

Roj: **STS 541/2005** - ECLI: **ES:TS:2005:541**Id Cendoj: **28079110012005100009**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **02/02/2005**Nº de Recurso: **3774/1998**Nº de Resolución: **48/2005**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **RAFAEL RUIZ DE LA CUESTA CASCAJARES**Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dos de Febrero de dos mil cinco.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de fecha 1 de julio de 1998, como consecuencia del juicio declarativo de menor cuantía seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Santa Cruz de Tenerife sobre indemnización, cuyo recurso fue interpuesto por Doña Amelia y Doña Carmela, representados por el Procurador, D. Ramiro Reynolds de Miguel, siendo parte recurrida el Ministerio del Interior, representado por el Abogado del Estado.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Sta. Cruz de Tenerife, Doña Amelia y Doña Carmela, promovieron demanda de juicio declarativo de menor cuantía contra el Ministerio del Interior en la persona de su titular y solidariamente contra el Il. Sr. Director General de la Guardia Civil sobre indemnización, en la que, tras alegar los hechos y fundamentos que tuvieron por conveniente, terminaron suplicando se dictase sentencia con los siguientes pronunciamientos: "Que estimando esta demanda y condenando a la Administración del Estado, a través del Ministerio del Interior y Dirección General de la Guardia Civil, al pago de la indemnización de 117.444.363 pts., por los daños y perjuicios ocasionados por incumplimiento de las obligaciones contractuales, o en su caso la cantidad que resulte del período probatorio, o en ejecución de sentencia, con el objeto de reparar el desequilibrio (por daños y perjuicios) ocasionado en el patrimonio de mis mandantes; condenando al demandado a estar y pasar por la anterior declaración, y obligándole a pagar los intereses legales de la cantidad anteriormente reseñada; desde el momento de la reclamación ante el Ministerio del Interior, es decir, desde el 31 de marzo de 1992, y en su defecto desde la interposición de la presente demanda. Suplico igualmente se condene a la demandada al pago de las costas ocasionadas por este procedimiento."

Admitida a trámite la demanda y comparecido el demandado, su defensa y representación legal la contestó, oponiéndose a la misma, en base a los hechos y fundamentos jurídicos que tuvo por conveniente, y terminó suplicando se dictase sentencia por la que "se desestime la demanda interpuesta absolviendo a la Administración del Estado de los pedimentos formulados de contrario, todo ello con imposición de las costas a la parte actora."

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 9 de junio de 1997, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: "Que desestimando la excepción opuesta de contrario y estimando parcialmente la demanda interpuesta por el Procurador, D. Federico González de Aledo y Bravo Laguna, en representación de Dña. Amelia y Dña. Carmela, contra la Admón. del Estado, la que actuó a través del Abogado del Estado, condeno a la Administración demandada a que abone a las actoras la cantidad de 61.049.420 ptas., con más los intereses previstos en el art. 921 LEC., sin hacer expresa imposición de las costas causadas."



SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpusieron sendos recursos de apelación que fueron admitidos y, sustanciada la alzada, la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Sta. Cruz de Tenerife, dictó sentencia en fecha 1 de julio de 1998, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: "FALLAMOS: Desestimar ambos recursos de apelación y confirmar la resolución recurrida.- Imponer a cada parte las costas ocasionadas por su recurso."

TERCERO.- Por el Procurador de los Tribunales, D. Ramiro Reynolds de Miguel, en nombre y representación de Doña Amelia y Doña Carmela, se formalizó recurso de casación que fundó en los siguientes motivos, todos ellos al amparo del art. 1692.4º LEC.: Primero.- Por violación por inaplicación del art. 359 LEC. que establece el principio de la congruencia en las sentencias y resoluciones judiciales. Segundo.- Por no aplicar en toda su amplitud la obligación prevista en el art. 1561 del C.c. Tercero.- Por violación, por inaplicación, del art. 1559 del C.c. Cuarto.- Por violación, por inaplicación, del art. 1563 del C.c. Quinto.- Por violación por inaplicación, e interpretación errónea del art. 1101 del C.c., en relación con los arts. 1106 y 108 del mismo Cuerpo legal.

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido para impugnación, la representación de la parte recurrida, presentó escrito con oposición al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 24 de enero y hora de las 10,30, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. RAFAEL RUIZ DE LA CUESTA CASCAJARES

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- A) a) En la SENTENCIA dictada por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE TENERIFE NUM. SIETE (7) de fecha 9 de junio de 1997, y en el Antecedente de Hecho nº 1º, se constatan, en síntesis, los hechos y fundamentos jurídicos que las partes someten, en este proceso, a la decisión judicial, de la siguiente forma:

1º. <<Se presentó escrito de demanda (por la representación procesal de los demandantes, DOÑA Amelia y DOÑA Carmela) contra la ADMINISTRACION DEL ESTADO (y, en concreto, el MINISTERIO DEL INTERIOR -y DIRECCION GENERAL DE LA GUARDIA CIVIL-) ... en el que se alegó como HECHOS, esencialmente los siguientes: 1) Que con fecha 5 de octubre de 1944 el fallecido esposo y padre de sus representadas, DON Juan Manuel, concertó CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de Vivienda y Anexos -bienes hoy propiedad de sus mandantes- con el EXCMO. SR. MINISTRO DE LA GOBERNACION (representado por el EXCMO. SR. DIRECTOR GENERAL DE LA GUARDIA CIVIL). con el objeto de ser ocupados por las Fuerzas de la Guardia Civil, XII Tercio y la CXII Comandancia; la vivienda se describe como "casa de cinco pisos y otros edificios anexos, sitos en Santa-Cruz de Tenerife, Camino del Hierro, lugar conocido como Tío Pino"; el contrato precisaba que la vivienda se entregaba en perfecto estado de conservación. 2) El día 14 de febrero de 1992, el Coronel-Jefe de la Guardia Civil procedió a efectuar la entrega del edificio arrendado a sus legítimas propietarias; en el momento de efectuarse la entrega, la Sra. Amelia requirió al Notario ..., para que se constituyera en el lugar, antiguo Cuartel de la Guardia Civil, y diera fe de que las fotografías realizadas coincidían con la realidad del deterioro de la finca objeto de arrendamiento. 3) A la vista de ello, el 27 de febrero de 1992, se dirige escrito al Sr. Director de la Guardia Civil, al efecto de que levante acta del estado en que ha sido entregado el edificio e instalaciones arrendados, así como para designar un Perito para su valoración. 4) Que, como consecuencia del silencio en relación al escrito, dicha parte efectuó una valoración por Arquitecto, el cual valoró los daños en la cantidad de 117.444.363 ptas. 5) El 31 de marzo de 1992, su representada formula reclamación previa ante el Excmo. Sr. MINISTRO DEL INTERIOR, habiéndose recibido notificación el 26 de octubre de 1995 (fecha el 31 de agosto de 1995), por la DIRECCION GENERAL DE LA GUARDIA CIVIL, en la que se comunicaba que, en virtud de O.M. de Justicia e Interior, de fecha 5 de julio de 1995, se acordaba la ESTIMACION PARCIAL de la misma, concediéndose una indemnización por importe de 10.000.000 de ptas. ... Terminó suplicando, que, previos los trámites legales, se dictara Sentencia por la que se condene a la demandada al pago de la indemnización de 117.444.363 ptas., por los daños y perjuicios ocasionados en el patrimonio de sus causantes, conjunta y solidariamente, o lo que alternativamente pudiera determinarse en ejecución de Sentencia ..., más los intereses legales de dicha suma, así como las costas y gastos del presente juicio...>>

2º. En el F.J. 2º, se dice: <<El ABOGADO DEL ESTADO contestó a la demanda mediante escrito presentado el 10 de junio de 1996, oponiéndose>>

B) 1) La Sentencia del Juzgado, estimó parcialmente la demanda, condenando a la Administración del Estado a abonar "a las actoras, la suma de 61.049.420 ptas., con más los intereses previstos en el art. 921 LEC.; sin hacer expresa imposición de las Costas causadas>>

2.- La parte actora, interpuso Recurso de APELACION contra la anterior Sentencia, ante la ILTMA. AUDIENCIA PROVINCIAL DE TENERIFE, en relación a dos puntos de la misma, el 1º, relativo a la reducción que aquélla había



realizado en la valoración de los daños producidos respecto a los reclamados, y el 2º, en cuanto a la aplicación, sobre la cantidad concedida, de los intereses del art. 921 LEC ., no teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la fecha de la producción de los daños y su reclamación, hasta la de la Sentencia que concedía la indemnización; y conoció de dicho Recurso, la " Sección 1ª" de la indicada Audiencia, que, dictó SENTENCIA, de fecha 1 de julio de 1998 , por la que, aceptando los fundamentos jurídicos de la recurrida, desestimó el Recurso contra élla planteado, y confirmó la misma, imponiendo las Costas de la alzada a la parte recurrente.

C) La parte actora y apelante, promueve Recurso de CASACION, ante esta Sala, contra la Sentencia de la Audiencia, en petición de que, con estimación del mismo, se anule y case aquélla y se dicte otra, más ajustada a derecho, estimando íntegramente todas las peticiones de demanda, e imponiendo las Costas a la otra parte, y al efecto, plantea 5 motivos de Casación, los que ampara en el nº 4º del art. 1692 LEC . por infracción de las normas jurídicas o de la jurisprudencia que sirvan para resolver los puntos objeto del debate, y los articula así: el 1º, por infracción del art. 359 LEC ., por "incongruencia extra-petita" de la Sentencia, de conformidad con el art. 1563 C.c ., ya que, si el arrendatario estaba obligado a abonar al actor todos los daños producidos en la finca durante la duración del arriendo, salvo que pruebe que carece de culpa en la producción de los mismos, en cuyo caso será exonerado, y habiendo planteado el Abogado del Estado esa exoneración en razones como la antigüedad del edificio, haberse producido incendios o haber ocurrido ciertos hechos en los que el Estado carecía de culpa, el Juzgado (y la Audiencia) rechazaban estos motivos de exculpación, pero sin embargo, por su cuenta, realizaban una rebaja de la indemnización procedente, por otras razones, como lo prolongado del arriendo, el no haberse hecho uso del edificio en los últimos diez años en la parte principal, y el hecho de que estaba el mismo a falta de reparaciones o cuidados ordinarios y extraordinarios; el 2º, por infracción del art. 1561 C.c ., que trata sobre la obligación del arrendatario de responder, al devolverla, de los daños causados en la finca, por no hacerlo en la forma en que la recibió, a menos de que pereciese o sufriese menoscabo en el tiempo o por causa inevitable, y en el presente caso, los daños los calificaba la Sentencia recurrida de "vandálicos", y sin embargo, sobre la valoración del perito, que ya realizaba un 30% de descuento por antigüedad de la casa y por los otros motivos dichos anteriormente, la Audiencia realizaba otra disminución por su cuenta, en forma no razonable; el 3º, por infracción del art. 1559 C.c . sobre la obligación de cumplir, el arrendador, con la realización de los arreglos y reparaciones por los daños causados, pero no de los que son realizados por el propio arrendatario, y es éste el que los debe de comunicar, en otros casos, a aquél; el 4º, por infracción del art. 1563 C.c ., el que hace responsable al arrendatario de los daños causados en la cosa arrendada, a menos de que pruebe que se produjeron sin culpa suya, prueba que no se hace, imputando tales daños a unos hipotéticos incendios y a no haberse cerrado la finca después de entregada, pero hubo acta notarial del estado de la misma en tal momento, y se constataron tales daños; y el 5º, por interpretación errónea e inaplicación del art. 1101 C.c., en relación con los 1106 y 1108 del mismo , respecto a los intereses aplicados sobre la cantidad adeudada, olvidando que esta deuda no era de dinero, sino de valor, y debían aplicarse los intereses legales, no los del art. 921 LEC .

SEGUNDO.- De los cinco motivos que se articulan en el Recurso, y que se acaban de resumir, los cuatro primeros tienen una trayectoria común, en idéntico sentido al que se desarrolló por la misma parte (la demandada Administración del Estado, que fue ante la Audiencia apelante, y en la presente Casación lo es recurrente) la inicial impugnación ante el Tribunal "a quo" de la Sentencia del Juzgado, es decir, sobre el aspecto relativo a la reducción, que en ambas Sentencias se hace, de la cantidad indemnizatoria pedida en demanda en base a un informe pericial presentado, incluso sobre la realizada por el Perito-tasador que actuó en el proceso; mientras que el motivo 5º, y último, discurre por los mismos cauces también, que los del referido Recurso de Apelación desarrollado ante aquél Tribunal, es decir, con referencia al tema de los intereses, que se dicen de demora, aplicables a la cantidad que en definitiva era concedida. Atendidos aquí, pues, por su orden prelativo en el desarrollo del presente Recurso, los primeros cuatro motivos, en ese aspecto común señalado, arrancan los mismos de tratar de dirigir la responsabilidad, en el tema cuantitativo (pues la misma, en sí, ya no se discute, tras la O.M. que señaló, aunque en aspectos mínimos, una cantidad a indemnizar, y en definitiva, con la retirada, en esta fase procesal, del Recurso de Casación concurrente que, contra la Sentencia de la Audiencia, interpuso también la Abogacía del Estado), como dimanante de los descritos como "vandálicos" daños producidos en la finca arrendada por el comunitario arrendatario que la ocupó durante casi medio siglo, y ello desde los argumentos jurídicos relativos a los diversos derechos que corresponden en el uso, mantenimiento y entrega de la cosa a las partes contratantes, y definidos en los arts. 1563 (motivos 1º y 4º), 1561 (motivo 2º) y 1559 (motivo 3º) todos ellos del C. civil , en cuanto imponen, por un lado, al arrendatario, la obligación de llevar a cabo un uso correcto de la cosa, con su también obligación de avisar al arrendador para que éste pague los gastos a fin de mantenerlo en debidas condiciones, en relación a los daños normales de la misma, y devolverla en esas debidas condiciones, respondiendo de su "restauración" si incumpliere tales deberes para con el arrendador, y por el otro, con la obligación para el arrendador, de realizar ese mantenimiento a su costa, y de sufrir el demérito que la finca sufra por su antigüedad y en relación con el tiempo de duración del contrato y por el uso al que se le destine (causa inevitable), de acuerdo con el pacto arrendaticio. El primero de los motivos citados, a su



vez, incardina una supuesta "incorrección formal" de la Sentencia dictada, por el defecto de "incongruencia extra-petita", del art. 359 LEC ., en el hecho de que, alegada en demanda y contestación la influencia que en los desperfectos denunciados hayan tenido el uso desmesurado de la cosa y la antigüedad del inmueble (estando ínsito en el primero, la falta de mantenimiento), lo que ha supuesto la "rebaja pericial", sobre el precio o importe tasado del daño, de un 30% del mismo, el Tribunal (ratificando lo decidido, a tal fin, por el Juzgado), vuelve a realizar otro, por su cuenta, de un 20% más, dejando los importes que cada parte debe de aportar a la recuperación adecuada del inmueble partiendo de la prueba pericial (y ya que no se rebasa lo pedido en demanda), en un 50% para cada una, entendiéndose que el aspecto éste no fue debatido en la litis.

TERCERO.- Ese último matiz del tema de que se trata (ordinalmente, motivo 1º), en lo que afecta al tema de la posible "incongruencia" de la Sentencia, requiere de una respuesta inicial desestimatoria, dado que al Tribunal "a quo" le corresponde valorar las pruebas, sin estar obligado a seguir sólo una despreciando u olvidando las demás, y en su valoración conjunta, puede apreciar las que entienda como más correctas al fin del proceso, y en cuanto a la prueba pericial, aún abarcando la misma los puntos que le han sometido las partes, le corresponde también aceptarla en lo que considere adecuado ("según las reglas de la sana crítica": art. 632 LEC .), modificándola o moderándola en el resto, mientras esa mecánica interpretativa sea racional, no arbitraria ni falta de lógica (como insiste la jurisprudencia constitucional, que sanciona los límites o contornos del "error patente" en este tema, doctrina incorporada a la de esta Sala de Casación), y esta es la labor que se ha realizado en la Sentencia recurrida, aparte de que tal moderación realizada procede no sólo del examen del aspecto de la "antigüedad" del inmueble, sino también del paso del tiempo, y de la falta final de uso del edificio principal (10 años) y del criterio de que éste no debe mejorar o ganar en su valor y consolidación sobre el que le correspondería en el caso de no haberse producido los daños, aspecto suficientemente discutido por las partes en el pleito, y que se utiliza para evitar un "enriquecimiento injusto" a favor del arrendador.

CUARTO.- Por otro lado, y del examen conjunto, en su aspecto jurídico-material, o de fondo, de esos cuatro motivos iniciales, en los que se discute ese tema, antes indicado, en relación a los derechos y obligaciones que corresponden a las partes en el mantenimiento y conservación del objeto arrendado, se deduce que es correcta la respuesta que se da al tema debatido (cuantificación del valor a resarcir, dentro de la responsabilidad civil que corresponde al arrendatario, y lo que sería asumible por el propio arrendador) por el Tribunal de instancia, en aplicación del art. 1561 C.c ., ya que en el deber de devolución de la cosa, al finalizar el arriendo, corresponde al arrendador asumir la devaluación del valor de la finca por el transcurso del tiempo de duración del contrato y por el uso al que su objeto fue destinado (causa inevitable, entre otras).

QUINTO.- El último de los motivos articulados, debe también fenecer, dada la desestimación de los que le preceden, pues la falta de concesión, sobre la cantidad determinada para la indemnización, de los intereses legales del art. 1101 C.c. en relación con los 1106 y 1108 del mismo, deriva, correctamente, en las Sentencias de instancia, de tratarse de una deuda de valor, actualizada al momento de dictarse la Sentencia, por lo que no existe mora exigible. Deben aplicarse sólo, pues, los del art. 921 LEC ., aplicables de oficio.

SEXTO.- Se rechaza, en definitiva, el Recurso, en los dos (y únicos) aspectos indicados, que son los propuestos, por lo que procede imponer las COSTAS procesales derivadas del mismo, a la parte recurrente ( art. 1715-3 LEC .), y con pérdida del depósito constituido.

VISTOS los preceptos legales citados y de general y pertinente aplicación al caso.

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

## FALLAMOS

Debemos desestimar y DESESTIMAMOS el Recurso de CASACION, interpuesto en las presentes actuaciones por la representación procesal de los recurrentes (demandantes y apelantes), DOÑA Amelia y DOÑA Carmela, contra la SENTENCIA dictada en las mismas por la ILTMA. AUDIENCIA PROVINCIAL DE TENERIFE, "Sección 1ª", de fecha 1 de julio de 1998, en autos de Juicio declarativo de menor Cuantía nº 484/95, procedentes del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE SANTA-CRUZ DE TENERIFE NUM. SIETE (actualmente, nº 2), declarando NO HABER LUGAR al mismo; y con expresa imposición de las COSTAS derivadas del Recurso, a la parte recurrente; así como con la pérdida por la misma del depósito constituido.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- ROMAN GARCIA VARELA .- XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ.- RAFAEL RUIZ DE LA CUESTA CASCAJARES.- Firmado y Rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Rafael Ruiz de la Cuesta Cascajares, 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.