



Roj: **STS 6031/2012 - ECLI:ES:TS:2012:6031**

Id Cendoj: **28079110012012100519**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **28/09/2012**

Nº de Recurso: **648/2010**

Nº de Resolución: **578/2012**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 17674/2009,**
STS 6031/2012

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintiocho de Septiembre de dos mil doce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario nº 92/2005, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la representación procesal de Trome S.A, el procurador Gustavo Gómez Molero. Habiendo comparecido en calidad de recurrido la procuradora doña Gloria Messa Teichman, en nombre y representación de Acciona Infraestructuras, S.A.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- El procurador don Gustavo Gómez Molero, en nombre y representación de la mercantil Trome, S.A interpuso demanda de juicio ordinario, contra Necso Entrecanales y Cubiertas S.A. y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se condene al demandado a pagar a mi mandante la cantidad reclamada y condene a aquel al pago de las costas que se causen en este procedimiento.

2.- La procurador doña Gloria Messa Techman, en nombre y representación de Necso Entrecanales Cubiertas S.A, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que :

1.- Se desestime en todas sus partes la demanda presentada por la parte actora ya que es total absolutamente improcedente que se condene a mi mandante por el único concepto que se alega en la misma (lucro cesante), por los hechos, fundamentos jurídicos y jurisprudenciales alegados en el presente escrito, en especial, por haber actuado mi mandante, en todo momento, de buena fe en la ocupación de la finca en su día arrendada a la actora y cuyo disfrute estuvo amparado, además, por la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 18 de Madrid, la cual desestimó la demanda de desahucio por expiración del plazo interpuesta por Trome S.A., desestimación que también deberá establecerse por no cumplir la actora con ninguno de los requisitos exigibles para acreditar la existencia de ese lucro cesante.

2.- Subsidiariamente, y para el improbable supuesto de que se estime parcialmente la demanda, se establezca que la actora únicamente tiene derecho a percibir de mi mandante, por lucro cesante, la suma de 1.751,84 euros, cantidad que se corresponde con las rentas devengadas durante todo el tiempo en que Necso Entrecanales Cubiertas S.A., ha estado ocupando la finca objeto de arriendo, de conformidad con las



manifestaciones y cálculos que se han realizado en el hecho Cuarto del presente escrito de contestación a la demanda.

3.- Que se condene a la parte actora al pago de todas las costas del presente procedimiento, por su manifiesta temeridad.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid, dictó sentencia con fecha 28 de febrero de 2007 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: Estimo parcialmente la demanda planteada por Trome S.A, contra la demanda Necso, Entrecanales y Cubiertas S.A., declaro haber lugar en parte a la misma y en su virtud condeno a la demandada a abonar a la actora seiscientos treinta y cuatro mil cincuenta y seis euros (634.056 euros), más intereses legales, en concepto de renta adecuada. Todo ello sin hacer expresa condena en costas.*

Con fecha 19 de abril de 2007, se dicto auto de aclaración cuya parte dispositiva *ACUERDA: No ha lugar a aclarar la sentencia dictada en fecha veintiocho de febrero del presente año, solicitada por la Procuradora doña Gloria Messa Teichman en nombre y representación de Necso Entrecanales Cubiertas.S.A. actualmente denominada Acciona Infraestructuras S.A., ratificando la misma, con expresa condena en costas a la parte que insta la aclaración.*

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte Acciona Infraestructuras S.A., la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 30 de diciembre de 2009 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: Que estimando en parte, el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora doña Gloria Messa Tehichman, en la representación acreditada de NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, SA. (actualmente denominada ACCIONA INFRAESTRUCTURAS, S A.) y desestimando el formulado por el Procurador don Gustavo Góme en representación de TROME, S.A., ambos contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n° 33 de Madrid, en fecha 28 de Febrero de 2007, en el juicio ordinario de referencia, debemos revocar y revocamos, parcialmente, referida resolución, en concreto en cuanto al importe de la indemnización que a favor de TROME S.A. establece mentada resolución, fijándola en setenta y nueve mil ochocientos veintidós euros, con treinta y dos céntimos (79.822,32), cantidad a cuyo pago se condena a NECSO ENTRECUBIERTAS, S.A., absolviéndola del resto; todo ello sin hacer condena en cuanto a las costas causadas en ambas instancias, debiendo abonar, cada parte, las por ella generadas.*

TERCERO .- **1.-** Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de TROME S.A. con apoyo en los siguientes **MOTIVOS: UNICO.-** Al amparo del artículo 477.1. de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por incurrir la sentencia impugnada en infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, concretamente del artículo 1106 del Código Civil .

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 19 de octubre de 2010 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, la procuradora doña Gloria Messa Teichaman, en nombre y representación de Acciona Infraestructura, S.A presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 18 de septiembre del 2012, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose Antonio Seijas Quintana,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El recurso de casación formula un único motivo en el cual se entiende infringido el artículo 1106 del CC , y ello por considerar que la indemnización que se concede a la recurrente ha de extenderse tanto al valor de la pérdida sufrida como a las ganancias dejadas de obtener por la ocupación arbitraria de la finca por parte del demandado. Se precisa que el recurso trae causa de una demanda que fue estimada en parte en la sentencia que ahora se recurre en virtud de la cual Trome, SA reclamó de Entrecanales y Cubiertas, SA una indemnización por las ganancias dejadas de obtener ante la ocupación y utilización ilegal de un local arrendado, desde el 1 de mayo de 2001, fecha en la cual se declaró resuelto el contrato de arrendamiento, y el día 19 de noviembre de 2004, momento en que se produjo el lanzamiento.

Los hechos son los siguientes:

a) El 1 de Septiembre de 1.981, TROME, S.A. y CUBIERTAS y MZOV, S A (luego NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A. y en la actualidad ACCIONA INFRAESTRUCTURAS, S.A.), suscribieron un contrato de



arrendamiento sobre parte del solar comprendido entre las calles Agustín de Foxá, José Vasconcelos y Rodríguez Jaén, de esta capital, sin fijarse plazo concreto de duración del mismo, estableciéndose una renta mensual de 100.000 pesetas, pagadera por trimestres y concertando -cláusula tercera-, que CUBIERTAS Y MZOV, S.A. obliga a desalojar el terreno ocupado en el plazo máximo de tres meses a partir de que TROME, S.A., se lo notifique.

b) El contrato en cuestión siguió su curso hasta que el 1 de Febrero de 2.001, TROME, S.A. notificó a NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A. su intención de disponer del terreno arrendado, requiriéndola para que desalojara el solar, lo que no hizo la segunda, dando lugar a que TROME, S.A formulara demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo contra NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A., proceso que correspondió al Juzgado de Primera Instancia nº 18 de esta Capital y que tramitado bajo el numero 605/2.001, concluyó por sentencia de fecha 26 de Septiembre de 2.001 desestimatoria de la demanda, resolución que fue apelada por TROME, S.A., y revocada por sentencia de 3 de Marzo de 2.004, de la Sección 21 de esta Audiencia Provincial, que declaró la resolución de dicho contrato.

c) Al no desalojar NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A. el lanzamiento se llevó a cabo el 19 de Noviembre de 2.004.

d) La renta que se abonaba el 1 de Junio de 2 001 fecha desde la que ambas litigantes parten en el presente recurso para calcular las compensaciones que propugnan eran de 1.834,74 euros, al haberse aplicado a la pactada la revisión anual conforme al I.P.C., tal y como se establecía en la cláusula cuarta 1º, del contrato.

e) La sentencia que ahora se recurre cifró el daño en la cantidad de las rentas actualizadas producidas desde el 1 de mayo hasta el lanzamiento.

El motivo se desestima. El principio de la total indemnidad queda sujeto a las reglas legales que determinan los daños resarcibles (artículo 1106 CC) y la extensión indemnizatoria (artículo 1107 CC) a la prueba de las consecuencias producidas, y es evidente que la sentencia recurrida, con cita de la de esta Sala de 17 de marzo de 2003 , señala que estamos ante un daño in re ipsa, que no necesita de especial demostración para su indemnización y que el arrendador ha estado privado desde el 1 de mayo de 2001 hasta el 18 de noviembre de 2004 del uso, goce o disposición del objeto arrendado, mientras que el arrendatario se ha beneficiado sin causa no entregándolos a aquel cuando debió hacerlo, y si bien es cierto que el daño no es automáticamente equiparable al importe de las rentas actualizadas que venía recibiendo el arrendatario vigente la relación, también lo es que la sentencia no infringe el artículo 1106 cuando fija la indemnización tomando como base la renta que se venía pagando. La valoración de la prueba del recurrente no coincide con la de la sentencia recurrida y no cabe cuestionar en casación este criterio salvo desproporción arbitraria, que en el caso no concurre, porque no lo es tomar el importe de una renta contractual como índice o valor para calcular el alcance cuantitativo del uso de un bien, por cuyo concepto se pretende determinar una indemnización, como tampoco es posible hacerlo a través de este recurso por un posible déficit de motivación.

SEGUNDO.- Se desestima el recurso y se imponen las costas a la recurrente, de conformidad con lo establecido en los artículos 394 y 398, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

FALLAMOS

Desestimar el recurso de casación formulado por el procurador d. Gustavo López Molero, en la representación que acredita de Tromesa Constructora Inmobiliaria (TROME,S.A), contra la sentencia dictada por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid de 30 de diciembre de 2009 , con expresa imposición de las costas causadas a la recurrente.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de apelación en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Juan Antonio Xiol Rios. Francisco Marin Castan. Jose Antonio Seijas Quintana. Francisco Javier Orduña Moreno. Firmado y Rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose Antonio Seijas Quintana, 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.