

Id Cendoj: 28079110012007101021
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 3722/2000
Nº de Resolución: 1019/2007
Procedimiento: Casación
Ponente: ROMAN GARCIA VARELA
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

Contrato de arrendamiento con opción de compra de local. Resolución del contrato. La facultad de moderación de la responsabilidad procedente de negligencia.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diez de Octubre de dos mil siete.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados arriba indicados, ha visto el presente recurso de casación interpuesto por "PREMSA CATALANA, S.A. EMPRESA PERIODÍSTICA", representada por la Procuradora doña Consuelo Rodríguez Chacón, contra la sentencia dictada en grado de apelación -rollo nº 643/98- por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona, en fecha 14 de enero de 2000, dimanante de autos de juicio declarativo de menor cuantía sobre resolución de contrato de arrendamiento y reclamación de cantidad, seguidos con el número 867/96 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Barcelona. Ha sido parte recurrida "CONSTRUBAR, S.L.", representada por el Procurador don Ramón Rodríguez Nogueira.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1º.- La Procuradora doña M^a Cristina Ruiz Santillana, en nombre y representación de "CONSTRUBAR, S.L.", promovió demanda de juicio declarativo de menor cuantía sobre resolución de contrato de arrendamiento y reclamación de cantidad, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Barcelona, contra "PREMSA CATALANA, S.A. EMPRESA PERIODÍSTICA", en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: "(...) Se dicte sentencia en la que: a) Se declare resuelto el contrato de arrendamiento con opción de compra firmado en fecha 6 de julio de 1995 entre "CONSTRUBAR, S.L." y "PREMSA CATALANA, S.A. EMPRESA PERIODÍSTICA". b) Se condene a "PREMSA CATALANA, S.A. EMPRESA PERIODÍSTICA" al pago de diecinueve millones trescientas ochenta y tres mil seiscientas pesetas (19.383.600 ptas.) en más sus intereses, importe de las rentas vencidas y no satisfechas de los meses de septiembre de 1995 a febrero de 1996, ambos inclusive, del local nº 4 del complejo industrial sito en Barcelona, C/Guayamil 1-9, Lima 23-29 y Cuzco 24. c) Se condene a "PREMSA CATALANA, S.A. EMPRESA PERIODÍSTICA" al pago de quince millones ciento cuatro mil ciento cuatro pesetas (15.104.104 ptas.) en más sus intereses, importe correspondiente al coste de las obras llevadas a cabo a su instancia en el local objeto de arriendo. d) Se condene a "PREMSA CATALANA, S.A. EMPRESA PERIODÍSTICA" al pago de la cantidad de trece millones novecientos veinticinco mil pesetas (13.925.000 ptas.) en más sus intereses, importe correspondiente a la indemnización de daños y perjuicios sufridos por "CONSTRUBAR, S.L." calculados a razón de 1 mes de renta por cada mes transcurrido hasta su venta. e) Se condene a "PREMSA CATALANA, S.A. EMPRESA PERIODÍSTICA" al pago de todas las costas causadas en el presente procedimiento".

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, el Procurador don Narciso Ranera Cahis, en su representación, la contestó oponiéndose y suplicando al Juzgado: "(...) Se sirva dictar sentencia desestimatoria de la demanda en base a los hechos y argumentos expuestos en este escrito de contestación, con imposición de costas a la actora".

3º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Barcelona dictó sentencia, en fecha 30 de abril de 1998, cuya parte dispositiva dice literalmente: "Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por la

Procuradora Sra. Ruiz, en nombre y representación de "CONSTRUBAR, S.L." contra "PREMSA CATALANA, S.A. EMPRESA PERIODÍSTICA", representada por el Procurador Sr. Ranera, debo declarar y declaro resuelto el contrato de arriendo con opción de compra celebrado por ambas partes a la fecha 6 de julio de 1995, sobre el local nº 4, ubicado en el complejo industrial sito en Barcelona, C/Guayamil, nº 1, Lima nº 23-29 y Cuzco nº 24, condenando a la demandada "PREMSA CATALANA, S.A." a pagar a la actora la cantidad de diecinueve millones trescientas ochenta y tres mil seiscientos pesetas (19.383.600 ptas.) por principal, en concepto de rentas vencidas y no satisfechas por los meses de septiembre de 1995 a febrero de 1996 ambos inclusive y sus intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda, así como en su caso los que se devengaren desde la fecha de la presente resolución hasta su total ejecución, condenando asimismo a la demandada a pagar a la actora la cantidad de trece millones trescientas sesenta y siete mil novecientos noventa y dos pesetas (13.367.992 ptas.) por principal, y en su caso sus intereses legales desde la fecha de la presente resolución hasta su total ejecución, en concepto de indemnización por daños y perjuicios, sin que proceda la condena al pago de cantidad alguna por coste de obras realizadas en el local arrendado, todo ello sin que proceda pronunciamiento en costas".

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección SA-13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona dictó sentencia, en fecha 14 de enero de 2000, cuyo fallo se transcribe textualmente: "Que desestimando los recursos de apelación interpuestos por "CONSTRUBAR, S.L." y "PREMSA CATALANA, S.A. EMPRESA PERIODÍSTICA", contra la sentencia dictada en fecha 30 de abril de 1998 por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de los de Barcelona, en los autos de menor cuantía nº 867/96 de los que el presente rollo dimana, debemos confirmar y confirmamos íntegramente la misma, con imposición de las costas de esta alzada, respectivamente, a los apelantes".

SEGUNDO.- La Procuradora doña Consuelo Rodríguez Chacón, en nombre y representación de "PREMSA CATALANA, S.A. EMPRESA PERIODÍSTICA", interpuso, en fecha 22 de septiembre de 2000, recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia, por los siguientes motivos, al amparo del *artículo 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*: 1º) por infracción de los *artículos 1282 y 1256 del Código Civil*; 2º) por vulneración de los *artículos 1124, 1101, 1103 y 1104 del Código Civil*, y, terminó suplicando a la Sala: "(...) Dicte sentencia estimando todos los motivos, casando la resolución recurrida, con imposición de las costas de las instancias a la parte recurrida, conforme a las reglas generales, y en cuanto a las del recurso, que cada parte satisfaga las suyas, y la devolución del depósito constituido a esta parte recurrente".

TERCERO.- Admitido el recurso y evacuado el trámite de instrucción, el Procurador don Ramón Rodríguez Nogueira, en nombre y representación de "CONSTRUBAR, S.L.", lo impugnó mediante escrito de fecha 6 de octubre de 2003, suplicando a la Sala: "(...) Dicte sentencia desestimando todos los motivos de casación, con expresa imposición de las costas procesales causadas en esta instancia".

CUARTO.- La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 19 de septiembre de 2007, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ROMÁN GARCÍA VARELA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La entidad "CONSTRUBAR, S.L." demandó por los trámites del juicio declarativo de menor cuantía a la compañía "PREMSA CATALANA, S.A. EMPRESA PERIODÍSTICA", e interesó las peticiones que se detallan en el antecedente de hecho primero de esta sentencia.

La demanda se fundamentaba en que, el 6 de julio de 1995, la actora y la demandada celebraron contrato de arrendamiento con opción de compra sobre el local número 4 del complejo industrial sito en Barcelona, en las calles Guayamil números 1-9, Lima números 23-29 y Cuzco número 24, por período inicial de cinco años y renta de 2.785.000 pesetas mensuales, más I.V.A. e impuestos; y que, transcurridos cinco meses desde la firma del contrato, la arrendataria no había atendido al pago de los recibos de renta, excepto el concerniente a agosto de 1995, y, ante la reclamación de los importes correspondientes, remitió una carta a la demandante con la indicación de que su voluntad era la de resolver el contrato, por no ser apto para sus necesidades y representar su mantenimiento un gasto económico imposible de asumir, a la que "CONSTRUBAR, S.L." se opuso, pese a lo cual "PREMSA CATALANA, S.A." le devolvió las llaves del local, por lo que solicitó en el "petitum" la condena al pago por la demandada de la cantidad de 19.383.600 pesetas, de principal, e intereses, como importe de las rentas vencidas y no satisfechas de los meses de septiembre de 1995 a febrero de 1996, la suma de 15.104.104 pesetas, por las obras verificadas a instancia de la arrendataria, y la de 13.925.704 en concepto de daños y perjuicios.

La cuestión litigiosa centra principalmente en casación en la determinación de la procedencia o no de la indemnización de daños y perjuicios.

El Juzgado acogió parcialmente la demanda y su sentencia fue confirmada en grado de apelación por la de la Audiencia.

"PREMSA CATALANA, S.A. EMPRESA PERIODÍSTICA" ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia por los motivos que se examinan a continuación.

SEGUNDO.- El motivo primero del recurso -al amparo del *artículo 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* por infracción de los *artículos 1282 y 1256*, vulnerados por inaplicación y aplicación incorrecta, respectivamente, por cuanto que, según acusa, aunque nada se objeta a la declaración de la Audiencia sobre el derecho de la actora a percibir las rentas debidas hasta el día en que se plasmó el acuerdo resolutorio extrajudicial, concretamente el 12 de febrero de 1996, fecha en que la propiedad recogió las llaves del local arrendado, y éste quedó libre, vacuo y expedito, la sentencia impugnada no ha valorado que los actos posteriores al acuerdo resolutorio, evidencian la aceptación del desistimiento contractual por parte de "CONSTRUBAR, S.L.", pues no puede interpretarse de otra forma que tomara posesión de la finca arrendada e iniciara negociaciones con terceros a efectos de la venta del local, y, por tanto, resulta que la arrendadora aceptó y consintió la resolución del contrato por voluntad del arrendatario y la existencia de acuerdo entre ambas partes, con exclusión de la infracción del *artículo 1256*; a ello apunta el hecho significativo de que la demandante otorgara, en fecha de 30 de octubre de 1996, escritura de compraventa del local arrendado a favor de la entidad "Burberrys (Spain), S.A.", en cuya escritura se hace mención de que la finca objeto de la venta "se halla libre de otras cargas y gravámenes, así como de arrendatarios u otros ocupantes"; y, además, conforme señala la sentencia dictada por el Juzgado, en marzo de 1996, la arrendadora ya había suscrito con terceros, un contrato de "promesa recíproca de compraventa", con respecto al bien arrendado; en conclusión, la arrendadora, cuando recibió, libre y voluntariamente, las llaves de local, dió por resuelto el contrato de arrendamiento suscrito con la arrendataria, con lo que procede sacar a colación la doctrina de los actos propios, referente de que nadie puede ir en contra de los suyos- se desestima porque el motivo carece manifiestamente de fundamento, debido a que "CONSTRUBAR, S.L." tomó posesión de su inmueble el 12 de febrero de 1996 con la recepción de las llaves del local y, a partir de esta fecha, realizó los actos dominicales expuestos en el cuerpo del motivo, lo que no es reprochable, ni constituye obstáculo legal para la reclamación de daños y perjuicios que le fueron ocasionados por el incumplimiento de la demandada.

TERCERO.- El motivo segundo del recurso -al amparo del *artículo 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* por transgresión de los *artículos 1124, 1101, 1103 y 1104 del Código Civil*, puesto que, según denuncia, la sentencia de instancia ha declarado la improcedencia de la utilización de la facultad moderadora en la reclamación indemnizatoria objeto del debate, sin embargo, a la vista de la actuación de la arrendadora con posterioridad a la aceptación y recepción de las llaves del local arrendado, se sostiene que aceptó la voluntad rescisoria de la arrendataria y se adhirió a la misma, y, en consecuencia, no cabía condena alguna a la recurrente en concepto de daños y perjuicios derivada de un supuesto desistimiento contractual por su parte- se desestima porque, de una parte, la sentencia recurrida ha expresado que "si bien el importe de la indemnización concedida por lucro cesante es moderable por los Tribunales conforme a lo dispuesto en el *artículo 1103 del Código Civil*, no concurre en el caso enjuiciado ninguna circunstancia legal que aconseje hacer uso de esa facultad, teniendo en cuenta que la actora cumplió escrupulosamente todas sus obligaciones -incluida la realización de las obras objeto de su apelación-, mientras que la imprevisión y el incumplimiento de las que pesaban sobre la arrendataria son claros y carecen de fundamento jurídico", y de otra, esta Sala tiene declarado con reiteración que la responsabilidad procedente de negligencia podrá moderarse por los Tribunales según los casos, pero dicha facultad es discrecional sin que, con indicación a su aplicación o inaplicación, sea susceptible de recurso de casación, por no estar sujeta a reglas, sino al prudente arbitrio del Juzgador de instancia (entre otras, SSTS de 9 de febrero de 1990, 23 de febrero de 1996, 3 de marzo y 17 de septiembre de 1998 y 15 de diciembre de 1999).

Es cierto que la doctrina jurisprudencial no excluye absolutamente la aplicación por esta Sala de la moderación regida por el *artículo 1103*, entre otras ocasiones, cuando no se trata tanto de la fijación cuantitativa de la indemnización, como de discernir el grado y naturaleza del respectivo aporte de culpabilidad (SSTS de 7 y 28 de octubre de 1988), o ni siquiera se plantee en la decisión judicial la posibilidad de hacer uso de dicha facultad, si la misma viene forzosa y lógicamente impuesta por las especiales circunstancias concurrentes en el supuesto concreto que se enjuicia (SSTS de 19 de julio de 1996, 20 de octubre de 1997 y 2 de noviembre de 1999), lo que, como se ha expuesto en el párrafo precedente, no ha ocurrido en la resolución de instancia.

CUARTO.- La desestimación del recurso produce los preceptivos efectos determinados en el *artículo 1715.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* respecto a las costas y la pérdida del depósito constituido.

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 la compañía "PREMSA CATALANA, S.A. EMPRESA PERIODÍSTICA" contra la sentencia dictada por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona en fecha de catorce de enero de dos mil . Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas causadas y la pérdida del depósito constituido. Comuníquese esta sentencia a la referida Audiencia con devolución de los autos y rollo 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 . ROMÁN GARCÍA VARELA; JOSÉ ANTONIO SEIJAS QUINTANA; IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Román García Varela, 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.