

Roj: **STS 3931/2017 - ECLI:ES:TS:2017:3931**Id Cendoj: **28079110012017100574**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **13/11/2017**Nº de Recurso: **603/2015**Nº de Resolución: **607/2017**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **EDUARDO BAENA RUIZ**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **STS 3931/2017,**  
**AATS 156/2018**

## **SENTENCIA**

En Madrid, a 13 de noviembre de 2017

Esta sala ha visto Los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación, interpuestos contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Girona Sección 2ª, en el rollo de apelación nº 307/2014, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 228/2005, seguidos ante el juzgado de primera instancia nº 2 de Sant Feliu de Guixols. Ha comparecido ante esta sala en calidad de parte recurrente D.ª Marí Jose, D.ª Consuelo y D.ª Lucía, representadas por la procuradora D.ª Maria Luisa Noya Otero, asistida del letrado D. Gonzalo Valero Canales Ha comparecido ante esta sala en calidad de parte recurrida D.ª Custodia, representada por la procuradora D.ª Monserrat Sorribes Calle, asistida del letrado D. Miguel A. Petit Segura.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Eduardo Baena Ruiz

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** - *Tramitación en primera instancia.*

1.- La procuradora doña Carme Heller Woerner, en nombre y representación de doña Marí Jose, doña Consuelo y doña Lucía, interpuso demanda sobre reclamación de daños y perjuicios contra doña Custodia y la entidad Pellicer Sociedad Civil, suplicando al juzgado dictase sentencia en los siguientes términos:

«...se dictara sentencia por la que se declarara extinguido el contrato de arrendamiento de industria de fecha 11 de julio de 1995 sobre 'la Taverna del Mar de S'Agaró suscrito por D. Ceferino y D. Gerardo, así como el subarriendo constituido por el Sr. Gerardo a favor de Pellicer y Pellicer Sociedad Civil y se condenara a las demandadas a dejar la industria arrendada libre, vacua y expedita, y a disposición de la actora, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, serán lanzadas a su costa en el plazo legal que se determine. Asimismo, interesa se condenara a las demandadas a pagar una indemnización por daños y perjuicios como consecuencia de los daños causados por la posesión ilegítima de una industria propiedad de las actoras consistente en una renta por arrendamiento a precio de mercado que se cifra en la cantidad de 159.840 ? al año a contar desde el 3 de julio de 2004 hasta el día en que se entregue la posesión de la industria, más intereses legales y costas.»

2.- El Juzgado dictó sentencia el 22 de abril de 2013 con la siguiente parte dispositiva:

«ESTIMO parcialmente la demanda interpuesta por Dña. Carme Heller Woerner, Procuradora de los Tribunales, actuando en nombre y representación de Dña. Marí Jose, Dña. Consuelo y Dña. Lucía contra Dña. Custodia, y, en consecuencia, DECLARO extinguido el contrato de arrendamiento celebrado el 18 de julio de 1995 a partir del 1 de enero de 2010 y CONDENO a Dña. Custodia a dejar libre, vácuo y expedita las instalaciones



compuestas de restaurante y servicios de playa "La Taverna del Mar", sitas en la Playa de San Pol de la localidad de Sant Feliu de Guíxols en el término legal, con apercibimiento de que si no lo hiciera en el referido término será lanzada de ella y a su costa. Asimismo CONDENO a Dña. Custodia a pagar a la parte actora las rentas previstas en el contrato hasta el 1 de enero de 2010 y una indemnización anual de 159.840 ? a contar desde el 1 de enero de 2010 hasta el momento de la entrega definitiva de la posesión de las instalaciones a las hermanas Ensesa, más intereses legales.»

**SEGUNDO.-** *Tramitación en segunda instancia.*

1.- Contra la anterior resolución interpusieron sendos recursos de apelación, la representación procesal de doña Marí Jose , doña Consuelo y doña Lucía por un lado y por otro, la representación procesal de doña Custodia , correspondiendo conocer de él a la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Girona, que dictó sentencia el 25 de noviembre de 2014 con la siguiente parte dispositiva:

«QUE DESESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D<sup>a</sup> Marí Jose , D<sup>a</sup> Consuelo , y D<sup>a</sup> Lucía y QUE ESTIMANDO PARCIALMENTE el recurso de apelación formulado por la representación procesal de D<sup>a</sup> Custodia , ambos contra la sentencia de fecha 22 de abril 2013 aclarada por auto de cuatro de junio de 2013, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n<sup>o</sup> 2 de Sant Feliu de Guixols , en el juicio ordinario no 228/2005 del que este rollo dimana, REVOCAMOS PARCIALMENTE, dicha sentencia en el siguiente sentido: Que la condena a D<sup>a</sup> Custodia a pagar a la actora como indemnización se fija en la cuantía de 460.000 euros, confirmando en el resto los pronunciamientos de la sentencia de Instancia, Se imponen las costas de esta alzada a la parte apelante cuyo recurso ha sido desestimado y no se ha pronunciamiento expreso respecto de las costas del recurso de la parte que ha sido estimado parcialmente y con pérdida en el primer caso del depósito constituido para recurrir al cual se le dará el destino legal y con devolución en el segundo caso del mismo a la parte recurrente.»

2.- La representación procesal de doña Custodia , solicitó la aclaración de la anterior resolución, y la Audiencia Provincial de Girona, Sección Segunda, dictó auto el 8 de enero de 2015 con la siguiente parte dispositiva:

«LA SALA ACUERDA: ESTIMAR PARCIALMENTE la solicitud de aclaración y/o complemento de la sentencia de 25 de noviembre de 2014 , dictada en el presente rollo de apelación , formulada por el Procurador D<sup>o</sup> PERE FERRER FERRER, en la representación procesal que ostenta de D<sup>a</sup> Custodia , modificando el Fundamento de Derecho Séptimo penúltimo párrafo por lo resuelto en esta resolución (Fundamento de Derecho Cuarto), y en el Fallo se modifica la cuantía de la condena que debe abonar D<sup>a</sup> Custodia , que debe ser de 450.739,20 euros y no la que consta de 460.000,00 euros, manteniendo en todo lo demás los pronunciamientos de la sentencia.»

**SEGUNDO.-** *Interposición y tramitación de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación.*

1.- Contra la anterior resolución interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación la representación procesal de doña Marí Jose , doña Consuelo y doña Lucía , con base en los siguientes motivos:

El recurso extraordinario por infracción procesal tiene cuatro motivos:

Primero, al amparo del art. 469.1.3.º, se denuncia la infracción del art. 449.1 LEC , en relación con el art. 249.1.6 .º y 2 LEC y el art. 24 CE .

Segundo, se denuncia al amparo de lo dispuesto en el art. 469.1.2.º LEC , la infracción de lo dispuesto en los arts. 447.2 , 317.1 , art. 319.1 , 2 ; art. 222.4.º todos de la LEC , y el art. 24 CE .

Tercero, al amparo del art. 469.1.4.º LEC , se denuncia la infracción de los arts. 326.1 y 348 LEC , respecto a la fuerza probatoria de los documentos privados y la valoración de la prueba pericial.

Cuarto, se denuncia al amparo del art. 469.1.4.º LEC , la vulneración del art. 24 CE en relación con lo dispuesto en el art. 348 LEC , por la valoración absurda y arbitraria de la prueba pericial practicada sobre el precio del alquiler de un local de las características del que es objeto del procedimiento.

El recurso de casación tiene un motivo único en el que se denuncia, la infracción del artículo 7.2 CC sobre los actos propios y la jurisprudencia que lo desarrolla, por aplicación indebida de la doctrina de los actos propios por la sentencia recurrida.

2.- La sala dictó auto el 14 de julio de 2017 con la siguiente parte dispositiva:

1.º) Admitir el recurso de casación y el extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de D.<sup>a</sup> Marí Jose , D.<sup>a</sup> Consuelo y D.<sup>a</sup> Lucía contra la Sentencia dictada, 25 de noviembre de 2014, dictada por la Audiencia Provincial de Girona (Sección 2.<sup>a</sup>), en el rollo de apelación n.º 307/2014 , dimanante



de los autos de juicio ordinario n.º 228/2005, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Sant Feliu de Guixols.

2.º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición a los recursos. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

3.- Dado traslado a las partes, la representación procesal de doña Custodia , formuló oposición a los recursos interpuestos de contrario.

4.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 18 de octubre en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- *Resumen de Antecedentes.*

Son hechos relevantes de la instancia para la decisión del recurso los que se expresan a continuación.

1.- La controversia principal del litigio consiste en determinar si doña Custodia ostenta la posición de arrendataria en el contrato de fecha 18 de julio de 1995 suscrito entre su marido, don Gerardo , y don Ceferino .

2.- La sentencia de primera instancia estimó parcialmente la demanda y, en consecuencia declaró extinguido el contrato de arrendamiento celebrado el 18 de julio de 1995 a partir del 1 de enero de 2010 y condenó a la demandada a dejar libres las instalaciones arrendadas y a pagar a la parte actora las rentas previstas en el contrato hasta el 1 de enero de 2010 y una indemnización anual de 159.840? a contar desde el 1 de enero de 2010 hasta el momento de la entrega definitiva de la posesión de las instalaciones a las actoras.

3.- En su motivación hace las siguientes consideraciones:

(i) De la abundante documentación obrante en autos son tres los documentos relevantes para resolver el fondo del asunto: el contrato de arrendamiento de fecha 18 de julio de 1995 (documento n.º 7 de la demanda) y los contratos de fecha 24 de febrero y 9 de noviembre de 1998 que modifican el anterior (documento n.º 11 de la demanda y n.º 15 del escrito de contestación a la demanda).

En el primero de estos documentos, la Sra. Custodia únicamente aparece como firmante del mismo, pero actuando en nombre y representación de su marido, quien figura como arrendatario único del negocio. La vigencia de este contrato se estipuló en 12 años a contar desde el 1 de enero de 1996 (cláusula segunda).

No obstante, años más tarde, el 24 de febrero de 1998, D. Ceferino como arrendador, D. Gerardo como arrendatario y Dña. Custodia sin ostentar título alguno, firman un documento en el que textualmente en su apartado segundo c) estipula: «Queda facultada para explotar el negocio, como titular del mismo Dña. Custodia ...; en el momento en que la Sra. Custodia pase a ser titular del negocio, también pasará a ser arrendataria, cesando en tal condición el Sr. Custodia ». En el mismo documento el Sr. Custodia se compromete a realizar por su cuenta unas obras en las instalaciones. También se prorroga hasta el 1 de enero de 2010 el contrato celebrado en el año 1995, que vencía el 1 de enero de 2008.

El 9 de noviembre de 1998 los Sres. Ceferino , Custodia y Gerardo firmaron un nuevo documento especificando que subsanan una omisión contenida en el convenio del 24 de febrero en el sentido de facultar al Sr. y a la Sra. Gerardo Custodia «para constituir una sociedad civil o comunidad de bienes para explotar el negocio, en cuyo caso tal sociedad o comunidad de bienes pasará a ser parte arrendataria; y también quedan aquellos facultados para que, a la extinción de tal sociedad, el negocio pasa a ser explotado por cualquiera de los dos, pasando a ser arrendatario aquel que sea titular del negocio.»

(ii) Ciertamente que consta en autos una prueba pericial caligráfica que cuestiona la autenticidad de la firma del Sr. Ceferino estampada en el documento. No obstante, ninguna duda cabe que efectivamente se constituyó la sociedad civil Pellicer y Pellicer, de la que eran socios únicamente el matrimonio Custodia Gerardo . Así consta en el documento n.º 16 del escrito de contestación a la demanda. La misma se constituyó el 28 de enero de 1999, a los pocos meses de firmarse el documento de fecha 9 de noviembre de 1998. De hecho, a partir de esta fecha obran en autos numerosos documentos aportados por ambas partes en los que aparece dicha sociedad civil: pago de impuestos, nóminas e incluso las rentas del contrato de arrendamiento.

(iii) (De la simple lectura de la cláusula antes transcrita del documento de fecha 9 de noviembre de 1998 se evidencia pues, que desde el momento de su constitución la sociedad civil asumió la condición de arrendataria.

Como ya hemos dicho anteriormente, el Sr. Gerardo falleció el 3 de julio de 2004. Con su muerte, no es un hecho controvertido, que se extinguió la sociedad civil ( artículo 1700.3º del Código Civil ).



En aplicación de lo estipulado en los documentos de fecha 24 de febrero y 9 de noviembre de 1998, resulta evidente, que tras la disolución de la sociedad por muerte del Sr. Gerardo , la condición de arrendataria la tiene que ostentar su esposa. Entiende pues esta juzgadora que el contrato de arrendamiento de fecha 18 de julio de 1995 ha estado en vigor hasta el 1 de enero del año 2010, de acuerdo con lo previsto en los pactos firmados el 24 de febrero y 9 de noviembre de 1998, en virtud del principio de libertad contractual regulado en el artículo 1255 del Código Civil .

4.- Contra la anterior sentencia interpusieron ambas partes recurso de apelación, del que conoció la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Girona, que dictó sentencia el 25 de noviembre de 2014 por la que desestimó el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y estimó parcialmente el formulado por la demandada, en el sentido de que la indemnización se fija en 450.739,20 ? según aclaró por auto de 8 de enero de 2015 .

5.- A los efectos de los recursos que esta sala habrá de enjuiciar, la motivación de interés de la sentencia recurrida es la siguiente:

(i) En aplicación del art. 449 LEC la demandada consignó, como arrendataria, las rentas hasta el 12 de diciembre de 2013, correspondiente a la anualidad enero 2011 a diciembre 2013; por lo que cumplió lo establecido en dicho precepto, que no comprende la pretendida indemnización de daños y perjuicios a que la sentencia condena, como interesa la parte actora apelante.

(ii) En relación con la falsedad documental pretendida afirma: «Al respecto señalar que, que dejando al margen que de si la firma que obra en dicho documento de fecha 9 de noviembre de 1998 (folio 305 Tomo 1) no es del Sr. Ceferino al existir un informe pericial caligráfico en que concluye que no lo es) lo que si ha quedado acreditado es que el contenido de dicho documento se partes a las que le vinculaba el contrato en aquél momento, realizaron con posterioridad y aceptaron de forma expresa y muy especialmente, no solo la constitución de la sociedad civil Pellicer, documento nº 2 contestación a la demanda, sino también y especialmente porque a partir de dicha fecha consta documentación en la que aparece dicha sociedad y muy especialmente en relación al pago de rentas y las facturas expedidas (folios 129 a 135 Tomo 1), lo que evidencia, como ya resuelve la Juzgadora de Instancia, que su contenido fue consensuado con el arrendador, es decir con independencia de si es o no su firma, se acepto la condición de arrendataria de dicha sociedad civil,. en consecuencia no existen indicios suficientes para dar tanto de culpa al Ministerio Fiscal en los términos solicitados por la parte apelante.»

(iii) En cuanto al error sobre la valoración de la prueba la sentencia recurrida, tras consideraciones jurisprudenciales sobre el valor de los documentos privados y la prueba pericial, concluye que: «En el supuesto presente, como hemos referido anteriormente y con "independencia de que la firma del documento de fecha 9-11-1998 (folio 305 Tomo I) sea o no del Sr. Ceferino , al existir una prueba pericial que así lo asevera lo que si ha quedado acreditado a través de la pruebas practicadas es que el contenido de dicho documento fue aceptado por ambas partes, como también hemos referido anteriormente y así lo recoge la sentencia de Instancia, en consecuencia, no aprecia la Sala la existencia de infracción alguna en relación a. la norma que regula la carga de la prueba ni en relación a la valoración de la prueba documental privada y pericial practicadas.»

(iv) Añade que «además»: «Consta acreditado, como ya hemos referido que las Sras. Lucía Marí Jose Consuelo interpusieron un Juicio Verbal contra la Sra. Custodia por expiración del término contractual, reconociendo en consecuencia la condición de arrendataria y con plazo de duración contractual hasta el año 2010, como así lo estimó la sentencia recaída en dicho procedimiento en consecuencia el contenido de dicho documento y la condición de arrendataria de la demandada no puede ahora ser negada por la parte actora ni la fecha de expiración del contrato.»

(v) Finalmente refuerza su argumentación al declarar que: «A mayor abundamiento en el supuesto presente, tanto respecto a la fecha de resolución del contrato y la condición de arrendataria de la Sra. Custodia , al haberse pronunciado ya la sentencia dictada en dicho Juicio Verbal, sentencia de fecha 22 de julio de 2011 , produce efectos de cosa juzgada en este pleito en virtud de la jurisprudencia y normativa expuesta anteriormente, lo que conllevaría de igual modo a la desestimación también de este motivo del recurso, por aplicación de los efectos de la cosa juzgada respecto a lo que ya fue objeto de un juicio anterior.»

(vi) Respecto a la cuantificación de la indemnización de daños y perjuicios, se detiene en el único informe pericial obrante en autos, aportado por la actora, y tras ponderar las circunstancias concurrentes, entre ellas el importe de las rentas que se abonaban, fija la indemnización, ya referida e inferior a la concedida por la sentencia de primera instancia.



6.- La representación procesal de la parte actora interpuso contra la anterior sentencia recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación por interés casacional.

Justifica el interés casacional en que la sentencia recurrida es susceptible de recurso de casación, por razón de la materia del art. 249.1.6º LEC, con la invocación legal al amparo del art. 477.3º y 3 LEC, al existir doctrina de este T.S, Sala 1ª, que se opone al criterio sustentado por la sentencia recurrida en relación con la aplicación de la doctrina de los actos propios.

7. - El recurso extraordinario por infracción procesal tiene cuatro motivos:

En el primero, al amparo del art. 469.1.3.º, se denuncia la infracción del art. 449.1 LEC, en relación con el art. 249.1.6.º y 2 LEC y el art. 24 CE.

Las recurrentes alegan que se ha infringido el requisito de procedibilidad para la admisión a trámite del recurso de apelación pues el art. 449.1 LEC, exige acreditar el pago de las rentas vencidas a la fecha de interposición del recuso de apelación, pues la demandada consignó lo que consideró «renta contractual», correspondiente a los vencimientos de junio, julio, agosto y septiembre de 2013.

Las recurrentes mantienen que en el presente caso la Audiencia tiene un razonamiento contradictorio, pues deben incluirse en el concepto de «rentas vencidas» las cantidades sustitutorias de la renta y las asimiladas que resultan del fallo de la sentencia, no cabe entender como hace la Audiencia que la consignación debe referirse a las rentas contractuales de un contrato que ya no está en vigor, pues contradice además el propio espíritu de la norma.

Para las recurrentes el concepto de «rentas vencidas» comprende las que se concretan en el fallo judicial que se recurre, no en aquellas otras que de forma arbitraria entiende la recurrente que debe por su disconformidad con el fallo.

En este sentido citan el auto de 8 de octubre de 2008 rec. n.º 201/2008 de la Audiencia Provincial de León : « ...[...] Ciertamente, el precepto, al regular la obligación de consignar, se refiere solo a rentas, lo que deja fuera otros conceptos o derechos económicos que el arrendador pueda exigir o repercutir al inquilino, como ocurre, por poner algún ejemplo, con el coste de las obras o el Impuesto de Bienes Inmuebles, más no aquellas cantidades que sirven para compensar o indemnizar al propietario arrendador por el uso que el arrendatario haya venido haciendo de la vivienda o local arrendado una vez resuelto el contrato de arrendamiento, ya que una interpretación absolutamente literal que dejara fuera de la obligación de consignar tales partidas iría en contra de lo dispuesto en el artículo 3 del Código Civil sobre la interpretación de las normas, [...], en el caso del precepto analizado (art. 449.1) está marcado por el designio del Legislador de asegurar los intereses del arrendador que ha obtenido una sentencia favorable para evitar que el arrendatario se valga del sistema de recursos que la ley le concede, como medio para continuar en el goce o uso del inmueble arrendado sin satisfacer la renta a que el contrato y la ley le obligan, convirtiendo el recurso en una maniobra dilatoria del lanzamiento en perjuicio del arrendador..[...]»

Las recurrentes denuncian que la consignación efectuada por la demandada no es válida para poder ser admitido su recurso de apelación, pues la finalidad perseguida por el legislador y avalada por la doctrina jurisprudencial imperante de asegurar los intereses de aquel que ha obtenido una sentencia favorable, se vería totalmente frustrada y vacía de contenido.

Las recurrentes solicitan que se declare incumplido el requisito que debió en su momento, convertirse en causa de desestimación del recurso de apelación por causa de su indebida admisión, y asumiendo las funciones de la sala de apelación declare desestimado el recurso de apelación formula por la Sr. Custodia .

En el segundo, se denuncia al amparo de lo dispuesto en el art. 469.1.2.º LEC, la infracción de lo dispuesto en los arts. 447.2, 317.1, art. 319.1, 2; art. 222.4.º todos de la LEC, y el art. 24 CE.

Las recurrentes plantean que se vulnera por la sentencia recurrida la norma legal de valoración de la prueba documental pública, en relación con el efecto prejudicial de la cosa juzgada del apartado 4 del art. 222 LEC.

Las recurrentes alegan que la sentencia recurrida cuando aprecia el efecto positivo de la institución de la cosa juzgada respecto a la acción ejercitada en el procedimiento de juicio verbal de desahucio, declarando que afecta a su contenido de cosa juzgada material del apartado 4 del art. 222 LEC sobre la base de que se ejercita con fundamento en la existencia de un contrato de arrendamiento que ha finalizado y justifica el desahucio por finalización de su término contractual, no tiene en cuenta lo previsto en el art. 447.2 LEC.

Se entiende por las recurrentes que la sentencia recurrida cuando no hace ninguna referencia a la existencia de reserva de acciones que se formuló en el juicio verbal de desahucio se vulnera la norma sobre la valoración





de la prueba documental cuando dice el art. 319.2 que los hechos, actos o estado de cosas que consten en los documentos públicos se tendrán por ciertos a los efectos de la sentencia que se dicte.

En definitiva, mantienen que al aplicar la sentencia recurrida el efecto positivo y prejudicial de la cosa juzgada sin hacer referencia a la reserva de acciones efectuada, incurre en error notorio pues con la reserva de acciones efectuada lo que se quería conseguir era precisamente poder discutir en el juicio ordinario la inexistencia de un contrato de arrendamiento y/o subarrendamiento inconsentido suscrito con la demandada al haberse extinguido la relación arrendaticia por muerte de su primer titular, Sr. Gerardo al considerarse que la relación establecida con él fue de las declaradas como «*intuitu personae*», que se extinguen con el fallecimiento.

Con la reserva de acciones efectuada en el juicio de desahucio, las recurrentes pretendían que no afectara a la causa de pedir del juicio ordinario con relación a la fecha de la extinción del contrato de arrendamiento y a la condición de arrendataria de la Sra. Custodia pues en el juicio ordinario que es objeto de recurso las demandantes mantienen que el contrato se extinguió por el fallecimiento del Sr. Gerardo y el título esgrimido por la demandada lo es sobre la base de un subarrendamiento ilícito por inconsentido.

En el tercero, al amparo del art. 469.1.4.º LEC, se denuncia la infracción de los arts. 326.1 y 348 LEC, respecto a la fuerza probatoria de los documentos privados y la valoración de la prueba pericial.

Denuncian las recurrentes que no se puede prescindir de las consecuencias que la prueba pericial caligráfica reconoce de que la firma extendida por el Sr. Ceferino, en el documento aportado por la demandada de fecha 9 de noviembre de 1998 era falsa por tanto la consecuencia lógica y racional debe ser la inexistencia de la obligación que se establece en dicho documento a favor de la Sra. Custodia, y no puede tomarse en consideración el contenido de dicho documento ni se puede acudir para su prueba o efectividad a otras pruebas circunstanciales, por ello las recurrentes mantienen que debe estimarse su recurso de apelación y concluirse que la extinción del contrato se produjo con el fallecimiento de éste.

En el cuarto, se denuncia al amparo del art. 469.1.4.º LEC, la vulneración del art. 24 CE en relación con lo dispuesto en el art. 348 LEC, por la valoración absurda y arbitraria de la prueba pericial practicada sobre el precio del alquiler de un local de las características del que es objeto del procedimiento.

Las recurrentes denuncian que la sentencia recurrida no motiva su decisión, pues consta en el referido dictamen que los alquileres que se toman en consideración son de locales y restaurantes que no tienen el enclave único de «La Taverna del Mar de S'Agaró», además se resalta que el informe pericial es del año 2005, cuando se presenta la demanda, que la indemnización fue fijada para los años 2010, 2011, 2012 y 2013 con lo que ha de sufrir un efecto de actualización positiva y no de reducción negativa como hace la sentencia dictada.

**8.** - El recurso de casación tiene un motivo único en el que se denuncia, la infracción del artículo 7.2 CC sobre los actos propios y la jurisprudencia que lo desarrolla, por aplicación indebida de la doctrina de los actos propios por la sentencia recurrida.

Las recurrentes, citan las SSTs de 26/05/2009, 27/02/2014, ya que solo tiene aplicación la doctrina de los actos propios cuando lo realizado se oponga a los actos que previamente hubieren creado una situación o relación de derecho que no podía ser alterada unilateralmente por quien se hallaba obligado a respetarla.

Las recurrentes mantienen que en el presente caso, no concurren los requisitos necesarios para entender aplicable la doctrina de los actos propios, pues no hay un acto posterior incompatible con la acción de juicio verbal de desahucio y no hay acto inequívoco con voluntad de causar estado en los términos exigidos por la jurisprudencia, ya que la acción ejercitada en este procedimiento trae causa de la demanda instada en el año 2005, cinco años antes que la acción verbal de desahucio, no existe una identidad en la causa de pedir de ambos procedimientos.

Las recurrentes alegan que la sentencia recurrida no contempla y no analiza la existencia efectiva de la reserva de acciones formulada como causa impeditiva de la aplicación que hace del principio de que nadie puede ir contra sus propios actos, por ello, no está aplicando debidamente este principio general de derecho.

**9.-** La Sala dictó auto el 14 de junio de 2017 por el que se admitió el recurso de casación y el extraordinario por infracción procesal.

**10.-** La parte recurrida formuló oposición al recurso extraordinario por infracción procesal y al recurso de casación, pero, como cuestión previa, alegó falta de acreditación de interés casacional, pues la sentencia recurrida no se opone a la jurisprudencia sobre actos propios porque su decisión se basa en los documentos anexos al contrato de arrendamiento aportados con los escritos de la demanda y la contestación, y no en el posterior juicio verbal de desahucio. La recurrente, añade, no puede pretender una revisión de los hechos probados ni una nueva valoración probatoria.

**SEGUNDO.-** *Decisión de la sala.*

1.- La *ratio decidendi* de la sentencia recurrida, según se ha recogido expresamente en el resumen de antecedentes, es que «con independencia de que la firma del documento de fecha 9 de noviembre de 1998 (folio 305 Tomo I) sea o no del Sr. Ceferino , al existir una prueba pericial que así lo asevera, lo que si ha quedado acreditado a través de las pruebas practicadas es que el contenido de dicho documento fue aceptado por ambas partes, como también hemos referido así anteriormente y así lo recoge la sentencia de instancia.»

2.- En el acuerdo sobre criterios de admisión de los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal por el Pleno no jurisdiccional de 27 de enero de 2017, al establecer los requisitos específicos del recurso de casación por interés casacional en cualquiera de sus modalidades, se exige (III. 3. B. b) que «debe tenerse en cuenta que el recurso no puede ser admitido...si la oposición a la jurisprudencia invocada o pretendida carece de consecuencia para la decisión del litigio, atendida la *ratio decidendi* de la sentencia recurrida.»

3.- Precisamente es lo que sucede en el recurso de casación formulado, pues la prohibición a que alude la sentencia recurrida de ir contra actos propios la incluye como argumento de refuerzo (además) y no como principal y decisorio, que lo constituye el que antes hemos expuesto.

Por tanto, no cabría la admisión del motivo.

4.- En el Acuerdo, antes citado, se incluye como causa de inadmisión del recurso extraordinario por infracción procesal (iv. 2. 2.2) «cuando se interponga recurso extraordinario por infracción procesal contra una sentencia con fundamento en que cabe contra ella recurso de casación por interés casacional y... o el recurso de casación presentado conjuntamente no sea admitido ( DF 16.1. 5ª LEC ).»

Sería el supuesto aquí contemplado.

Así se ha pronunciado esta sala en los recientes autos de 4 de octubre de 2017, recursos 1489/2015 , 4061/2016 y 1481/2015 , entre otros.

5.- Es cierto que la parte recurrente plantea que el recurso de apelación no debió admitirse, al amparo del art. 449.1 LEC , por no haber abonado la arrendataria las rentas que debía pagar, sino que sólo las consignó, y por no haber consignado tampoco la totalidad de la cantidad a que venía condenada.

Respecto a que no las pagase, sino que solo las consignase, obedeció a la negativa de la arrendadora a recibirlas.

La razón principal, y es a lo que ofrece respuesta la sentencia recurrida, es que lo que pretendía la arrendadora no era que se pagase, y que fue lo que se consignó, las rentas contractuales, sino la indemnización por daños y perjuicios fijada en la sentencia de primera instancia y objeto de debate en el recurso de apelación, y tal concepto no tiene encaje en el art. 449.1. LEC .

Pues bien, en este caso no se ejercita un desahucio por falta de pago, sino algo que deriva de la expiración del término ( ATS 12 de julio de 2017, rc. 197/2016 ) y consta la consignación de las rentas hasta el 12 de diciembre de 2013, según recoge la sentencia recurrida; por lo que la cuestión de procedibilidad que plantea la recurrente, respecto del recurso de apelación, no puede estimarse.

**TERCERO.-** De conformidad con lo previsto en los arts. 394.1 y 398.1 LEC , procede la condena de la parte recurrente a las costas de ambos recursos.

**FALLO**

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

1.- Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D.ª Marí Jose , D.ª Consuelo y D.ª Lucía , representadas por la procuradora D.ª Monserrat Sorribes Calle, contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Girona Sección 2ª, en el rollo de apelación nº 307/2014 , dimanante de los autos de juicio ordinario nº 228/2005, seguidos ante el juzgado de primera instancia nº 2 de Sant Feliu de Guixols. 2.- Confirmar la sentencia recurrida, declarando su firmeza. 3.- Imponer a la recurrente las costas de ambos recursos, con pérdida de los depósitos constituidos.

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

Así se acuerda y firma. Francisco Marin Castan Jose Antonio Seijas Quintana Antonio Salas Carceller Francisco Javier Arroyo Fiestas Eduardo Baena Ruiz M.ª Angeles Parra Lucan