

Fecha: 18/05/2006

Marginal: 28079110012006100437

Jurisdicción: Civil

Ponente: ROMAN GARCIA VARELA

Origen: Tribunal Supremo

Tipo Resolución: Sentencia

Sala: Primera

Cabecera: Resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio. No cabe imputar las deficiencias en los elementos comunes a la arrendadora del local. Razonamientos complementarios de los que no es consecuencia directa la parte dispositiva de la resolución. Cuestión nueva. Falta de acreditación de la exclusiva pertenencia al arrendatario del material dañado existente en el local.

Texto

Encabezamiento

Número de Resolución: 461/2006

Número de Recurso: 3111/1999

Procedimiento: CIVIL

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dieciocho de Mayo de dos mil seis.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo integrada por los Magistrados arriba indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en grado de apelación, en fecha 17 de mayo de 1999, en el rollo número 3411/98, por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, dimanante de autos de juicio de cognición sobre resolución de contrato de arrendamiento por impago de rentas, seguidos con el número 245/97 ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Irún ; recurso que fue interpuesto por don Ignacio, representado por el Procurador don José Manuel Dorremochea Aramburu y asistido del Letrado don José Manuel Tamargo, no habiendo comparecido la recurrida.

Antecedentes de Hecho

PRIMERO.- 1º.- La Procuradora doña Matilde Odriozola Alcántara, en nombre y representación de doña Yolanda, promovió demanda de juicio de cognición de la legislación especial de arrendamientos urbanos, turnada al Juzgado de Primera Instancia número 2 de Irún, contra don Ignacio, en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: " (...) Se dicte sentencia en su día por la que se declare resuelto el contrato de arrendamiento concertado por las partes sobre el local número 3 del Pabellón C del Polígono Soroxarta de Irún por falta de pago de la renta, así como que se condene al demandado a abonar a la actora la suma de siete millones quinientas setenta y cuatro mil seiscientos setenta y ocho pesetas, más el I.V.A. y las rentas que se vayan devengando desde el momento de la interposición de la demanda hasta el desalojo del demandado, más los intereses producidos conforme al interés legal del dinero desde el día en que debió realizarse el abono de cada una de las mensualidades y desde la fecha de la sentencia, los intereses contemplados en el artículo 921 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , así como las costas del procedimiento".

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, la Procuradora doña M^a Rosario Múgica Bolumburu, en su representación, formuló reconvencción, en la que, tras alegar hechos y fundamentos de derecho, suplicó al Juzgado: " (...) Dicte sentencia absolviendo a mi mandante de la demanda interpuesta por doña Yolanda y decretando la resolución del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y condenando a doña Yolanda a pagar a don Ignacio la cantidad de 4.776.706 pesetas, en pago de los desperfectos sufridos en materiales e instalaciones de su propiedad así peritados, y a indemnizar en la cantidad de 4.000.000 de pesetas en concepto de daños comerciales y de negocio que le ha ocasionado. Además de los intereses legales y costas del presente procedimiento".

3º.- Evacuando el traslado conferido, la Procuradora doña Matilde Odriozola Alcántara, en su representación, contestó a la reconvencción formulada, oponiéndose a la misma, y, suplicando al Juzgado: "(...) Dicte en su día sentencia por la que: A) Estimando la excepción de litisconsorcio pasivo necesario planteada, desestime la demanda sin entrar en el fondo del asunto, con expresa imposición de las costas a la demandante reconvenccional, o B) Desestime la demanda reconvenccional con expresa imposición de costas a la parte demandante reconvenccional".

4º.- El Juzgado de Primera Instancia número 2 de Irún dictó sentencia, en fecha 24 de junio de 1998 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por la Procuradora doña Matilde Odriozola, en nombre y representación de doña Yolanda, contra don Ignacio, debo acordar y acuerdo la resolución del contrato de

arrendamiento celebrado entre las partes sobre el local número 3 del Pabellón C del Polígono Soroxarta de Irún, por falta de pago de las rentas, decretando el desahucio del mismo, bajo apercibimiento de lanzamiento al demandado Sr. Ignacio, si no desaloja el citado local, en el término legalmente establecido. Asimismo debo condenar y condeno al Sr. Ignacio a abonar la cantidad de 6.800.300 pesetas, en concepto de rentas no abonadas, e intereses legales. Se estima parcialmente la reconvención interpuesta por la Procuradora doña Rosario Múgica, en cuanto a la pretensión de resolución del contrato. En cuanto a las costas procesales, cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad".

5º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa dictó sentencia, en fecha 17 de mayo de 1999, cuyo fallo se transcribe textualmente: "Que estimando parcialmente el recurso de apelación formulado por don Ignacio frente a la sentencia dictada el 24-VI-1998 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Irún debemos fijar en 6.010.642 pesetas, más I.V.A. la suma a abonar, por rentas adeudadas, hasta la presentación de la demanda. Se confirman los restantes pronunciamientos de la sentencia apelada y no se hace especial imposición de costas en esta apelación".

SEGUNDO.- El Procurador don José Manuel Dorremochea Aramburu, en nombre y representación de don Ignacio, interpuso en fecha 9 de septiembre de 1999, 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 1474, 1484 y 1486 del Código Civil, por aplicación indebida de los mismos al no darse los supuestos legalmente previstos para ello, así como infracción de los artículos 1554 del Código Civil y 107 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 ; 2º) por transgresión del artículo 1490 del Código Civil, así como la consiguiente incorrecta aplicación de los artículos 1474 y siguientes del mismo Cuerpo legal al supuesto enjuiciado; 3º) por inaplicación del artículo 1278 en relación al 1261 y 1274 del Código Civil ; 4º) por vulneración de lo dispuesto en los artículos 1101, 1106 y 1556 del Código Civil, y, terminó suplicando a la Sala: "(...) Dikte sentencia por la que declare haber lugar al mismo, y casando y anulando la sentencia dictada por la Audiencia Provincial así como la del Juzgado de Primera Instancia, dicte otra por la que desestime íntegramente la demanda presentada contra don Ignacio y le absuelva de todos los pedimentos de la misma, y a su vez, estime la demanda reconventional por éste planteada frente a doña Yolanda".

TERCERO.- Admitido el recurso, la Sala señaló para su votación y fallo el día 26 de abril de 2006, en que tuvo lugar.

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

Fundamentos de Derecho

PRIMERO.- Doña Yolanda demandó por los trámites del juicio de cognición a don Ignacio, e interesó las peticiones que se detallan en el antecedente de hecho primero de esta sentencia, a lo que el demandado reconvino con las reclamaciones que allí son expresadas.

La cuestión litigiosa ha quedado centrada primordialmente en casación en la determinación de si, aquietadas ambas partes respecto a la resolución del contrato de arrendamiento del local de negocio celebrado entre los litigantes, la arrendadora debió realizar o no las obras de reparación en el inmueble por filtraciones de agua provenientes de elementos comunes, si había desaparecido o no la obligación de pago de la renta al carecer de aptitud el local para su uso, y si correspondía o no una indemnización por daños y perjuicios al demandado, quién no era propietario directo de los objetos dañados.

El Juzgado acogió en parte la demanda y la reconvención, y su sentencia fue revocada parcialmente en grado de apelación por la de la Audiencia en el sentido de fijar en 6.010.642 pesetas, más IVA, la cantidad a abonar por el demandado a la actora por rentas adeudadas hasta la presentación de la demanda.

Don Ignacio ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia 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 aplicación indebida de los artículos 1474, 1484 y 1486 del Código Civil e infracción de los artículos 1554 de este ordenamiento y 107 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, por cuanto que, según acusa, la sentencia impugnada ha declarado probado que el local arrendado devino inhabitable a causa de las filtraciones de agua, con la añadidura de que las mismas provienen de la cubierta por una deficiencia generalizada de un elemento estructural, y las calificó como anomalías previas a la celebración del contrato de arrendamiento, y, según tales premisas, ha llegado a la conclusión de la presencia de unos defectos estructurales relativos a elementos comunes del polígono y que, por su entidad, no son

susceptibles de integrarse en el ámbito de las obligaciones de reparación y mantenimiento, sin embargo tal conclusión es errónea y carece de fundamento, pues vulnera lo dispuesto por los artículos 1554 del Código Civil y 107 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , toda vez que el hecho de la existencia de un defecto estructural en los pabellones, consistente en que el vial de rodadura que discurre sobre varios locales y que actúa como cubierta, presente una imperfecta impermeabilización que ha provocado filtraciones de agua, no implica que no puedan realizarse obras puntuales en los locales perjudicados para paliar y eliminar las consecuencias nocivas del agua, al menos hasta su reparación definitiva, y, de hecho, la mayoría de los propietarios afectados verificaron arreglos a fin de mantener en uso sus locales, tales como canalizar las goteras para recogerlas en unos tubos que las evacuaban al sistema de desagüe o colocado unos falsos techos a fin de tomar el agua filtrada y hacerla llegar a las tuberías de salida para evitar su entrada en los recintos, y no entiende que no se obligue al arrendador a remediar el defecto constructivo detectado en los elementos comunes, pues aunque por su generalidad e importancia es algo que trasciende a sus obligaciones, ello no implica que no deba realizar las mínimas reparaciones en el interior del local para conseguir su uso, lo cual omitió pese a conocer la existencia de esta problemática y haberle sido reclamado expresamente por el arrendatario- se desestima porque, de una parte, con mención a los artículos 1474, 1484 y 1486 del Código Civil , nos remitimos a lo argumentado en el siguiente fundamento de derecho sobre los razonamientos que no han contribuido decisivamente a la formación del fallo o decisión judicial, y de otra, la interpretación jurisprudencial de los artículos 1554 de este Texto legal y 107 de la referida Ley de Arrendamientos Urbanos , ha sentado que no cabe confundir las reparaciones relativas a la vivienda o local como finca individual, con las que corresponden a la Comunidad de Propietarios del inmueble, ya que las irregularidades en los elementos comunes no pueden ser imputadas a la arrendadora del local, como tampoco las posibles innovaciones para prevenir nuevos daños, pues ello carece de oportunidad en el régimen de propiedad horizontal cuando el menoscabo hay que referirlo a los elementos comunes y son por entero ajenos los daños a las instalaciones y componentes propios del local arrendado (STS de 7 de diciembre de 1984), cuya posición es de aplicación al supuesto debatido.

TERCERO.- El motivo segundo del recurso -al amparo del artículo 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por transgresión del artículo 1490 del Código Civil e incorrecta aplicación de los artículos 1474 y siguientes de este Cuerpo legal , puesto que, según denuncia, la sentencia de instancia ha argumentado que había transcurrido el plazo de caducidad de seis meses establecido en el artículo 1490, sin que el arrendatario hiciese uso de las facultades que le otorgaba el artículo 1486, por lo que no puede invocar el equilibrio de las prestaciones la parte que no ejercita en

tiempo y forma hábiles las facultades que le reconoce el ordenamiento jurídico para conseguirlo, no obstante, en dicho razonamiento, se hace una incorrecta aplicación del artículo 1490 del Código Civil, pues se olvida que, según su texto, las acciones que emanen de lo dispuesto en los cinco artículos precedentes se extinguirán a los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida, y con relación a la utilización de este precepto a un supuesto de arrendamiento, habrá de entenderse que el día inicial para el cómputo del plazo lo será el de la entrega de la cosa arrendada, y es pacíficamente aceptado que, cuando los vicios ocultos se manifiestan una vez transcurrido el plazo de seis meses, no es posible recurrir al mecanismo del saneamiento, al haber caducado las acciones correspondientes, y constituye un hecho incontrovertido que el contrato de arrendamiento objeto de la litis se celebró con fecha de 1 de marzo de 1990 y que los defectos no comenzaron a aparecer hasta el mes de septiembre de 1992 (en el fundamento jurídico cuarto de la sentencia recurrida se señala el 2 de mayo de 1994 como fecha inicial), por lo que, entonces ya había transcurrido el plazo de caducidad del artículo 1490, de modo que es equivocada la afirmación sentada por la sentencia impugnada de que el arrendatario pudo ejercitar la acción que le concede el artículo 1486, pues carecía de facultad para ello, así como las conclusiones que, a partir de tal premisa, ha declarado dicha resolución- se desestima porque los razonamientos expresados en el fundamento de derecho cuarto de la sentencia recurrida, donde se asienta la argumentación en que se fundamenta el motivo, están excluidos del objeto del recurso de casación, toda vez que tienen el carácter de complementarios y no constituyen "ratio decidendi", pues no son predeterminantes del fallo, ni conducen de modo inmediato al mismo (entre otras, SSTs de 27 de octubre de 1994 y 25 de noviembre de 2004).

El razonamiento que ha trascendido decisivamente a la parte dispositiva es el de que las irregularidades en los elementos comunes no pueden ser imputadas a la arrendadora, según se ha explicado en el fundamento de derecho precedente.

CUARTO.- El motivo tercero del recurso -al amparo del artículo 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por inaplicación del artículo 1278 del Código Civil, en relación con los artículos 1261 y 1274 de este Texto legal, puesto que, según reprocha, la sentencia de la Audiencia, pese a considerar como inhabitable el local arrendado, ha mantenido la obligación del arrendatario de abonar íntegramente el importe de las rentas devengadas, sin embargo con tal declaración, que implica la falta de aptitud del inmueble para ser gozado o usado, nos encontramos ante la desaparición de la causa que fundamentaba la obligación de pago del arrendatario, lo que implica un claro enriquecimiento indebido por parte de la arrendadora- se desestima porque, amén de que el contrato

celebrado entre los litigantes en 1 de marzo de 1990 ha mantenido su vigencia al no haber sido denunciado por las partes hasta las respectivas presentaciones de la demanda y de la reconvención en el presente juicio, el recurrente ha introducido una cuestión nueva, no alegada en los escritos rectores del juicio, ni suplicada en el "petitum" de su escrito reconvencional, la cual, según reiterada doctrina jurisprudencial, de ociosa cita, no cabe conocer en casación, pues amén de alterar el objeto de la controversia, atenta a los principios de preclusión e igualdad entre las partes y produce indefensión al otro sujeto del pleito.

QUINTO.- El motivo cuarto del recurso -al amparo del artículo 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por violación de los artículos 1101, 1106 y 1556 del Código Civil, debido a que, según censura, la sentencia de apelación ha confirmado la repulsa de la reconvención planteada por don Ignacio con base en su falta de acción por no ser dueño de los bienes dañados, pero confunde el concepto de propietario con el de perjudicado, pues la sola declaración de que este material no fuera de la propiedad del arrendatario no implica "per se" que éste no resultara perjudicado por su deterioro y, por consiguiente, que deba ser indemnizado- se desestima porque el demandado ha reconocido expresamente que los productos dañados pertenecen a las entidades "Puertas Bengoetxea, S.A." y "Uhinlan, S.A.", así como el carácter mercantil de ambas sociedades y la personalidad jurídica independiente de cada una de ellas, y también afirmó que la primera le pertenece en el 70% y a su esposa en el 30%, y que es titular exclusivo de la segunda, con la indicación de que se consideraba titular mediato de los bienes deteriorados, y su planteamiento en el motivo decae no sólo por la propia argumentación de la sentencia recurrida, que es aceptada en esa sede, respecto a que no cabe obviar la personalidad jurídica propia e independiente de las personas jurídicas legalmente constituidas (artículo 35 y concordantes del Código Civil y, para las sociedades anónimas, artículos 116 del Código de Comercio y 3 y 7.1 de la Ley de Sociedades Anónimas), sino también porque del reconocimiento judicial practicado se ha deducido la existencia en el local de materiales no pertenecientes al recurrente, sino a dichas compañías, que no eran las arrendatarias, y aquél no ha acreditado los que, de su exclusiva propiedad, resultaron perjudicados, ni, por consiguiente, la pérdida de provecho económico en relación con dichos bienes indeterminados.

SEXTO.- La desestimación del recurso produce los preceptivos efectos determinados en el artículo 1715.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto a las costas.

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

Fallo

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por don Ignacio contra la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa en fecha de diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y nueve . Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas causadas. Comuníquese esa 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; PEDRO GONZÁLEZ POVEDA. 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.