



Roj: **STS 701/2019** - ECLI: **ES:TS:2019:701**

Id Cendoj: **28079110012019100130**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **06/03/2019**

Nº de Recurso: **2372/2016**

Nº de Resolución: **136/2019**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 7072/2016,**
STS 701/2019

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 136/2019

Fecha de sentencia: 06/03/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2372/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 19/02/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid (9ª)

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN núm.: 2372/2016

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 136/2019

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz



D.^a M.^a Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 6 de marzo de 2019.

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 9.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 568/2013, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Coslada; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de Chelverton Properties S.L., representada ante esta sala por la procuradora de los Tribunales doña Amalia Jiménez Andosilla, bajo la dirección letrada de don José Abad Revenga; siendo parte recurrida Kiabi España K.S.C.E. S.A., representada por el Procurador de los Tribunales don Ernesto García-Lozano Martín, bajo la dirección letrada de doña Isabel Marín Cobian.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- La representación procesal de Kiabi España K.S.C.E. S.A., interpuso demanda de juicio ordinario contra Chelverton Properties S.L., alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que:

"Se declare justificada la resolución del contrato de arrendamiento futuro de local de negocio realizado en fecha 18 de abril de 2013 por la empresa KIABI.

"Se condene a la demandada a restituir a mi mandante las cantidades abonadas hasta la fecha en virtud de dicho contrato, que ascienden a la suma total de CIENTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS ONCE EUROS (104.811 €) más los intereses.

"Que se condene a la demandada a abonar a mi mandante la cantidad de TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS EUROS CON SIETE CÉNTIMOS DE EURO (36.200,07€), en concepto de daños y perjuicios causados por el incumplimiento, más los intereses.

"Todo ello con imposición a la parte contraria de las costas que genere el presente proceso."

1.-2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que dicte:

"sentencia por la que se desestime en su integridad la demanda interpuesta por la multinacional KIABI, con expresa condena a las costas causadas en la presente instancia."

1.-3.- Al mismo tiempo formulaba reconvenición, en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado:

"dicte en su día Sentencia en virtud de la cual SE DECLARE:

"1. Que la demandada en Reconvenición, KIABI ESPAÑA K.S.C.E. S.A., ha incumplido el contrato de arrendamiento de local de comercio de fecha 12 de enero de 2011.

"2. Como consecuencia de lo anterior, que es conforme a Derecho la resolución del contrato de 12 de enero de 2011, instada con fecha 3 de abril de 2014 por CHELVERTON PROPERTIES, S.L.

"3. Que CHELVERTON ostenta un derecho de crédito frente a la parte actora por importe de CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (148.442,57 €) en concepto de rentas de arrendamiento devengadas, facturadas y no pagadas.

"4. Que CHELVERTON ostenta un derecho de crédito por intereses de demora contractualmente pactados de las facturas impagadas hasta el 8 de abril de 2014 de MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.589,96 €). Más los intereses calculados según la Estipulación Séptima (Euribor de los depósitos a un mes incrementado en tres puntos) desde el 9 de abril de 2014 y hasta el efectivo pago.

"5. Que CHELVERTON ostenta un derecho a retener y hacer suya la cantidad de SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS (69.874€) como consecuencia del incumplimiento contractual de KIABI en virtud de lo establecido en las estipulaciones 4.2.4 y 22.1 del contrato de arrendamiento.

"6. Que CHELVERTON tiene derecho a percibir una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento contractual de la Actora-Reconvenida en virtud de lo establecido en las estipulaciones 24.3 y 5.3 del contrato por importe de NOVECIENTOS VEINTITRÉS QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS Y SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (923.547,79 €).

"7. Que CHELVERTON tiene derecho a compensar las cantidades de TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS (34.937 €) que tiene en su poder en concepto de Fianza (Estipulación 22.2).

"8. La obligación de KIABI ESPAÑA K.S.C.E. S.A. de abonar las costas y los intereses moratorios de todas las anteriores cantidades generados en la presente reconvenición.

" Y que en base a lo anterior SE CONDENE a KIABI ESPAÑA K.S.C.E. S.A.:

"9. A estar y pasar por las anteriores declaraciones.

"10. A pagar a CHELVERTON la cantidad de UN MILLÓN TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (1.038.643,32 €) por el concepto de facturas impagadas, intereses moratorios hasta el 8 de abril de 2014 y resarcimiento por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de KIABI ESPAÑA K.S.C.E. S.A. Cantidad resultante de compensar de las cantidades reclamadas la Fianza pactada por las partes y que consta en la Estipulación 22.2 del contrato de arrendamiento.

"11. Al pago de los Intereses de las cantidades reclamadas desde la presentación de la demanda Reconvenicional, hasta la sentencia a mi mandante. Y los intereses incrementados en dos puntos desde la sentencia y hasta el completo pago.

"12. Al pago de las Costas de la presente Reconvenición.

1.-4.- Conferido traslado de la demanda reconvenicional formulada de contrario a la parte actora, ésta la contestó alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó convenientes y terminó suplicando:

"...dicte sentencia por la que desestime la demanda reconvenicional absolviendo a mi representado de todos los pedimentos deducidos de contrario, todo ello con expresa imposición de costas al demandante reconvenicional."

1.-5.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Coslada, dictó sentencia con fecha 20 de abril de 2015, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Que, desestimando la demanda interpuesta por KIABI ESPAÑA KSCE, S.A., representada por el Procurador de los Tribunales Ernesto García-Lozano Martín, frente a CHELVERTON PROPERTIES, S.A., representada por la Procuradora de los Tribunales Amalia Jiménez Andosilla, debo absolver y absuelvo a la demandada de las pretensiones que contra ella se formulan, con expresa imposición de las costas causadas en esta primera instancia respecto de la demanda principal a KIABI ESPAÑA KSCE, S.A.

"Que, desestimando la demanda reconvenicional interpuesta por CHELVERTON PROPERTIES, S.L., representada por la Procuradora de los Tribunales Amalia Jiménez Andosilla, frente a KIABI ESPAÑA KSCE, S.A., representada por el Procurador de los Tribunales Ernesto García-Lozano Martín, debo absolver y absuelvo a la demandada reconvenida de las pretensiones que contra ella se formulan, con expresa imposición de las costas causadas en esta primera instancia respecto de la demanda reconvenicional a CHELVERTON PROPERTIES, S.L."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de Chelverton Properties, S.L. y, sustanciada la alzada, la sección 9.ª de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia con fecha 27 de abril de 2016, cuyo Fallo es como sigue:



"Estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la parte demandada Chelverton Properties, S.L. y desestimando la impugnación de la sentencia formulada por la apelada Kiabi España KSCE, S.A. contra la sentencia de fecha veinte de abril de dos mil quince dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Coslada en los autos de Juicio Ordinario allí seguidos con el nº 586/2013, REVOCAMOS PARCIALMENTE la citada resolución en el sentido de estimar en parte la demanda reconvenzional formulada por Chelverton Properties, S.L. declarando:

"1) Que Kiabi España KSCE, S.A. ha incumplido el contrato de arrendamiento suscrito el 12.1.2011.

"2) Que, en su consecuencia, es conforme a Derecho la resolución del contrato citado instada el 3 de abril de 2014 por la arrendadora.

"3) Que Chelverton ostenta derecho a relevar y hacer suya la cantidad de 69.874 €.

"4) Que Chelverton ostenta derecho a compensar 34.937 € que tiene en su poder en concepto de fianza.

"5) Que Chelverton tiene derecho a percibir de 52.405 € en virtud de lo convenido en la cláusula penal estipulada 5.3

"No se imponen las costas de la reconvección al estimarse la misma en parte.

"Confirmando los restantes pronunciamientos de la sentencia apelada o impugnada.

"Todo ello con imposición a Kiabi España KSCE, S.A. de las costas ocasionadas con la impugnación de la sentencia y sin hacer imposición de las ocasionadas con el recurso de apelación al estimarse el mismo en forma parcial, con devolución al recurrente del depósito constituido de conformidad con el punto 8º de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial ."

TERCERO.- La procuradora doña Amalia Jiménez Andosilla, en nombre de Chelvertos Properties S.L., interpuso recurso de casación fundado en los siguientes motivos:

1.- Por vulneración del artículo 1152 CC y la doctrina jurisprudencial, en relación con el artículo 1154 CC y los artículos 1091 y 1255 CC por inaplicación.

2.- Por vulneración del artículo 1124 CC y errónea aplicación del artículo 1153 del mismo cuerpo legal y de la doctrina jurisprudencial que los interpreta.

CUARTO.- Por esta Sala se dictó auto de fecha 7 de noviembre de 2018 por el que se acordó la admisión del recurso y dar traslado del mismo a la parte recurrida, que se opuso a su estimación mediante escrito presentado en su nombre por el procurador don Ernesto García-Lozano Martín.

QUINTO.- No habiéndolo solicitado las partes ni considerándolo preciso el tribunal, se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el día 19 de febrero de 2019.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Como antecedentes del presente proceso, deben señalarse los siguientes.

Con fecha 12 de enero de 2011 se firmó un contrato de arrendamiento de local de futura construcción en el Sector SUE-6 (Parque de Medianas) de San Fernando de Henares en el que Chelverton Properties S.L. (en adelante, Chelverton) era parte arrendadora y Kiabi España Ksce S.A. (en adelante, Kiabi) era arrendataria.

En fecha 26 de noviembre de 2012, Chelverton comunicó a la arrendataria Kiabi que haría la entrega del local el 26 de marzo de 2013. El 18 de abril siguiente Kiabi comunicó a la arrendadora que no aceptaría la entrega y solicitaba la resolución del contrato por incumplimiento de Chelverton. Esta última rechazó la resolución y exigió el cumplimiento con intento de entrega del local arrendado el 22 de mayo de 2013 y, posteriormente, el día 30, sin que Kiabi compareciera para tomar posesión del local. Chelverton, amparándose en el contenido del contrato, dio el local por entregado y, tras una carencia de tres meses -que había sido pactada para permitir la realización por Kiabi de obras de acondicionamiento del local- comenzó a girar facturas para el pago de la renta en septiembre de 2013.

El 2 de diciembre siguiente Kiabi presentó demanda de resolución de contrato, que dio lugar al presente proceso. Una vez dado traslado de la demanda a Chelverton, ésta dio también por resuelto el contrato con efectos de 31 de marzo de 2014 y formuló reconvección solicitando el pago de las rentas adeudadas desde septiembre de 2013 hasta marzo de 2014 así como la aplicación de la cláusula penal establecida en la cláusula 5.3 del contrato consistente en el pago de una cantidad equivalente a las rentas restantes hasta cumplir el periodo mínimo de duración del contrato de cinco años, así como la cantidad de 69.874 euros



correspondientes a cuatro mensualidades de renta como penalidad por negarse a recibir el local así como las garantías adicionales de cumplimiento, según las cláusulas 4.2.4 y 22.1 del contrato.

El juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Coslada, en sentencia de fecha 20 de abril de 2015, desestimó la demanda de Kiabi y también la demanda reconvenzional de Chelverton.

Ambas partes recurrieron y la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 9.ª) dictó sentencia por la que desestimó las pretensiones de Kiabi y estimó en parte el recurso de Chelverton así como, también de modo parcial, la demanda reconvenzional y declaró: a) Que Kiabi había incumplido el contrato de arrendamiento; b) Que es conforme a derecho la resolución del contrato instada por la arrendadora Chelverton; c) Que Chelverton puede hacer suya la cantidad de 69.874 euros; d) Que Chelverton tiene derecho a compensar 34.937 euros que tiene en su poder en concepto de fianza; y e) Que igualmente tiene derecho a percibir 52.405,5 euros en virtud de lo convenido en la cláusula 5.3 del contrato.

Frente a dicha sentencia ha interpuesto recurso de casación Chelverton respecto de las dos cuestiones siguientes: a) En cuanto la sentencia reduce la aplicación de la cláusula penal, que ascendía al equivalente a cincuenta y tres meses de renta, a sólo tres meses por entender que en ese plazo puede arrendarse nuevamente el local; y b) En cuanto niega el derecho de Chelverton a percibir las rentas desde septiembre de 2013 a marzo de 2014, por entender que es incompatible con la penalización pactada (cláusula 4.2.4) para compensar el incumplimiento de la obligación de recibir el local, que había sido establecida en la cantidad equivalente a dos meses de arrendamiento.

SEGUNDO.- El primero de los motivos del recurso se formula por vulneración del artículo 1152 CC y la doctrina jurisprudencial según la cual las cláusulas penales tienen una doble naturaleza -punitiva y liquidatoria- que exime a la parte favorecida por ella de la necesidad de acreditar los daños y perjuicios sufridos; infracción que pone en relación con el artículo 1154 CC y la doctrina jurisprudencial que lo interpreta, puesto que resulta improcedente la moderación de la cláusula penal pactada al haber existido un incumplimiento total por parte de Kiabi, declarado en la sentencia; todo ello, igualmente en relación con los artículos 1091 y 1255 CC por inaplicación.

La sentencia impugnada (fundamento de derecho tercero) procede a moderar la aplicación de la cláusula penal reduciéndola al importe de la renta correspondiente a tres mensualidades, por un total de 52.405,5 euros.

La cláusula quinta del contrato, apartado 3, establece que

"si el contrato se resolviese por la arrendadora por causas imputables a la arrendataria o por sentencia judicial que declarase la resolución anticipada del contrato por impago de la arrendataria de cantidades pactadas en virtud de este contrato o por una causa imputable a la arrendataria, ésta deberá pagar, antes de la devolución del local, a la arrendadora, en concepto de cláusula penal, una cantidad por un importe equivalente al total de las rentas y otras repercutibles a la arrendataria vigentes en el momento de la resolución, calculados desde la fecha de la resolución hasta la finalización de la parte del plazo de duración obligatoria que quedase pendiente de cumplimiento; y ello, aún cuando la arrendataria hubiese abandonado el local".

En atención al pacto de cláusula penal establecido libremente por las partes, es claro que al declarar la sentencia conforme a derecho la resolución operada por la arrendadora por incumplimiento de la arrendataria -que ni siquiera aceptó la entrega del local- no existiría la posibilidad de moderación de los resultados de la aplicación de la penalidad establecida, ya que nominalmente no se da ninguno de los supuestos previstos en el artículo 1154 CC para que dicha moderación pueda tener lugar, pues la obligación no ha sido cumplida "en parte o irregularmente" por el deudor, sino que ha sido plenamente incumplida y en la forma prevista en la indicada cláusula penal.

La sentencia de esta sala núm. 536/2017, de 2 octubre, siguiendo reiterada doctrina jurisprudencial, dice lo que sigue:

"Por lo que se refiere a la facultad moderadora de la pena atribuida al juez en el art. 1154 CC, es doctrina de esta sala la de que la moderación de la pena queda condicionada a la concurrencia del supuesto previsto en el precepto, esto es, que la obligación hubiera sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor. Pero no cabe moderación de la pena cuando la misma hubiera sido prevista para sancionar, precisamente, el incumplimiento producido (sentencias 384/2009, de 1 de junio, 708/2014, de 4 de diciembre). De manera específica, se reitera esta doctrina y se excluye la facultad moderadora de los tribunales en las sentencias 366/2015, de 18 de junio, 710/2014, de 3 de diciembre, 89/2014, de 21 de febrero y 211/2009, de 26 de marzo, referidas a supuestos en los que la cláusula se insertó en el contrato precisamente para el incumplimiento producido...".

No obstante, la excepcionalidad de la cláusula penal, en cuanto sustitutiva y liberadora de la normal carga de acreditar los daños o perjuicios efectivamente sufridos por el incumplimiento, lleva a que la aplicación de la



misma haya de ser restrictiva en el sentido de que al cumplimiento irregular o parcial por parte del obligado pueda asimilarse, a efectos de autorizar la moderación (artículo 1154 CC), el incumplimiento del contrato por parte de quien demanda su aplicación, aunque el mismo no alcance por sí eficacia resolutoria.

La sentencia de esta sala núm. 678/2010, de 26 de octubre , afirma al respecto que

"en todo caso se impone la interpretación restrictiva de las cláusulas penales (SS 22 Nov. 968 , 10 Nov. 1983 y 14 Feb.1992 , entre otras), al presentarse como excepciones del régimen normal de las obligaciones y contratos, con lo que se desautoriza su ampliación unilateral; criterio que ha sido reiterado por otras muchas, citándose por todas la de 18 septiembre 2008 (Rec. 2120/2002) según la cual la doctrina jurisprudencial propugna una interpretación restrictiva de las estipulaciones contractuales que contengan cláusulas penales. Tal y como se indica, entre otras, en las Sentencias de 18 de julio de 2005 y de 5 de diciembre de 2007 - con cita de las de 10 de noviembre de 1983 , 27 de diciembre de 1991 , 14 de febrero de 1992 y 23 de mayo de 1997 -, la cláusula penal, como obligación accesoria, generalmente pecuniaria y a cargo del deudor, que sanciona el cumplimiento o incumplimiento irregular de la obligación a la vez que valora anticipadamente los perjuicios, es una excepción al régimen normal de las obligaciones al sustituir la indemnización, lo cual obliga a su interpretación restrictiva".

La sentencia núm. 629/2010, de 28 octubre , con cita de la sentencia de 29 marzo 2004 (rec. 1475/98), viene a admitir, en los casos de incumplimiento no esencial del acreedor que hace uso de la cláusula penal a su favor, que se proceda a una compensación fundada en el artículo 1103 CC , que queda confiada al prudente arbitrio del tribunal sentenciador.

En el presente caso, la Audiencia ha tenido en cuenta la existencia de un incumplimiento previo por parte de la ahora recurrente Chelverton referido al momento de la entrega del local a la demandada y ello, junto con otras consideraciones, le ha llevado a desestimar la aplicación rigurosa de la cláusula penal procediendo, por el contrario, a su moderación.

En consecuencia el motivo ha de ser desestimado.

TERCERO.- El segundo motivo se formula por vulneración del artículo 1124 CC y errónea aplicación del artículo 1153 del mismo cuerpo legal y de la doctrina jurisprudencial que los interpreta.

No cabe imputar a la sentencia impugnada la vulneración del artículo 1124 CC en tanto que la Audiencia reconoce a la ahora recurrente la posibilidad prevista en dicha norma de instar la resolución aunque inicialmente se haya optado por el cumplimiento y resuelve de conformidad con ello. Lo que la sentencia impugnada ha realizado es una interpretación del contrato relacionando sus distintas cláusulas, en cuya virtud considera improcedente la reclamación por la arrendadora de siete mensualidades de renta correspondientes al período previo a la resolución operada por Chelverton, teniendo en cuenta lo previsto en la cláusula 4.2.4 del contrato.

Dicha cláusula dice lo siguiente:

"En garantía de la recepción del local por la arrendataria y de los plazos pactados en este contrato, la arrendataria entrega, en este acto, a la arrendadora, mediante cheque nominativo cuya copia se acompaña como anexo nº 8, la cantidad de treinta y cuatro mil novecientos treinta y siete euros (34.937.- €), equivalentes a dos mensualidades de renta mínima garantizada. Dicha cantidad, entregada en concepto de garantía, será devuelta por la arrendadora a la arrendataria dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de apertura al público del local en las condiciones pactadas en este contrato. La arrendadora podrá hacer suya la indicada cantidad, en el supuesto desde la arrendataria incumple su obligación de recibir el local poder proceder a la apertura al público del mismo dentro de los plazos pactados en este contrato, entendiéndose que dicha cantidad cumple la función de cláusula penal, todo ello sin perjuicio de las otras penalizaciones pactadas en este contrato, así como de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento pueda originar a la arrendadora".

En efecto, si se aceptaran las pretensiones de la arrendadora resultaría que la misma percibiría, por un lado, la totalidad de las rentas mínimas garantizadas correspondientes a los cinco años de vigencia inicial del contrato -siete meses por facturación y los cincuenta y tres meses restantes por aplicación de la cláusula penal antes citada- y además una penalización para compensar el incumplimiento de la obligación de recibir el local, lo que parece contrario al equilibrio contractual en cuanto agravaría aún más la severa penalidad establecida. No cabe imputar a la sentencia una vulneración del artículo 1153 CC , pues precisamente el mismo pretende evitar, salvo que esa facultad haya sido expresamente atribuida, que se duplique la aplicación de una penalidad por un mismo incumplimiento.

En consecuencia este motivo ha de ser desestimado, ya que la Audiencia ha hecho uso de la facultad que le corresponde en orden a la interpretación del contrato sin que dicha interpretación haya sido objeto de recurso,



teniendo en cuenta además la reiterada doctrina de esta sala en el sentido de que la interpretación contractual corresponde a las instancias y únicamente cabe su revisión por vía de recurso extraordinario cuando en la misma se ha incurrido en vulneración directa de las normas que la regulan, o bien resulta ilógica o arbitraria (sentencia de 29 febrero 2012, rec. 495/2008 , que reitera la doctrina expresada en la núm. 292/2011, de 2 mayo , 559/2010, de 21 septiembre y 480/2010 , de 13 julio, entre otras); circunstancias que no son de apreciar en el caso presente.

CUARTO.- La desestimación del recurso comporta que se impongan las costas causadas por el mismo a la parte recurrente (artículos 394 y 398 LEC) y que proceda la pérdida del depósito constituido.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto en nombre de Chelverton Properties S.L. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 9.ª) de fecha 27 de abril de 2016, en Rollo n.º 770/2015 .

2.º- Confirmar la sentencia recurrida.

3.º- Condenar a la parte recurrente al pago de las costas causadas por el presente recurso, con pérdida del depósito constituido.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.