicamente pueden plantearse cuando no quepa la acumulación.

La cuestión prejudicial civil versa sobre la pendencia de un recurso de casación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia dictada en segunda instancia en la que se estima el recurso de apelación formulado por la ahora actora, desestimando la pretensión sobre el ejercicio del derecho de opción de compra sobre la finca objeto de la presente litis.

Así en el presente caso, la acción que se ejercita es de resolución de un contrato de arrendamiento de la misma finca sobre la que se ejercitó la opción de compra, por falta de pago de las rentas.

Pues bien, partiendo de que existirá prejudicialidad entre procesos, cuando la decisión de uno es base lógico-jurídica necesaria para la resolución del otro, hemos de concluir que en el presente caso ninguna de las decisiones que puedan recaer en el procedimiento ordinario pueden servir de antecedente lógico-jurídico del presente juicio verbal; no tienen influencia inmediata ni imprescindible para entrar a juzgar el actual. Así, hallándonos ante un juicio de desahucio por falta de pago, solo se ventila la situación arrendaticia del inmueble arrendado, sin que sea necesario esperar a que se resuelva sobre el recurso interpuesto en relación con la acción de tutela sobre el ejercicio de un derecho de opción de compra sobre la misma finca, entre otras razones porque de darse lugar a la acción de desahucio y estimarse el recurso de casación, la recurrente podrá obtener de nuevo la posesión pero nunca a título de arrendataria, sino a título de dueña; el mero ejercicio de la acción objeto de recurso ante los tribunales no produce la adquisición del dominio (que

requiere en nuestro Derecho título y modo) ni, por tanto, confusión de derechos (SAP de Madrid, Secc. 20.^a, de 30 de junio de 2008).

Nos encontramos ante dos acciones autónomas aunque estén establecidas en el mismo contrato, teniendo el juzgador de instancia que pronunciarse sobre el fondo litigioso planteado por la parte arrendadora, con independencia del resultado del derecho de opción de compra del arrendatario (AAP de Sevilla, Secc. 6.^a, de 30 de octubre de 2008).

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 1/2000 (LEC), art. 43.
- SAP de Madrid, Secc. 20.^a, de 30 de junio de 2008, y AAP de Sevilla, Secc. 6.^a, de 30 de octubre de 2008.