

Roj: **STS 6120/2012** - ECLI: **ES:TS:2012:6120**Id Cendoj: **28079110012012100532**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **09/04/2012**Nº de Recurso: **229/2007**Nº de Resolución: **221/2012**Procedimiento: **Casación**Ponente: **JUAN ANTONIO XIOL RIOS**Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a nueve de Abril de dos mil doce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los señores al margen indicados, el recurso de casación que con el n.º 229/2007 ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de Inmomerca, S.A., aquí representadas por el procurador D. Antonio Rafael Rodríguez Muñoz, contra la sentencia de 21 de septiembre de 2006, dictada en grado de apelación, rollo n.º 359/2006, por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 11ª, dimanante de procedimiento de juicio ordinario n.º 431/2003, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Onteniente. Habiendo comparecido en calidad de parte recurrida el procurador D. Roberto Granizo Palomeque, en nombre y representación de Reina-Valls, S.L.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**- El Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Onteniente dictó sentencia de fecha 16 de noviembre de 2005 en el juicio ordinario n.º 431/2003, cuyo fallo dice:

«Fallo.

»Estimar en parte la demanda interpuesta por la procuradora Sra. Pascual en nombre y representación de la mercantil Reina Valls S.L. contra la mercantil Inmomerca S.A. y declaro la resolución del contrato de arrendamiento de 18 de abril de 2002 y condeno a la referida entidad demandada a que pague a la actora la cantidad de cuarenta y ocho mil ochenta euros con noventa y seis céntimos de euro (48.080,96 €), más los intereses legales desde la fecha de presentación de la demanda, los cuales se incrementarán en dos puntos desde la fecha de la sentencia..»

»En cuanto a las costas procesales, cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad

**SEGUNDO.**- La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

Primero.- En el presente procedimiento por la parte actora se ejercita una acción de reclamación de cantidad, afirmando que la misma es propietaria de distintas fincas urbanas, de las que la entidad demandada es arrendataria, con el objeto de esta última de establecer y constituir actividad de venta al por menor dedicada a supermercado.

Afirmando que en fecha 18/4/02 se formalizó entre ambas un contrato de arrendamiento, relativo a la finca urbana sita en Ontinyent en la calle Parque en Proyecto n.º de propiedad horizontal 46 inscrita en el Registro de la Propiedad de Ontinyent al Tomo 638, Libro 218, Inscripción 3.ª finca n.º 26.860, comunicando la arrendataria a la arrendadora hoy actora en fecha 20/12/02 la decisión de resolver unilateralmente dicho contrato; respondiendo al efecto la demandante en fecha 24/12/02 la no aceptación de dicha resolución unilateral por no concurrir las causas previstas ni legal ni contractualmente para dicha resolución.

Al efecto, la parte demandada mantiene que concurre en el referido contrato causa de resolución del mismo, por cuanto no ha conseguido las licencias y permisos necesarios para el ejercicio de la actividad de



supermercado en el plazo de 8 meses pactado por ambas partes; en cambio, la arrendadora mantiene que a lo único que la misma accedió fue a la supresión de la obligación de pago de la renta por un máximo de 8 meses, a partir de cuyo momento dicha supresión se alzaría, comenzando así el devengo de las mensualidades aun en el supuesto de que en dicho plazo no se hubieran obtenido las pertinentes licencias, afirmando que el pacto sólo tendría virtualidad si la demandada no obtuviera las licencias finalmente por causa no imputable a la misma.

Por su parte, la entidad demandada alega que la misma cumplió diligentemente con su obligación en el período inicial de eficacia limitada del contrato y comunicó a la demandante la resolución anticipada del contrato de arrendamiento el 18/4/02, habiendo transcurrido los 8 meses pactados sin obtenerse las licencias por causa no imputable a la demandada (afirmando en este sentido la arrendataria que el contrato entró en vigor en el mismo momento de la firma con efectos limitados entre las partes en el sentido que durante el período inicial de 8 meses la arrendadora no pagaría la renta y la arrendataria no entregaría la posesión, obteniendo la arrendadora como contraprestación a los ocho meses de carencia en el pago de la renta seis años de obligado cumplimiento pero ello siempre que la demandada obtuviere las licencias en el plazo pactado).

»Segundo.- De lo anteriormente expuesto, vistas las pretensiones de ambas partes en el presente procedimiento, se desprende que la cuestión fundamental del presente pleito viene constituida por la interpretación de la cláusula de resolución contractual recogida y pactada por las partes en el contrato de arrendamiento de fecha 18/4/02.

A estos efectos, en el pacto segundo de dicho contrato se recoge lo siguiente:

"El presente contrato entra en vigor en el mismo momento de su firma, desplegando desde dicho momento toda su eficacia entre las partes.

No obstante lo anterior, y únicamente por lo que se refiere a la obligación de la arrendataria de satisfacer el importe de la renta las partes convienen que dicha obligación quede en suspenso por un plazo máximo de ocho (8) meses en los que la arrendataria, a sus únicas y exclusivas expensas tramitará la obtención de las preceptivas Licencias de Obra y Actividad y cuantos otros permisos, licencias y/o autorizaciones fuesen precisos, de acuerdo con la legalidad vigente, para la construcción y explotación de la actividad de venta al por menor en los establecimientos descritos en los antecedentes de este contrato. A tal efecto, la arrendataria se obliga a presentar en el plazo de sesenta (60) días naturales a contar desde el día de la fecha, el Proyecto de Actividad correspondiente a su nombre, debiendo acreditar el cumplimiento de dicha obligación a la arrendadora en dicho plazo.

Dicha suspensión de la obligación de satisfacer el importe de la renta, se alzaría a los ocho meses de la firma del presente contrato comenzando a partir de dicho momento el devengo de las rentas mensuales, según lo dispuesto en los siguientes párrafos.

No obstante si la concesión de las licencias se produjese con anterioridad a la finalización del plazo de los ocho (8) meses, en el plazo de quince (15) días desde dicha obtención comenzará el devengo de la renta, debiéndose satisfacer, por lo que respecta a la mensualidad en que se produzca tal concesión, la parte proporcional de la renta correspondiente a los días que restasen por transcurrir de dicho mes. A partir de dicha mensualidad, se irán devengando la totalidad de las rentas mensuales conforme se establece en la estipulación cuarta.

La arrendataria se compromete expresamente a notificar a la arrendadora en el mismo momento que se produzca, la concesión de las licencias, permisos y/o autorizaciones mencionadas.

En el supuesto de que finalmente no se hubieran obtenido las autorizaciones, licencias y/o permisos por causa no imputable a la arrendataria, la misma podrá resolver anticipadamente el presente contrato en cualquier momento de la vigencia del mismo, notificándolo fehacientemente a la arrendadora. En tal caso, ésta última podrá tener acceso a los expedientes administrativos incoados a instancia de Inmomerca S.A. para cerciorarse de los motivos o causas de la no obtención de las referidas licencias y permisos administrativos, para lo cual la arrendataria concederá a la arrendadora la oportuna autorización escrita si fuere necesario".

En orden a proceder al examen del contrato de arrendamiento, a fin de determinar su alcance y efectos, ha de ponerse de manifiesto con carácter previo, como lo hace la sentencia del TS de fecha 19/9/01 haciendo igualmente referencia a las SSTs de 4 y 10 de marzo de 1986, 15 de abril y 20 de diciembre de 1988 y 12 de junio de 1990, entre otras, que el primer criterio interpretativo a tener en cuenta es el literal, recogido en el párrafo 1.º del artículo 1281 del Código Civil, aplicable cuando son claros los términos de las cláusulas o pactos examinados, sin ofrecer duda racional de la voluntad de las partes; teniendo carácter supletorio la regla hermenéutica contenida en el párrafo 2.º, que se complementa con la del artículo 1282 CC, de modo que la averiguación del sentido y alcance de lo pactado a fin de conocer la verdadera intención de las partes contratantes, prevista en éste último se aplicara únicamente cuando, conforme al artículo 1281, las palabras usadas en el contrato pareciesen contrarias a aquella intención, función interpretativa que no



sólo ha de proyectarse sobre la literalidad y expresiones externas de los convenios, sino que debe abarcar, para determinar la real intención de los contratantes, al conjunto del clausulado que se pactó, con atención a los hechos coetáneos y posteriores, ya que si las relaciones contractuales surgen por la expresión del consentimiento de los interesados, en el objetivo de traducir en actos y realidades de lo convenido, puede suceder que se aparte su puesta en práctica respecto de lo estipulado, de ahí que el Código Civil, de manera previsor, disponga en su artículo 1285 que los contratos, desde su perfección, no solo obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas sus consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la Ley.

Por tanto, desde esta perspectiva, y encaminada la labor interpretativa de los actos y negocios jurídicos a indagar el sentido de una declaración de voluntad expresiva del querer o intención real, la regla instrumental básica para efectuar la exégesis está contenida en el párrafo 1.º del artículo 1281 del Código Civil, de la que, como se ha indicado, son subsidiarios o supletorios los criterios prevenidos en el párrafo 2.º y en los artículos siguientes del mismo Cuerpo legal sustantivo ( SSTS de 22 de marzo de 1950, 19 de febrero de 1981, 30 de marzo, 30 de abril, 17 de julio, 28 de diciembre de 1982, 16 de febrero de 1983, 9 de octubre de 1985, 4 de marzo de 1986 y 16 de diciembre de 1987, entre otras).

A tenor del mencionado precepto ha de atenerse el intérprete al sentido literal de lo manifestado siempre que el texto se ofrezca con la claridad que la norma exige ( SSTS de 23 de febrero de 1981, 28 de diciembre de 1982, 16 de febrero de 1983, 20 de febrero de 1984, 5 de febrero, 29 de mayo de 1985, 4 de marzo de 1986 y 1 de abril de 1987, entre otras), puesto que las palabras son el medio de expresión del pensamiento ( SSTS de 4 de diciembre de 1963, 13 de febrero de 1964 y 22 de junio de 1984, entre otras), de suerte que la finalidad del precepto radica en evitar que se tergiverse lo que aparece claro por virtud de las palabras empleadas.

Así, cuando del documento sometido a análisis no se siga indicio de duda o ambigüedad o no aparezca contradicha otra eventual voluntad que la manifestada a través de los términos consignados en aquél, surge el deber para el intérprete de abstenerse de mas indagaciones ("quum in verbis nulla ambiguitas est, non debet admitti voluntatis quaestio" -D. 111, 32,1-), en coherencia con la regla según la cual las palabras, **sin** son "verba simpliciter" deben entenderse en su natural significado holgando la investigación y la admisión de cuestión alguna sobre cualquiera otra voluntad ( SSTS de 16 de diciembre de 1984, 17 de junio de 1985 y 7 de julio de 1986 ).

Aplicando lo anteriormente expuesto al caso concreto que nos ocupa, entiende este juzgador que del contenido del contrato de arrendamiento se desprende -de la mera lectura de la cláusula anteriormente recogida- que en el contrato de arrendamiento formalizado en fecha 18/4/02 referido a finca urbana sita en Ontinyent inscrita en el Registro de la Propiedad de Ontinyent al Tomo 638, Libro 218, Inscripción 3.ª finca n.º 26.860, entre las entidades Reina Valls S.A. como arrendadora e Inmomerca S.A. como arrendataria, se establecía la supresión de la obligación de pago de la renta por parte de la entidad arrendataria por un máximo de 8 meses, a partir de cuyo momento dicha supresión se alzaría, comenzando así el devengo de las mensualidades aun en el supuesto de que en dicho plazo no se hubieran obtenido las pertinentes licencias.

Todo ello teniendo en cuenta que en la mencionada cláusula se dispone que "el presente contrato entra en vigor en el mismo momento de su firma, desplegando desde dicho momento toda su eficacia entre las partes. No obstante lo anterior, y únicamente por lo que se refiere a la obligación de la arrendataria de satisfacer el importe de la renta las partes convienen que dicha obligación quede en suspenso por un plazo máximo de ocho (8) meses en los que la arrendataria, a sus únicas y exclusivas expensas tramitará la obtención de las preceptivas Licencias de Obra y Actividad y cuantos otros permisos, licencias y/o autorizaciones fuesen precisos, de acuerdo con la legalidad vigente, para la construcción y explotación de la actividad de venta al por menor en los establecimientos descritos en los antecedentes de este contrato".

Por otro lado, en el referido contrato se establece igualmente que "en el supuesto de que finalmente no se hubieran obtenido las autorizaciones, licencias y/o permisos por causa no imputable a la arrendataria, la misma podrá resolver anticipadamente el presente contrato en cualquier momento de la vigencia del mismo, notificándolo fehacientemente a la arrendadora".

En el presente supuesto, correspondiéndole la carga de la prueba a la parte demandada (a tenor de lo dispuesto en el artículo 217 LEC), por la misma no se ha acreditado la no obtención de las licencias en el plazo indicado debido a causa no imputable a la misma, pues ella pudo conocer los condicionamientos urbanísticos vigentes y que podían perjudicarle poniendo elemental diligencia para ello, según tiene declarado la jurisprudencia seguida, entre otras, en la STS de 20 de junio de 1996.

De todo lo expuesto se concluye que no concurre en el presente caso causa de resolución contractual ni legalmente establecida a favor de la parte arrendataria.



»Tercero.- En lo que hace referencia a la indemnización solicitada por la entidad demandante, cabe señalar que por la misma se reclama la cantidad de quinientos trece mil veintitrés euros con noventa y cuatro céntimos, argumentando que habiéndose resuelto unilateralmente de adverso el contrato de arrendamiento, sin concurrir ninguna causa prevista al efecto y siendo el mismo de obligado cumplimiento durante sus primeros seis años de vigencia, a contar desde la fecha en que debió hacerse efectiva la primera mensualidad (18 de diciembre de 2002), procede al amparo de lo dispuesto en los artículos 1124 y 1556 del Código Civil una indemnización en concepto de daños y perjuicios a la actora por todas las mensualidades que restan sin abonar hasta el 18 de diciembre de 2008.

Ahora bien, entiende este juzgador que la referida cantidad solicitada por la parte actora debe ser moderada, pues hay que tener en cuenta que la entidad demandada Inmomerca S.A. no ha gozado de la posesión de los locales arrendados en ningún momento, estando los mismos en posesión de la entidad demandante, pudiendo disponer de ellos desde el momento de la resolución.

En base a lo expuesto, entiende este juzgador que teniendo en cuenta que en el referido contrato de arrendamiento suscrito por ambas partes (como las mismas reconocen en sus respectivos escritos de demanda y contestación) no se recoge ninguna cláusula indemnizatoria por resolución anticipada, unilateral e injustificada por parte de la arrendataria, habrá que acudir a lo dispuesto en el Código Civil, entendiendo que la indemnización solicitada por la parte actora constituiría un enriquecimiento injusto teniendo en cuenta - como anteriormente se ha expuesto- que la entidad demandada Inmomerca S.A. no ha gozado de la posesión de los locales arrendados en ningún momento; así, la indemnización adecuada será la equivalente a ocho mensualidades de renta, que fue el período transcurrido hasta que por parte de la arrendataria se le notificó a la arrendadora su intención de dar por resuelto el contrato.

De este modo, según lo expuesto, la indemnización a favor de la entidad demandante ascenderá a la cantidad de cuarenta y ocho mil ochenta euros con noventa y seis céntimos de euro (48.080,96 €).

»Cuarto.- En cuanto a los intereses procede -hasta el completo pago de la deuda- aplicar los legales respecto de la cantidad anteriormente referida de 10.441,38 € (1.737.300 pts.) desde la fecha de presentación de la demanda, a tenor de los artículos 1101 y 1108 del Código Civil ; los cuales se incrementarán en dos puntos desde la fecha de la sentencia, según lo dispuesto en el art. 576 LEC .

»Quinto.- En cuanto a las costas, al estar ante una estimación parcial de demanda, cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad ( art. 394.2 LEC ).»

**TERCERO.-** La Audiencia Provincial de Valencia, Sección 11.ª, dictó sentencia de fecha 21 de septiembre de 2006, en el rollo de apelación n.º 359/2006 , cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»1.º.- Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el procurador de los Tribunales don José Luis Medina Gil, en nombre y representación de la mercantil Reina Valls, S.L. contra la sentencia dictada el 16 de noviembre de 2005, en el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Ontinyent , en el juicio ordinario seguido con el número 431/2003.

»Desestimar la impugnación formulada por el procurador de los Tribunales don Ricardo Martín Pérez, en nombre y representación de la mercantil Inmomerca, S.A. contra la citada sentencia.

»2.º.- Revocar la citada resolución en el sentido de aumentar la indemnización, allí fijada a la suma de 464.943,37 €, manteniendo el resto de los pronunciamientos del fallo.

»3.º.- No hacer declaración sobre las costas de la apelación e imponer a la demandada las derivadas de la impugnación.

»Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación»

**CUARTO.-** En los fundamentos de Derecho de la sentencia se declara:

»No se aceptan los razonamientos de la resolución recurrida que se opongan a los siguientes, y.

»Primero.- En este procedimiento la demandante solicitó, además de la resolución del contrato, la indemnización en la suma de 513.023,24 €; la sentencia estimó parcialmente la demanda, en cuanto si bien declaró la resolución del contrato, sin embargo limitó la indemnización a la cuantía de ocho mensualidades ascendiendo a la suma de 48.080,96 €.

Ante esta resolución se formuló recurso de apelación por la parte actora, alegando en síntesis: 1º) referido al quantum indemnizatorio, por infracción por aplicación indebida de los artículos 1089 , 1091 y 1285 del CC , ya que las partes fijaron en el contrato un plazo de seis años de obligado cumplimiento, obligación de la que





se liberaba si no obtenía la licencia por causa no imputable, en caso contrario el pacto 5.7 sí preveía el pago de las rentas hasta ese período obligatorio, infracción por aplicación indebida del artículo 1101 del CC que se formula de forma subsidiaria, el Juez no ha tenido en cuenta que los locales se compran por la actora a instancia de la demandada y también deben valorarse las circunstancias por las que no se han podido arrendar esos locales, de ahí que si no se acoge la indemnización por daños y perjuicios del incumplimiento contractual sí debe acogerse la correspondiente al daño emergente y al lucro cesante; 2º) respecto a las costas deben imponerse a la demandada.

Y también se impugnó la sentencia por la parte demandada alegando en síntesis: 1º) incorrecta valoración de la prueba: ya que se ha acreditado que en el plazo de 8 meses no se obtuvieron las licencias y fue por la demora del Ayuntamiento pues el proyecto de actividad se presentó el 13 de junio de 2002; 2º) sobre el quantum de aceptarse la existencia de incumplimiento imputable éste solo ascendería a **6.0109,12 €**, por gastos directamente achacables.

»Segundo.- El análisis de la cuestión sometida a debate en esta alzada y fijada tanto por el recurso de apelación como por la impugnación, exige partir, en primer lugar del examen del punto 1º de la impugnación, pues no debe olvidarse que la reclamación del actor parte de la calificación de la resolución que de forma unilateral efectuó el demandado, que la entiende amparada por el contrato en base a la interpretación del pacto 2º, que establecía un plazo de ocho meses durante el cual la arrendataria no abonaba las rentas, tiempo para tramitar las licencias y permisos pertinentes, lo que determina que transcurridos esos meses sin obtenerlas detentaba la facultad resolutoria derivada del propio apartado último de este pacto 2º, que permitía a la demandada resolver el contrato en cualquier momento de su vigencia si no se hubiesen obtenido las licencias o permisos por causas no imputables al arrendatario. Sobre esta cuestión la sentencia recurrida, interpretando la voluntad de las partes y teniendo en cuenta las circunstancias acreditadas entendió que dicha causa no concurría, porque la demandada no ha demostrado que la no obtención de la licencia no fuera por causa no imputable a ella. Con los antecedentes, acreditados documentalmente: la Generalitat Valenciana, con fecha de cuatro de febrero de 2003, emitió resolución (f. 77), donde autorizaba a la demandada a la apertura de una gran superficie de venta al detalle, en la que consta que el Ayuntamiento informó en forma favorable el 2 de diciembre del 2002, y que la solicitud por la demandada le fue presentada el 26 de septiembre del 2002; así como que el Ayuntamiento en sesión ordinaria de 11 de marzo de 2003 (f. 353), acordó conceder la licencia de actividad para la misma y que el proyecto de actividad fue presentado en ese Ayuntamiento el 13 de junio del 2002 (f. 402); procede enjuiciar la cuestión en dos aspectos uno fáctico y otro jurídico:

1º) El primero parte de que no puede sostenerse que si el contrato es de fecha 10 de abril del año 2002 la petición que se realiza a la Generalitat el 26 de septiembre del 2002, no sea imputable a la demandada y tampoco puede reprocharse que, ante ese inicio del expediente no se concediese la autorización para apertura de la gran superficie hasta febrero del 2003 y por tanto transcurridos ocho meses, si la solicitud se presentó cinco meses después de la fecha del contrato, y aunque no se omite que en el mes de junio, es decir con dos meses, se había presentado el proyecto de actividad ante el Ayuntamiento, también lo es que el demandado en cuanto profesional de esta actividad tenía conocimiento, a la fecha del inicio del expediente que en el plazo de 8 meses no iba a conseguir la licencia, sino que aquélla se retrasaría, imponiéndole el contrato la acreditación de su diligencia, extremos estos que impiden que aquélla pueda apreciarse, y estos antecedentes ya nos llevan a coincidir con la resolución dictada.

2º) En el campo jurídico, la interpretación de las cláusulas del contrato obliga a no coincidir con la parte impugnante, por cuanto entiende esta Sala que se intenta aplicar una cláusula a supuestos previstos en ella. Lo que el contrato establece en el pacto 2º párrafo último es que no se obtengan las licencias o los permisos; sin embargo, en este contrato sí se han obtenido esas licencias y permisos, como consta de la documentación aportada, si bien después de los ocho meses. Pero la interpretación de ese pacto conforme el artículo 1281 del CC, pues a juicio de este Tribunal el pacto 2º es claro, impide correlacionar esa obtención con el período de ocho meses, obsérvese que en el último apartado no se fijó límite temporal alguno, y en este sentido, la interpretación conjunta del pacto conforme al artículo 1284 del CC, no puede hacerse de la forma como lo realiza el impugnante, sino que debe tenerse en cuenta que el mismo se divide en párrafos separados en los que se recogen diferentes consecuencias, por un lado se establece un período de exención de rentas en plazo de ocho meses y por otro lado se regula un supuesto específico de resolución anticipada del contrato; sin embargo, no se liga ésta a plazo alguno, falta de vinculación que en otras circunstancias se interpretaría que dimanara en interés del arrendatario, de ahí que no quepa ahora por el mismo interés de esa parte vincular ambos plazos cuando el contrato claramente no lo hace.

En base a ambas argumentaciones el Tribunal concluye que no concurría causa de resolución alguna, sin perjuicio de que el arrendatario hubiese negociado una ampliación del período de suspensión de la renta para que se extendiese más allá de esos ocho meses; sin embargo optó por su resolución. En este mismo sentido



debemos indicar que la facultad resolutoria del contrato referida a las licencias y recogida en el pacto 5º extremo 7º, se refiere a que aquéllas fueran revocadas no a que las mismas no fueran obtenidas en este período. Por otro lado, a tenor de las manifestaciones de diferentes testigos aportados por la parte actora, antiguos empleados de la demandada, parece ser que la razón última de la resolución fue la falta de interés en la instalación del centro comercial con posterioridad a la firma del contrato, pero ello no afecta al cumplimiento del contrato entre las partes, conforme establece el artículo 1258 del Código Civil ni a las consecuencias de su incumplimiento.

»Tercero.- El examen conjunto del recurso del actor y también de la impugnación del demandado, en su segundo punto, referidos ambos al quantum indemnizatorio, nos lleva directamente para fijarlo al contenido del contrato suscripto entre ambos, pues no puede compartirse el razonamiento del Juez a quo, ya que el perjuicio sufrido por la resolución contractual, que de manera unilateral efectuó el demandado, en la sentencia se limitó al plazo de ocho mensualidades en cuanto que fue el tiempo hasta que se dio por resuelto el contrato. Y no se comparte esa conclusión por cuanto si el cumplimiento del contrato tenía una duración para ambas partes de veinticinco años (pacto tercero), su apartado segundo estableció un plazo de seis años durante el cual no podía extinguirse el contrato, y transcurrido aquél el arrendatario podía desistir del mismo. Partiendo de estas previsiones contractuales, su interpretación nos tiene que llevar a considerar que las partes pactaron libremente un plazo de seis años obligatorio para el arrendador y el arrendatario, pasado éste únicamente lo es para el arrendador, lo que permite concluir a la Sala, en cuanto a la indemnización derivada de la resolución unilateral no permitida por el contrato que, la misma comprenderá tanto el perjuicio sufrido como el lucro cesante ( artículo 1106 del CC ), por lo que debe extenderse a la renta que le hubiese correspondido cobrar el arrendador durante los seis años de duración segura del contrato, descontados los ocho meses de exención, en la cuantía que se fijara en el fallo, conforme a lo establecido en el pacto cuarto de aquél.

»Cuarto.- También se ha atacado la resolución dictada en Primera Instancia sobre las costas, la Sala entiende que habiéndose estimado parcialmente la demanda, la no imposición es conforme con el artículo 394 de la LEC , sin que se haya justificado la concurrencia de las circunstancias especiales para aplicar la excepción al criterio del vencimiento allí recogido.

Habiéndose estimado parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la actora no procede hacer declaración sobre las costas de esta alzada, y habiéndose desestimado la impugnación debe imponerse a la demandada las costas de la misma, artículo 398 y 394 de la LEC .

»Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación;»

**QUINTO.-** En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la parte recurrente se formulan los siguientes motivos:

Motivo primero: «Recurso de casación al amparo del artículo 477.2.3.º de la LEC , por infracción de los artículos 1124 , 1101 y 1103 CC , por existencia de interés casacional en su modalidad tanto de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo como por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales».

Se funda, en síntesis, en lo siguiente:

La existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, concretamente a las SSTS de fechas 23 de mayo de 2001 , 20 de mayo de 2004 y 3 de febrero de 2006 , las cuales fijan que: «en los supuestos de extinción del contrato por voluntad del arrendatario se habrá de limitar la indemnización que preceptúa el artículo 56 de la LAU de 1964 a la renta correspondiente al período durante el cual las fincas permanecieron sin ser nuevamente arrendadas». La parte recurrente mantiene que si la jurisprudencia del Tribunal Supremo efectúa dicha interpretación en relación con el precepto anteriormente citado, con mayor motivo habrá de realizarse en los casos, como en el presente, en los que el contrato de arrendamiento litigioso se suscribió vigente la actual LAU de 1994, en la cual no existe regulación específica al respecto, y que por tanto se deben aplicar las normas del CC que imponen expresamente la moderación por parte de los Tribunales en relación con las indemnizaciones por daños y perjuicios.

Motivo segundo: «Recurso de casación al amparo del artículo 477.2. 3.º de la LEC , por infracción del artículo 1106 CC , por existencia de interés casacional en su modalidad tanto de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo como por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales».

Se funda, en resumen, en lo siguiente:

La existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, concretamente a las SSTS de fechas 8 de junio de 1996 , 17 de julio de 2002 y 4 de febrero de 2005 , las cuales fijan que tanto el lucro cesante como el daño emergente deben ser efectivamente probados. La parte recurrente sostiene que la indemnización concedida por la sentencia objeto de recurso se sustenta sobre la base de «sueños de fortuna»



e infringe la doctrina jurisprudencial, pues la obtención de rentas y, por tanto, de ganancias estaba supeditada a la obtención definitiva de todas las licencias necesarias para el desarrollo de la actividad, licencias que no se obtuvieron en su totalidad, ni transcurrido el plazo de ocho meses fijado en el contrato de arrendamiento.

**SEXTO.-** Por auto de 27 de enero de 2009 se acordó admitir el recurso de casación.

**SÉPTIMO.-** En el escrito de impugnación del recurso presentado por la representación procesal de Impermeabilizaciones Heba, S.A. se formulan las siguientes alegaciones:

1. Por lo que respecta al interés casacional por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales el recurso de casación interpuesto incurre en la causa de inadmisión de preparación defectuosa al no haber citado dos sentencias de un mismo órgano jurisdiccional contrapuestas a otras dos sentencias de otro órgano jurisdiccional diferente.

2. En cuanto a la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo sostiene que las sentencias citadas por la parte recurrente resuelven sobre supuestos diferentes al que constituye el objeto de la presente litis, y que la verdadera intención de la parte recurrente no es otra que insistir en la interpretación, partidista y subjetiva, del contrato de arrendamiento litigioso.

**OCTAVO.-** Es de interés para la resolución del presente recurso los pactos segundo y tercero del contrato de arrendamiento de local de negocio celebrado entre las partes el 18 de abril de 2002:

«Segundo.- Eficacia.- El presente contrato entra en vigor en el mismo momento de su firma, desplegando desde dicho momento toda su eficacia entre las partes.

»No obstante lo anterior, y únicamente por lo que se refiere a la obligación de la arrendataria de satisfacer el importe de la renta, las partes convienen que dicha obligación quede en suspenso por un plazo máximo de ocho (8) meses, en los que la arrendataria, a sus únicas y exclusivas expensas tramitará la obtención de las preceptivas Licencias de Obra y Actividad y cuantos otros permisos, licencias y/o autorizaciones fueren precisos, de acuerdo con la legalidad vigente, para la construcción y explotación de la actividad de venta al por menor en los establecimientos descritos en los antecedentes de este contrato. A tal efecto, la arrendataria se obliga a presentar en el plazo de sesenta (60) días naturales a contar desde el día de la fecha, el Proyecto de Actividad correspondiente a su nombre, debiendo acreditar el cumplimiento de dicha obligación a la arrendadora en dicho plazo.

»Dicha suspensión de la obligación de satisfacer el importe de la renta, se alzarán a los ocho (8) meses de la firma del presente contrato comenzando a partir de dicho momento el devengo de las rentas mensuales, según lo dispuesto en los siguientes párrafos.

»No obstante si la concesión de las licencias se produjese con anterioridad a la finalización del plazo de los ocho (8) meses, en el plazo de quince (15) días desde dicha obtención comenzará el devengo de la renta, debiéndose satisfacer, por lo que respecta a la mensualidad en que se produzca tal concesión, la parte proporcional de la renta correspondiente a los días que restasen por transcurrir de dicho mes. A partir de dicha mensualidad, se irán devengando la totalidad de las rentas mensuales conforme se establece en la estipulación cuarta.

»La arrendataria se compromete expresamente a notificar a la arrendadora en el mismo momento que se produzca, la concesión de las licencias, permisos y/o autorizaciones mencionadas.

»En el supuesto de que finalmente no se hubieran obtenido las autorizaciones, licencias y/o permisos por causa no imputable a la arrendataria, la misma podrá resolver anticipadamente el presente contrato en cualquier momento de la vigencia del mismo, notificándolo fehacientemente a la arrendadora. En tal caso, ésta última podrá tener acceso a los expedientes administrativos incoados a instancia de Inmomerca, S.A. para cerciorarse de los motivos o causas de la no obtención de las referidas licencias y permisos administrativos, para lo cual la arrendataria concederá a la arrendadora la oportuna autorización escrita si fuere necesario.

»Tercero.- Plazo.- El plazo de duración del presente contrato será de veinticinco (25) años, contados desde el día de la firma del presente documento. Transcurrido el mismo el contrato quedará automáticamente resuelto, sin necesidad de requerimiento ni notificación alguna y sin prórroga de ninguna clase, quedando la arrendataria obligada a dejar el inmueble libre, vacuo y expedito, reintegrando la posesión al arrendador con todos los elementos estructurales e instalaciones de suministros que se hubieren incorporado en el estado de conservación derivado de su uso conforme a las normas de buena costumbre.

»Ambas partes convienen que durante los primeros seis (6) años de vigencia del presente contrato, contados a partir de la fecha en que se haga efectiva la primera renta mensual, la arrendataria no podrá desistir



unilateralmente del mismo a excepción de lo dispuesto en el pacto anterior, siendo por tanto dicho plazo de seis (6) años de cumplimiento obligatorio para ésta última.

»Transcurrido dicho plazo de seis (6) años, podrá el arrendatario, en cualquier momento, cesar en el arrendamiento regulado en el presente contrato, siempre y cuando preavise fehacientemente y con una antelación mínima de dos (2) meses su voluntad de desistimiento unilateral. Mediando dicho preaviso, el contrato quedará resuelto sin derecho a indemnización alguna para el arrendador.»

**NOVENO.-** Para la deliberación y fallo del recurso se fijó el día 21 de marzo de 2012, en que tuvo lugar, no habiéndose dictado la resolución en el plazo establecido debido a la excesiva carga...

**DÉCIMO.-** En los fundamentos de esta resolución se han utilizado las siguientes siglas jurídicas:

CC, Código Civil.

LAU, Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

LAU, Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

LEC, Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

RC, recurso de casación.

STC, sentencia del Tribunal Constitucional.

SSTS, sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Rios, que expresa el parecer de la Sala.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** *Resumen de antecedentes.*

1. La sociedad demandante formuló demanda en ejercicio de acción de resolución del contrato de arrendamiento y reclamación de la cantidad de 513 023,94 euros por daños y perjuicios derivados de la resolución unilateral e injustificada del contrato de arrendamiento por parte de la sociedad demandada. En aquella se alegaba que, por la demandada se había resuelto unilateralmente el contrato de arrendamiento sin concurrir causa que lo justificase, por lo que, fijado en el contrato suscrito un plazo mínimo obligatorio para ambas partes de seis años, a contar desde la fecha en que debió hacerse efectiva la primera mensualidad, esto es, tras los primeros ocho meses desde la celebración del contrato, durante los cuales quedó en suspenso la obligación de abono de la renta (pacto segundo), la indemnización que le correspondía en concepto de daños y perjuicios ascendía a la cantidad reclamada.

2. La parte demandada sostuvo el cumplimiento por su parte de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento en cuanto a la solicitud de las licencias y permisos para desarrollar la actividad de supermercado, y que la no obtención de aquellas en el plazo de los ocho meses indicados en el pacto segundo del contrato de arrendamiento había sido por causas ajenas a su voluntad. Mantuvo, por tanto, la existencia de causa que justificaba la resolución unilateral del contrato celebrado.

3. La sentencia de primera instancia estimó parcialmente la demanda interpuesta. Entendió, en síntesis, por un lado que por la parte demandada no se había acreditado que la no obtención de las licencias en el plazo indicado en el pacto segundo del contrato de arrendamiento no fuera por causa imputable a la misma, por lo que no concurría en el presente caso causa de resolución ni contractual ni legalmente establecida en favor de la parte demandada. Por otro lado, y en relación con la indemnización en favor de la demandante, mediante la aplicación de las normas contenidas en el CC y de la facultad moderadora de aquella, con la finalidad de evitar un enriquecimiento injusto de la parte actora, consideró que la cantidad a abonar por la demandada debía fijarse en 48 080,96 euros, cantidad equivalente a ocho mensualidades de renta, ya que fue el período transcurrido desde la celebración del contrato hasta que la sociedad demandada comunicó a la sociedad actora su intención de dar por resuelto el contrato.

4. La sentencia de segunda instancia estimó el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante y revocó la sentencia dictada en primera instancia. Concluyó, en resumen, que la causa de la resolución unilateral y anticipada del contrato de arrendamiento por la parte demandada no se había acreditado, así como que, de una interpretación conjunta y sistemática de aquel, concretamente de los pactos segundo y tercero, la conclusión debía ser la de estimar en su totalidad la demanda en cuanto a la cantidad reclamada, ya que el contrato de arrendamiento tenía una duración mínima obligatoria para ambas partes de seis años, según el apartado segundo del pacto tercero, por lo que, pactado libremente dicho plazo de seis años, la indemnización





concedida en concepto de perjuicios había de extenderse a la renta que le hubiese correspondido cobrar a la sociedad actora durante esos seis años, descontados los ocho meses de exención del pago de renta fijado en el pacto segundo del contrato de arrendamiento.

5. El recurso de casación se preparó e interpuso por la parte demandante al amparo del artículo 477.2. 3.º LEC , por existencia de interés casacional tanto por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo como por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales.

**SEGUNDO.- Admisibilidad del recurso.**

La parte recurrida alega en el escrito de oposición al recurso el carácter inadmisibile del mismo, por concurrir las causas de inadmisión que expresa. Esta alegación será examinada en relación con el recurso de casación formulado.

**TERCERO - Enunciación de los motivos primero y segundo del recurso de casación.**

El motivo primero del recurso de casación se introduce con la siguiente fórmula:

«Recurso de casación al amparo del artículo 477.2.3.º de la LEC , por infracción de los artículos 1124 , 1101 y 1103 CC , por existencia de interés casacional en su modalidad tanto de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo como por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales».

El motivo se funda, en síntesis, en la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo fijada en las SSTs de 23 de mayo de 2001 , 20 de mayo de 2004 y 3 de febrero de 2006 , en las cuales se declara que «en los supuestos de extinción por voluntad del arrendatario se habrá de limitar la indemnización que preceptúa el artículo 56 de la LAU de 1964 a la renta correspondiente al período durante el cual las fincas permanecieron sin ser nuevamente arrendadas». La parte recurrente mantiene que si el Tribunal Supremo interpreta así aquel precepto, con mayor motivo habrá de limitarse la indemnización en los casos, como en el presente, en los que el contrato de arrendamiento litigioso se suscribió vigente la LAU de 1994, en la cual no existe regulación específica al respecto, y por tanto habrán de aplicarse las normas del CC que imponen la moderación de las indemnizaciones de daños y perjuicios otorgadas por los tribunales.

El motivo segundo del recurso de casación se introduce con la siguiente fórmula:

Motivo segundo: «Recurso de casación al amparo del artículo 477.2. 3.º de la LEC , por infracción del artículo 1106 CC , por existencia de interés casacional en su modalidad tanto de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo como por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales».

El motivo funda, en síntesis, en la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo fijada en las SSTs de 8 de junio de 1996 , 17 de julio de 2002 y 4 de febrero de 2005 , en las cuales se declara que tanto el lucro cesante como el daño emergente deben probarse. La parte recurrente sostiene que la indemnización concedida por la sentencia objeto de recurso se sustenta sobre la base de «sueños de fortuna» e infringe la doctrina jurisprudencial, pues la obtención de rentas y, por tanto, de ganancias por parte de la recurrida estaba supeditada a la obtención definitiva de todas las licencias necesarias para el desarrollo de la actividad, las cuales no se obtuvieron en su totalidad ni siquiera pasado el plazo de ocho meses fijado en el contrato de arrendamiento.

Estos dos motivos, que por guardar relación entre sí serán examinados conjuntamente, deben ser estimados.

**CUARTO.- Resolución unilateral de contrato de arrendamiento de local de negocio. Indemnización de daños y perjuicios. Lucro cesante.**

A) Los daños o perjuicios en que consiste el lucro cesante son daños o perjuicios de carácter patrimonial que deben ser indemnizados, en caso de incumplimiento contractual, con arreglo a las normas generales del CC, pues este establece en el artículo 1106 , que se cita como infringido, que «[l]a indemnización de daños y perjuicios comprende no solo el valor de la pérdida que hayan sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor [...]». La economía actual, mucho más compleja y dinámica que la de épocas anteriores, impone reconocer la importancia no solo de las realidades económicas consolidadas, sino también de las expectativas económicas de futuro, a las que se atribuye la misma efectividad que a aquellas.

La determinación de lucro cesante exige, como ocurre con todo daño o perjuicio, que se pruebe. El lucro cesante futuro presenta dificultades probatorias, pues solo puede ser calculado mediante evaluaciones de carácter prospectivo y no mediante mediciones efectuadas sobre situaciones económicas ya realizadas. Este tipo de prueba exige una labor de ponderación económica por parte del tribunal, auxiliado si ha lugar a ello por la asistencia de peritos, en la que es posible acudir al principio *res ipsa loquitur* [la cosa habla por sí misma] en aquellos casos en los que la aplicación de un cálculo prudente al desarrollo de las operaciones económicas demuestra por sí mismo la cuantía en que se ha dejado de obtener una ganancia futura. En suma,



la fijación de este tipo de indemnización debe abordarse por los tribunales mediante criterios que deben buscar un equilibrio que huya tanto del rechazo de lucro cesante por entender que tiene carácter hipotético como de su admisión incondicional sin prueba alguno, pues debe fijarse su cuantía conforme a la prueba mediante un cálculo razonable y atento a todas las circunstancias concurrentes y a las expectativas previsibles del mercado en torno a las operaciones económicas que se han visto truncadas por el incumplimiento.

A estos criterios responde la jurisprudencia de esta Sala de los últimos años, en la cual se declara que «para que sea indemnizable el lucro cesante se requiere necesariamente una evaluación basada en la realidad y dotada de cierta consistencia, como tantas veces ha dicho esta Sala (SSTS 17 de julio de 2002 , 27 de octubre de 1992 , 8 de julio y 21 de octubre de 1996 , entre tantas otras), pues es preciso probar que realmente se han dejado de obtener unas ganancias concretas que no han de ser dudosas ni contingentes ( SSTS 29 de diciembre de 2000 ; 14 de julio de 2003 , entre otras muchas), y que únicamente se puede establecer mediante una presunción de cómo se habrían sucedido los acontecimientos en el caso de no haber tenido lugar el suceso dañoso ( STS 27 de julio 2006 )» ( STS de 14 de julio de 2006 ).

B) La sentencia recurrida fija como indemnización derivada de la resolución unilateral del contrato de arrendamiento, en calidad de lucro cesante futuro (es decir, fundado en una evaluación prospectiva sobre el curso futuro de los acontecimientos), una cantidad equivalente a la renta que corresponde al plazo mínimo obligatorio de duración del contrato, que fue fijado en el contrato en seis años, descontando el importe de los primeros ocho meses, en que la parte arrendataria se beneficiaba de la suspensión del pago de la renta como periodo concedido para la obtención de las oportunas licencias.

La Sala considera, estimando los argumentos del recurso, que establecer una equivalencia entre los perjuicios económicos futuros con el importe íntegro de la renta dejada de percibir durante los seis años establecidos para la vigencia mínima del contrato -presumiendo implícitamente que el bien arrendado no pudo ser objeto de explotación económica alguna durante esos años- significa desconocer la razonabilidad económica de la posibilidad de que la arrendadora concertase un nuevo arrendamiento, en principio por una renta similar, transcurrido un período razonable desde el momento de la resolución unilateral del contrato por parte de la arrendataria, u obtuviese un beneficio o renta por el bien mediante operaciones económicas de otro tipo (a este criterio responde la interpretación jurisprudencial del artículo 56 LAU 1964 , invocada por la parte recurrente).

Es cierto que la resolución injustificada del contrato demuestra por sí misma la falta de abono de las rentas futuras y con ello el cese de un lucro futuro originado por el incumplimiento; pero la cuantía del lucro frustrado, teniendo en cuenta las circunstancias económicas, debe hacerse partiendo de una moderación del importe total de la renta pendiente, por la razón que ha quedado indicada. Al no considerarlo así la sentencia recurrida, debe apreciarse la infracción de la jurisprudencia que se cita en apoyo de los motivos de casación.

C) La casación de la sentencia recurrida impone a esta Sala, asumiendo una labor propia del tribunal de instancia, ponderar la proporción en que debe considerarse susceptible de indemnización la falta de percepción de rentas durante los seis años que debió durar el contrato de arrendamiento.

Por una parte, se considera procedente incluir en el cálculo en la indemnización derivada de la resolución unilateral del contrato de arrendamiento en favor de la parte demandante, ahora parte recurrida, una cantidad equivalente a la renta correspondiente a los ocho meses durante los cuales el local permaneció inactivo en beneficio de la arrendataria para que esta pudiera obtener las licencias, tal como se aprecia en la sentencia de primera instancia. La suspensión en el cobro de rentas respondía sin duda al interés de la parte arrendadora en los beneficios que pensaba obtener mediante la percepción futura de las rentas durante el período del contrato, por lo que dejó de tener sentido económico al producirse, sin justificación, la resolución unilateral por la arrendataria.

La indemnización, a juicio de esta Sala, debe completarse añadiendo una suma fijada en una proporción equivalente a la renta de un mes por cada año previsible de duración del contrato, en la cuantía correspondiente al primer año de arrendamiento, fijando definitivamente el importe de la indemnización en la cuantía correspondiente a catorce meses de renta. Esta apreciación se funda en la falta de elementos probatorios más consistentes acerca de las dificultades o la imposibilidad durante un tiempo más dilatado que el ordinariamente previsible en circunstancias normales de concertar un nuevo arrendamiento del local objeto del litigio en unas condiciones económicas similares. Para formular esta conclusión se tiene en cuenta que nada consta en las actuaciones acerca de la imposibilidad de realizar esta u otras operaciones similares. Antes al contrario, se declara en la sentencia de primera instancia, y no consta nada en contrario en la de apelación, que la arrendadora pudo disponer del inmueble desde el momento en que se le comunicó, a los ocho meses de celebrado el contrato, la resolución.

La Sala tiene en este caso en cuenta, como pauta de carácter orientativo, entre otros preceptos de la misma Ley, lo dispuesto en el artículo 11, párrafo segundo, LAU 1994 para los arrendamientos de vivienda de duración



pactada superior a cinco años, en el cual se fijan los criterios con arreglo a los cuales puede pactarse en favor del arrendador una indemnización en los supuestos de desistimiento por parte del arrendatario. Dando por supuesto que el artículo no es aplicable al caso, debe presumirse que en la fijación de estos criterios el legislador ha tenido en cuenta pautas económicas adecuadas para fijar como promedio el alcance de lucro cesante derivado de la frustración de la percepción de la rentas correspondientes a un contrato de arrendamiento prematuramente extinguido.

**QUINTO.- Estimación del recurso de casación.**

La estimación del recurso de casación, conforme a lo dispuesto en el artículo 487. 3 LEC , implica, además de casar, en todo o en parte, la sentencia recurrida, declarar lo que corresponda según los términos en que se hubiere producido la oposición a la doctrina jurisprudencial. En el presente supuesto la estimación del recurso implica que se deba estimar parcialmente el recurso de apelación y se fije la indemnización por daños y perjuicios en favor de la sociedad demandante/recurrida en la cantidad 84 141,68 Euros, equivalente a catorce mensualidades de renta, manteniendo subsistentes el resto de los pronunciamientos.

**SEXTO.- Costas.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 398 en relación con el artículo 394, ambos LEC , no procede la imposición de las costas de este recurso ni de las causadas en primera instancia y en el recurso de apelación.

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

**FALLAMOS**

1. Declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Inmomerca, S.A. contra la sentencia de 21 de septiembre de 2006 dictada por la Sección 11.ª de la Audiencia Provincial de Valencia en el rollo de apelación n.º 359/2006 , cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»1.º.- Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el procurador de los Tribunales don José Luis Medina Gil, en nombre y representación de la mercantil Reina Valls, S.L. contra la sentencia dictada el 16 de noviembre de 2005, en el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Ontinyent , en el juicio ordinario seguido con el número 431/2003.

»Desestimar la impugnación formulada por el procurador de los Tribunales don Ricardo Martín Pérez, en nombre y representación de la mercantil Inmomerca, S.A. contra la citada sentencia.

»2.º.- Revocar la citada resolución en el sentido de aumentar la indemnización, allí fijada a la suma de 464.943,37 €, manteniendo el resto de los pronunciamientos del fallo.

»3.º.- No hacer declaración sobre las costas de la apelación e imponer a la demandada las derivadas de la impugnación.

»Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación».

2. Casamos la expresada sentencia, que declaramos sin valor ni efecto alguno.

3. En su lugar, estimamos parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la mercantil Reina Valls, S.L. contra la sentencia de 16 de noviembre de 2005 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Onteniente en el procedimiento ordinario n.º 431/2003. En su lugar, revocamos la citada resolución y fijamos como cuantía de la indemnización la de 84 141,68 euros, manteniendo subsistentes el resto de pronunciamientos del fallo.

4. Se reitera como doctrina jurisprudencial que para la fijación de la indemnización que procede por lucro cesante futuro se requiere una evaluación basada en la realidad y dotada de cierta consistencia, la cual debe establecerse mediante una presunción de cómo se habrían sucedido los acontecimientos en el caso de no haber tenido lugar el suceso dañoso.

5. No procede la imposición de las costas de este recurso ni de las causadas en primera instancia y en el recurso de apelación.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Juan Antonio Xiol Rios. Francisco Marin Castan. Jose Antonio Seijas Quintana. Francisco Javier Arroyo Fiestas. Roman Garcia Varela. Xavier O'Callaghan Muñoz. Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Juan Antonio Xiol



Ríos, 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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ