

Roj: **STS 7488/2004 - ECLI:ES:TS:2004:7488**Id Cendoj: **28079110012004101093**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **18/11/2004**Nº de Recurso: **4742/1999**Nº de Resolución: **1110/2004**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **PEDRO GONZALEZ POVEDA**Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dieciocho de Noviembre de dos mil cuatro.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Decimonovena de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario declarativo de menor cuantía (nº 754/92); seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número Once de Madrid, sobre resolución de contrato de arrendamiento; cuyo recurso fue interpuesto por D. Jorge y D<sup>a</sup> Regina, representados por el Procurador de los Tribunales D. Felipe Ramos Arroyo; siendo parte recurrida D: Juan Pablo y D<sup>a</sup> Marta, representados por el Procurador de los Tribunales D. Evencio Conde de Gregorio.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- El Procurador de los Tribunales D. Felipe Ramos Arroyo, en nombre y representación de D. Jorge y de su esposa D<sup>a</sup> Regina, formuló demanda de menor cuantía sobre resolución de contrato de arrendamiento de local, devolución de fianza e indemnización de daños y perjuicios, contra D. Juan Pablo y su esposa D<sup>a</sup> Marta, en la cual tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia "declarando la resolución de contrato de arrendamiento a que este pleito se refiere, por no ser apto el local para el fin pactado, condenando a los demandados a estar y pasar por tal declaración, y a la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados a mis representados, consistentes en la devolución de las fianzas pactadas en el contrato y en recibo aparte, que se elevan a doscientas setenta mil pesetas (270.000.- ptas) y tres millones de pesetas (3.000.000.- Ptas), respectivamente, lo que hace un total de TRES MILLONES DOSCIENTAS SETENTA MIL PESETAS (3.270.000.-ptas), más sus intereses legales desde la interpelación judicial, así como también a la indemnización por los daños y perjuicios causados y que, salvo mejor criterio judicial o lo que se acredite en periodo de ejecución de Sentencia, esta parte ha estimado en DIECIOCHO MILLONES TREINTA Y DOS MIL PESETAS (18.032.000.-PTAS), y con expresa imposición de costas a los demandados".

2.- Admitida a trámite la demanda y emplazado el demandado, se personó en autos la Procuradora D<sup>a</sup> Consuelo Rodríguez Chacón, en nombre y representación de D. Juan Pablo y D<sup>a</sup> Marta, quien contestó a la misma y tras invocar los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por convenientes, terminó suplicando al Juzgado "...en su día se estimen las excepciones planteadas y subsidiariamente, caso de entrar en el fondo, se proceda a la absolución de mis clientes, desestimando todos los pedimentos de la demanda, con expresa imposición de costas en todo caso a la parte actora, todo ello por ser de justicia que pido".

3.- Practicadas las pruebas declaradas pertinentes y unidas a los autos, la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número Once de los Madrid, dictó sentencia en fecha 4 de diciembre de 1996 cuyo FALLO es como sigue: "Estimo la excepción de cosa juzgada respecto a la pretensión resolutoria del contrato formulada por la Procuradora de los Tribunales Sra. Rodríguez Chacón, actualmente el Procurador Sr. Conde de Gregorio en representación de D. Juan Pablo Y DOÑA Marta, y estimo parcialmente la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales Sr. Ramos Arroyo en nombre y representación de D. Jorge y



Doña Regina , condenando a los demandados solidariamente a la devolución de la fianza prestada por los actores cuyo importe asciende a tres millones doscientas setenta mil pesetas más intereses legales desde la fecha de la interpelación judicial, y a la indemnización de los daños y perjuicios que resulten en ejecución de sentencia y que se determinarán en la forma establecida en el fundamento jurídico. Cada parte responderá de las costas causadas a su instancia y de las comunes por mitad"

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Decimonovena de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia en fecha 28 de mayo de 1999, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLAMOS: Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Juan Pablo y D<sup>a</sup> Marta contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia n<sup>o</sup> 11 de los de Madrid en los autos de los que dimana este rollo de Sala, debemos revocar y revocamos parcialmente dicha resolución en el sentido de absolver a los demandados y hoy apelantes de la pretensión contra ellos deducida sobre indemnización de daños y perjuicios, confirmando el resto de los pronunciamientos de la sentencia apelada. No cabe formular condena en costas respecto de las devengadas en al alzada".

TERCERO.-1.- El Procurador de los Tribunales D. Felipe Ramos Arroyo, en nombre y representación de D. Jorge y Doña Regina , interpuso recurso de casación contra la sentencia pronunciada por la Audiencia Provincial de Madrid, con apoyo en los siguientes motivos: "PRIMERO.- Al amparo del número cuatro del art. 1692 de la LEC, citándose como infringidos, por no aplicación, los artículos 1.261-2<sup>o</sup>, 1.271 y singularmente el 1.272 del Código Civil, en relación con el art. 1.214 del mismo Cuerpo Legal, que se considera infringido en igual concepto. SEGUNDO.- Al amparo del número 4 del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, citándose como infringido por su no aplicación el art. 1.554, apartado 1, 2 y 3 del Código Civil en relación con el art. 1.097 y 1.553, este último en relación asimismo con los artículos 1.484 y 1.485 del mismo Cuerpo Legal, todos los cuales preceptos se consideran infringidos por su no aplicación. TERCERO Al amparo del art. 1692, apartado cuatro de la Ley de Enjuiciamiento Civil, citándose como infringidos por inaplicación los artículos 1.101, 1102 y 1103 del Código Civil, estos dos últimos con carácter alternativo".

2.- Admitido el recurso de casación por auto de fecha 9 de mayo de 2002, se entregó copia del escrito a la representación de los recurridos, conforme lo dispuesto en el artículo 1710.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que en el plazo de 20 días puedan impugnarlo.

3.- El Procurador de los Tribunales D. Evencio Conde de Gregorio, en nombre y representación de D. Juan Pablo y Doña Marta , presentó escrito de impugnación al recurso de casación y alegando los motivos que estimó pertinentes, terminó suplicando a la Sala dicte sentencia desestimando el recurso de casación interpuesto de contrario.

4.- Al no haberse solicitado por todas las partes personadas la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día TRES DE NOVIEMBRE del año en curso, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. PEDRO GONZÁLEZ POVEDA

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Por los cónyuges don Jorge y doña Regina se formuló demanda de juicio ordinario de menor cuantía contra don Juan Pablo y su esposa doña Marta en cuyo suplico solicitaban se declarase resuelto el contrato de arrendamiento de fecha 15 de octubre de 1988 celebrado entre los actores, en concepto de arrendatarios, y los demandados, en concepto de arrendadores, sobre el local de negocio comercial NUM000 de la planta NUM001 de la finca urbana número NUM002 de la CALLE000 , con entrada por la AVENIDA000 , número NUM003 , de Madrid, local que se arrendaba para la instalación y explotación en él de un negocio de cervecería y croisantería; la resolución pedida se fundaba en no ser apto el local para el fin pactado. Igualmente se solicitaba la condena de los demandados a la devolución de las fianzas entregadas a ellos al formalizar el contrato y a indemnizar a los actores por los daños y perjuicios causados en cuantía de 18.032.000 pesetas.

La sentencia de primera instancia estimó parcialmente la demanda y condenó a los demandados a la devolución de las fianzas recibidas y a indemnizar los daños y perjuicios causados cuya cuantía se determinará en ejecución de sentencia; esta condena a indemnizar daños y perjuicios fue dejada sin efecto por la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Decimonovena de la Audiencia Provincial de Madrid.

Segundo.- Al amparo del art. 1692.4<sup>o</sup> de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el motivo primero del recurso denuncia infracción de los arts. 1261-2<sup>o</sup>, 1271 y 1272 del Código Civil, en relación con el art. 1214 del mismo Texto legal que, igualmente, se considera infringido. La argumentación del motivo adolece de un grave confusiónismo que se manifiesta en la invocación de preceptos heterogéneos en el mismo motivo como son, de un lado, los artículos del Código Civil relativos al objeto del contrato, y, de otro, el relativo a la carga de la prueba que



ninguna relación guardan entre sí; si bien este confusionismo viene propiciado por la sentencia del Juzgado en la que se dice que, al carecer el local de salida de humos, carecía de las condiciones necesarias para la explotación del negocio a que iba destinado, de lo que se desprende que el contrato carecía de objeto.

La entrega del local arrendado sin las condiciones necesarias para cumplir el destino pactado, no supone que el contrato carezca de objeto sino un incumplimiento de la obligación de entrega impuesta al arrendador por el art. 1554.1º del Código Civil -precepto aplicable a los arrendamientos especiales-, así dice la sentencia de esta Sala de 30 de mayo de 1994 que "siendo la obligación fundamental y pristina la de entregar la cosa objeto del arrendamiento ( número 1º del art. 1554 del Código Civil), ello presupone que dicha entrega lo sea con posibilidad de cumplimiento del destino pactado, ya que entregar, en el aspecto jurídico, en materia de arrendamiento, es efectuar desplazamiento de posesión, en relación de tal índole, con posibilidad de dedicación por el arrendatario a lo que se hubiese convenido, como base fundamentadora y motivo esencial del contrato en cuanto al destino a dar al local arrendado ( sentencia de esta Sala de 21 de noviembre de 1998)". En el contrato origen de este litigio sí hubo objeto; cuestión distinta es si se dio cumplimiento o no a la obligación de entrega en el sentido jurídico antes dicho, por los arrendadores, incumplimiento que posibilitaría el ejercicio de la acción rescisoria ( art. 1556 del Código Civil), en tanto que la falta de objeto daría lugar a la inexistencia del contrato ( art. 1261 del Código Civil). En ningún pasaje la sentencia afirma que el contrato carezca de objeto por lo que no pueden considerarse infringidos los preceptos que se citan y se desestima el motivo.

Tercero.- El motivo segundo, por el mismo cauce procesal que el anterior, denuncia como infringido por su no aplicación el art. 1554, apartados 1, 2 y 3 del Código Civil en relación con el art. 1097 y 1553, este último asimismo en relación con los arts. 1484 y 1485 del mismo Cuerpo legal, todos los cuales se consideran infringidos por su no aplicación.

Afirma la sentencia recurrida, en la parte final de su fundamento jurídico tercero, "y, por último, que la resolución del contrato por falta de aptitud del local se planteó después de que el contrato se hallase resuelto en virtud de sentencia de desahucio, de ahí que no pueda hablarse de perjuicios producidos por beneficios dejados de percibir ante la clausura del local, pues, en definitiva, el contrato ya estaba resuelto y, por tanto, extinguido antes de presentarse la demanda que nos ocupa"; tal declaración viene a ratificar la apreciación por el Juzgador de Primera Instancia de la excepción de cosa juzgada opuesta por los arrendadores puesto que el contrato había sido declarado resuelto por resolución judicial recaída en juicio de desahucio por falta de pago de la renta.

Esta Sala, aunque ello no supone por sí la estimación del motivo, no puede compartir tales afirmaciones. Resolviendo esta cuestión planteada en el litigio en ella contemplado, dice la sentencia de esta Sala de 4 de julio de 1989: "En orden a la resolución previa del arrendamiento a consecuencia del procedimiento y sentencia de desahucio, es exacto que este procedimiento tiene una doble vertiente, resolutoria una y de lanzamiento físico otra, pero dado que éstos procesos sólo enjuician el escueto y puro hecho de la merced, que, constituye la obligación principal del rentero, es claro que la causalidad del contrato como esencia subyacente del mismo, queda sin enjuiciar en punto a su vinculación quebrantada o no por incumplimientos transcendentales de la partes, lo que no puede homologarse judicialmente sino a través del procedimiento ordinario, que es lo que ha hecho el actor para verificar de esta guisa el incumplimiento previo y esencial de la arrendadora al no hacer entrega efectiva de cosa hábil para cumplir la función de su destino hostelero convenido.....En consecuencia la resolución precedente del juicio de desahucio, no empece la resolución declarada en este ordinario, con consecuencias indemnizatorias, independientes de las que acarrea el pronunciamiento en aquel otro proceso". Como se dice, esto no supone por sí sólo la estimación del motivo, en primer lugar porque la estimación de la excepción de cosa juzgada quedó firme en primera instancia, y, en segundo lugar, porque en ambas instancias se ha entrado a examinar si se dio o no cumplimiento de sus obligaciones por los arrendadores.

Dicho lo anterior, el motivo no puede prosperar ya que en él no se respeta el relato fáctico de la sentencia recurrida en cuanto declara "que no resulta acreditado que al tiempo de la entrega del local éste careciese de la citada salida para evacuar humos", declaración de hecho que no resulta combatida en forma procesalmente idónea en el recurso.

Ante esa declaración fáctica, no resulta violado el número 1º del art. 1554 del Código Civil, al no resultar probada la falta de entrega de la cosa en los términos a que se refiere la sentencia de 30 de mayo de 1994, citada en el anterior fundamento de esta resolución. Tampoco resulta violados los apartados 2 y 3 del art. 1554; no existe prueba alguna de que los arrendatarios se dirigiesen a los arrendadores poniéndoles de manifiesto la necesidad de realizar reparaciones en el local arrendado, aparte de que los hechos en que se funda la demanda no integran el supuesto de hecho del número 2º del repetido art. 1544. Y en cuanto a la violación del número 3º, de ese precepto legal, el mismo ha de ponerse en relación con los arts. 1474.1º y 1475 del Código Civil que regulan el saneamiento por evicción, acción que no aparece ejercitada en la demanda.



En cuanto a la invocación del art. 1553 en relación con los arts. 1484 y 1485, todos del Código Civil, a pesar de la cita de aquél en los fundamentos de la demanda, las peticiones del suplico en modo alguno pueden corresponder a la acción redhitoria o a la "quanti minoris" que se regulan en el art. 1486, por lo que no puede entenderse que hayan sido ejercitadas las mismas en este pleito.

Todo ello lleva a la desestimación del motivo.

De igual forma ha de ser desestimado el motivo tercero que, por igual cauce procesal que los anteriores, considera infringidos los arts. 1101, 1102 y 1103 del Código Civil; en el no se respeta la fundamentación fáctica de la sentencia que o aprecia incumplimiento por los arrendadores de su obligación de entrega, cuestión ésta del cumplimiento o incumplimiento contractual reservada a la apreciación del juzgador de instancia, sin acceso a la casación salvo que se denuncie error en la valoración de la prueba con cita de las normas reguladoras de la misma que se consideren infringidas, lo que aquí no se hace.

Cuarto.- La desestimación de todos y cada uno de los motivos del recurso determina la de este en su integridad con la preceptiva condena en costas que establece el art. 1715.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

## FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por don Jorge y doña Regina contra la sentencia dictada por la Sección Decimonovena de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y ocho.

Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas de este recurso.

Y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de Apelación, en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .-Antonio Gullón Ballesteros.-Xavier O'Callaghan Muñoz.- Pedro González Poveda .-firmado y rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Pedro González Poveda, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.