



Roj: **STS 4448/2015 - ECLI:ES:TS:2015:4448**

Id Cendoj: **28079110012015100578**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **28/10/2015**

Nº de Recurso: **1107/2013**

Nº de Resolución: **602/2015**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 5213/2013,**  
**STS 4448/2015**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veintiocho de Octubre de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen reseñados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación, núm. 44/2012, de la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 1627/2010, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 49 de Madrid, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por el procurador don Ignacio Requejo García de Mateo, en nombre y representación de don Apolonio, don Casiano, don Edmundo, doña Elena, doña Graciela, doña Marina, doña Reyes, don Hernan y don Laureano, compareciendo en esta alzada en nombre y representación de los actores el mismo procurador en calidad de recurrente y la procuradora doña Begoña López Cerezo, en nombre y representación de doña Araceli, en calidad de recurrido.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO .- 1.-** El procurador don Ignacio Requejo García de Mateo, en nombre y representación de don Apolonio, don Casiano, don Edmundo, doña Elena, don Salvador, doña Graciela, doña Gabriela, doña Marina, doña Reyes, don Hernan y don Laureano, interpuso demanda de juicio ordinario, sobre reclamación de indemnización por importe de 224.843,41.-?, contra doña Araceli y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia en la que «estimando la demanda se condene a la demandada a abonar o indemnizar a los actores la cantidad de DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (224.843,41.-?), más los intereses legales que se devenguen desde la interposición de la presente demanda y todo ello con expresa imposición de las costas causadas a la parte demandada».

**2.-** La procuradora doña Begoña López Cerezo, en nombre y representación de doña Araceli, 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 y «en primer lugar, se pronuncie sobre la excepción procesal planteada por esta parte, dictando resolución en los términos y efectos previstos en el art. 416.1 de la LEC, mediante sentencia resolviendo sobre el fondo del asunto; subsidiariamente, y, caso de no estimarse la excepción planteada se dicte en su día sentencia por la que se desestime en su integridad la demanda; y en ambos casos se condene a los demandantes al abono de las costas del presente procedimiento».

**3.-** Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 49 de Madrid se dictó sentencia, con fecha 3 de junio de 2011, cuya parte dispositiva es como sigue:



*FALLO.- ESTIMO la demanda interpuesta por D. IGNACIO REQUEJO GARCÍA MATEO en nombre y representación de D. Apolonio , D. Casiano , D. Edmundo , DÑA. Elena , D. Salvador , DÑA. Graciela , DÑA. Gabriela , DÑA. Marina , DÑA. Reyes , D. Hernan y D. Laureano contra DÑA. Araceli y, en su virtud debo condenar y condeno a la demandada DÑA. Araceli a que abone a la parte actora LA CANTIDAD DE DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (224.843,41 EUROS), más intereses legales y costas.*

**SEGUNDO** .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada, la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia, con fecha 22 de marzo de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue:

*FALLAMOS.- Estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Doña Araceli contra la sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrado-Juez de Primera Instancia núm. 49 de Madrid, con fecha 3 de junio de 2011 , en el procedimiento ordinario n. 1267/2010 del que dimana este rollo revocando la expresada resolución y desestimando la demanda interpuesta por DON Apolonio , DON Casiano , DON Edmundo , DOÑA Elena , DON Salvador , DOÑA Graciela , DOÑA Gabriela , DOÑA Marina , DOÑA Reyes , DON Hernan Y DON Laureano contra DOÑA Araceli , imponiendo a la actora las costas de la instancia, con devolución al recurrente del depósito constituido de conformidad con el punto 8º de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial . No se efectúa imposición de las costas de esta alzada.*

**TERCERO** .- 1.- Por la representación procesal de DON Apolonio , DON Casiano , DON Edmundo , DOÑA Elena , DON Salvador , DOÑA Graciela , DOÑA Gabriela , DOÑA Marina , DOÑA Reyes , DON Hernan Y DON Laureano , se interpuso recurso de casación por razón de interés casacional basado en los siguientes motivos:

Primer motivo.- Se considera infringidos lo dispuesto en los siguientes artículos: Art. 1101 del Código Civil , en cuanto a que quedan sujetos a indemnización de daños y perjuicios causados los que en cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad y los que de cualquier modo contravinieren el tenor de aquéllas. Art. 1.102 del Código Civil , que establece que la responsabilidad procedente del dolo es exigible en todas las obligaciones. En el presente caso es evidente, ya que la arrendataria conocía que no tenía derecho a ceder el uso del local y pese a ello lo hizo porque obtenía una importante ganancia económica mientras mantenía la posesión, alargándolo mientras le fue posible. Art. 1106 del Código Civil , en el sentido de que la 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. Art. 1107 párrafo segundo del Código Civil que establece que en caso de dolo responderá el deudor de todos los (daños y perjuicios) que conocidamente se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación. Art. 1568 del Código Civil , en el sentido de que en los arrendamientos si alguno de los contratantes falta al cumplimiento de lo estipulado, se observará lo dispuesto en los arts. 1101 y 1124 del Código Civil . Art. 1124 del Código Civil , en el sentido de que el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. Art. 455 del Código Civil , en el sentido de que el poseedor de mala fe abonará los frutos percibidos y los que el poseedor legítimo hubiera podido percibir. Infracción del principio de **enriquecimiento injusto** que constituye principio general del derecho que tutela el interés de quién se ha enriquecido "sin que concurra causa en la atribución patrimonial producida".

Segundo motivo.- Infracción de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo aplicable a las normas anteriores y referido a la infracción del principio del **enriquecimiento injusto** que constituye un principio general del derecho.

Tercer motivo.- Infracción de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo aplicable a las normas citadas en el motivo primero ( arts. 1101 , 1102 , 1106 , 1107 párrafo 2 º, 1.568 , 1.124 y 455 del Código Civil ).

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 21 de enero de 2014 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

**2.-** Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, la procuradora doña Begoña López Cerezo, en nombre y representación de doña Araceli , presentó escrito de oposición al mismo.

**3.-** No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 22 de abril del 2015, suspendiéndose por baja del ponente, señalándose nuevamente para el día 21 de octubre del 2015, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas** ,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO



**PRIMERO** .- Resulta acreditado y no contradicho que:

En fecha 16 de noviembre de 1946 se firmó contrato de arrendamiento de la tienda B de la c/ Jesús y María nº 8 de Madrid, figurando como arrendatario D. Luis Antonio constando en la cláusula 4ª la prohibición de ceder, subarrendar o traspasar el local sin autorización del titular.

El 3 de junio de 2005, D. Justiniano remitió al administrador de la Comunidad un burofax en nombre y representación de la demandada, hija del arrendatario antes citado, teniendo por subrogado a aquella en los derechos y obligaciones del contrato citado, emitiéndose recibos a nombre de la demandada (docs. 4 al 9); una vez conocida la ocupación del local por la entidad JA Y JES IMPORT EXPORT S.L. se presentó demanda de desahucio frente a dicha entidad y la hoy demandada, en la que la demandada reconoció que tenía el local arrendado a un tercero, la sociedad antes citada, la sentencia acordó la cesión incontestada y declaró resuelto el contrato y mandó el desalojo del local, doc. 13, sentencia confirmada por Audiencia Provincial Sección 25. La ocupante entregó copia del contrato de arrendamiento que tenía desde 1 de mayo de 2005, con renta mensual 5.000 euros/mes + IVA, figurando la demandada Dña. Araceli como propietaria, cuando era arrendataria y subarrendadora.

Posteriormente, en 22 de diciembre de 2009, se suscribe contrato de arrendamiento por 5 años, con renta de 4.200 euros/mes, figurando como arrendatarios la entidad JA Y JES IMPORT EXPORT S.L. y ésta abonó renta desde diciembre de 2009 a los demandantes, y por la ocupación desde octubre 2009 (fecha notificación sentencia) hasta el contrato de diciembre 2009 abonó la cantidad correspondiente a los copropietarios. La demandada Dña. Araceli cobró renta hasta septiembre 2009, constando que la sentencia de la Audiencia Provincial de mayo 2009 confirmaba la resolución del contrato.

**SEGUNDO** .- *Motivo primero. Se considera infringidos lo dispuesto en los siguientes artículos: Art. 1101 del Código Civil , en cuanto a que quedan sujetos a indemnización de daños y perjuicios causados los que en cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad y los que de cualquier modo contravinieren el tenor de aquéllas. Art. 1.102 del Código Civil , que establece que la responsabilidad procedente del dolo es exigible en todas las obligaciones. En el presente caso es evidente, ya que la arrendataria conocía que no tenía derecho a ceder el uso del local y pese a ello lo hizo porque obtenía una importante ganancia económica mientras mantenía la posesión, alargándolo mientras le fue posible. Art. 1106 del Código Civil , en el sentido de que la 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. Art. 1107 párrafo segundo del Código Civil que establece que en caso de dolo responderá el deudor de todos los (daños y perjuicios) que conocidamente se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación. Art. 1568 del Código Civil , en el sentido de que en los arrendamientos si alguno de los contratantes falta al cumplimiento de lo estipulado, se observará lo dispuesto en los arts. 1101 y 1124 del Código Civil . Art. 1124 del Código Civil , en el sentido de que el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. Art. 455 del Código Civil , en el sentido de que el poseedor de mala fe abonará los frutos percibidos y los que el poseedor legítimo hubiera podido percibir. Infracción del principio de **enriquecimiento injusto** que constituye principio general del derecho que tutela el interés de quién se ha enriquecido "sin que concurra causa en la atribución patrimonial producida".*

*Motivo segundo . Infracción de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo aplicable a las normas anteriores y referido a la infracción del principio del **enriquecimiento injusto** que constituye un principio general del derecho.*

*Se estiman los dos motivos , que se analizan conjuntamente, sin que sea necesario entrar en el tercer motivo, al estimarse los dos primeros.*

Entre otros alegó el recurrente la existencia de **enriquecimiento injusto**, concurriendo el beneficio y el empobrecimiento que requiere la doctrina jurisprudencial; manifestándose éste como lucro frustrado, habiendo concurrido una ventaja patrimonial por parte de la demandada, incompatible con la buena fe. El lucro frustrado se manifiesta en cuanto *había expectativas de poder cobrar una renta muy superior, la prueba de ello es que en la actualidad existe un contrato de arrendamiento con los mismos ocupantes que pagaban a la anterior arrendataria, no olvidando, además, que ésta para poder cobrar esa elevada renta afirmó por escrito ser propietaria y arrendadora, luego esas rentas sin duda alguna deberían haber sido cobradas por los verdaderos propietarios, por lo que se produce un empobrecimiento consistente en el lucro frustrado o "lucrum cesam" ...*

Por la parte recurrida (demandada) se alegó que no concurría perjuicio ya que *los propietarios demandantes no tenían otro derecho ni expectativa que no fuese la de cobrar la renta a la arrendataria, no ocasionándoles empobrecimiento alguno el que la arrendataria hubiese subarrendado el local cobrando una renta superior a la que ella pagaba .*



Esta Sala debe declarar que la recurrente relaciona con acierto la pretendida infracción de doctrina jurisprudencial, razonando la causa de vulneración, por lo que no procede aceptar la causa de inadmisibilidad invocada por la parte recurrida.

Esta Sala ha declarado en torno al **enriquecimiento injusto** que:

1. De esta forma, su función de cláusula general de cierre también parece clara, pues si pese a que el Derecho de obligaciones aparece estructurado de tal modo en orden a impedir que no tenga lugar un desplazamiento o **enriquecimiento injusto**, no obstante, si este se produce, entonces el alcance sistemático y complementador del principio permite que la prohibición del **enriquecimiento injusto** se convierta en regla sancionadora de la atribución realizada determinando la correspondiente restitución ( STS de 21 de octubre de 2005 ).

La doctrina jurisprudencial de esta Sala se mueve en esta dirección proclamando, a veces de modo explícito y terminante y otras de forma implícita, que la interdicción del **enriquecimiento injusto** tiene en nuestro ordenamiento jurídico el valor de un auténtico principio general del Derecho (entre otras las SSTs de 12 de enero de 1943 , 23 de noviembre de 1946 , 22 de diciembre de 1962 , 1 de diciembre de 1980 , 12 de julio de 2000 , 28 de febrero de 2003 y 6 de febrero de 2006 ).

Sentencia de 19 de julio de 2012, rec. 294 de 2010 .

2. Ha de recordarse que para que exista un **enriquecimiento realmente injusto** y, por tanto, antijurídico, es preciso que se demuestre que alguien ha adquirido una utilidad que no provenga del ejercicio sin abuso de un derecho legítimo atribuido por un contrato, por una sentencia judicial o por un precepto legal ( sentencias de 31 de octubre de 2.001 , 12 de diciembre de 2.000 y 19 de diciembre de 1.996 , entre otras).

Sentencia de 5 de noviembre de 2004, recurso: 2896/1998 .

**TERCERO** .- Aplicada la doctrina referida en relación con los hechos constatados debemos declarar que en el contrato de arrendamiento firmado entre demandante y demandada, esta tenía prohibida la cesión, subarriendo o traspaso (cláusula cuarta del contrato), pese a lo que aparentando ser la propietaria lo arrendó a la entidad JA Y JES IMPORT EXPORT S.L, es decir, actuó al margen del contrato pues cedió el local en una condición (propietaria) que no tenía.

Por tanto, la pretensión de la parte recurrente se ha de valorar partiendo de que la demandada no solo incumplió el contrato de arrendamiento, como declaró la Audiencia Provincial de Madrid en anterior procedimiento de desahucio, sino que actuó al margen del mismo pues la cesión que efectuó del local no fue en su condición de arrendataria, sino que simuló la posición de propietaria.

Es en esta línea de argumentación en donde debemos analizar la doctrina del **enriquecimiento injusto**, en tanto que la conducta de la demandada no encuentra amparo en el contrato, ni en precepto legal, ni en resolución judicial alguna.

En el devenir económico de las relaciones entre demandante y demandada está acreditado que mientras ésta abonaba 700.- euros de renta, percibía a su vez 4.200.- euros/mes de JA Y JES IMPORT EXPORT S.L, en base al contrato en el que la demandada había simulado su condición de propietaria.

En base a la conducta de la demandada, que operó al margen del contrato, ésta disfrutó de un notable **enriquecimiento** mientras que al privar del uso del local a la demandante provocó en éste un evidente menoscabo patrimonial, frustrando el lucro al que legítimamente podía aspirar.

La posición de la parte recurrente no puede calificarse de "sueño de ganancia" dado que con posterioridad al desahucio mantuvo a la ocupante JA Y JES IMPORT EXPORT S.L en base a un nuevo contrato de arrendamiento.

Por tanto, la demandada ha actuado antijurídicamente, lo que le produjo un cuantioso beneficio económico, al tiempo que provocaba el correlativo empobrecimiento de la parte demandante, dado el lucro cierto que dejó de percibir, lo que nos lleva a estimar el recurso por infracción de la doctrina jurisprudencial invocada, al haberse generado un **enriquecimiento injusto** en la demandada, cuantificable por la diferencia entre las rentas percibidas por la propiedad y las obtenidas por la demandada.

En base a ello casamos la sentencia recurrida y, asumiendo la instancia, confirmamos la dictada en primera instancia con fecha de 3 de junio de 2011 , en autos de procedimiento ordinario núm. 1627 de 2010 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 49 de Madrid.

Se ratifica como doctrina jurisprudencial la que emana de las sentencias de 5 de noviembre de 2004 y 19 de julio de 2012 , entre otras, en el sentido de que *para que exista un **enriquecimiento realmente injusto** y, por tanto,*



*antijurídico, es preciso que se demuestre que alguien ha adquirido una utilidad que no provenga del ejercicio sin abuso de un derecho legítimo atribuido por un contrato, por una sentencia judicial o por un precepto legal .*

**CUARTO** .- Estimado el recurso de casación no procede la imposición de costas al recurrente ( art. 398 LEC de 2000 ).

Se imponen a la demandada las costas de la apelación.

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

## FALLAMOS

1. ESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por D. Apolonio , representado por el Procurador D. Ignacio Requejo García de Mateo, contra sentencia de 22 de marzo de 2013 de la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid .

2. CASAR la sentencia recurrida y confirmamos la dictada en primera instancia con fecha de 3 de junio de 2011 , en autos de procedimiento ordinario núm. 1627 de 2010 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 49 de Madrid.

3. No procede imposición en las costas del recurso de casación al recurrente.

Se imponen a la demandada las costas de la apelación.

Procedase a la devolución del depósito para recurrir.

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

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Jose Antonio Seijas Quintana, Antonio Salas Carceller, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Eduardo Baena Ruíz. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas** , 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.