



Roj: **STS 3634/2016 - ECLI:ES:TS:2016:3634**

Id Cendoj: **28079110012016100489**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **21/07/2016**

Nº de Recurso: **1851/2014**

Nº de Resolución: **515/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **JPI, Molina de Segura, núm. 5, 16-03-2012,**
SAP MU 910/2014,
STS 3634/2016,
ATS 13180/2017

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a 21 de julio de 2016

Esta sala ha visto los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Murcia, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 300/11, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Instrucción n.º 5 de Molina de Segura (Murcia); cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de Importaciones Vidal S.L., representada ante esta Sala por la procuradora de los Tribunales doña Gema Fernández Blanco San Miguel, siendo parte recurrida Inversiones Inmobiliarias Garhe S.A., representada por la procuradora de los Tribunales doña María Isabel Torres Ruiz.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1 .- El procurador don Ángel Cantero Meseguer, en nombre y representación de la mercantil Inversiones Inmobiliarias Garhe S.A, interpuso demanda de juicio ordinario contra la mercantil Importaciones Vidal, S.L., y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se acuerde lo siguiente:

«-Se Condene al demandado a abonar a Inversiones Inmobiliarias Garhe, S.A. la cantidad de OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (834.487'5 euros), más los intereses legales desde la fecha de interposición de la presente demanda, así como al pago de las costas causadas.»

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada, contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que

«...dicte sentencia por la que se DESESTIME LA DEMANDA presentada de adverso, y se absuelva a mi representado de todos los pedimentos de contrario, con expresa imposición de todas las costas causadas.»

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 e Instrucción nº 5 de Molina de Segura, dictó sentencia con fecha 16 de marzo de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue:



«Que DESESTIMANDO la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales Sr. Cantero Meseguer en nombre y representación de INVERSIONES INMOBILIARIAS GARHE SA debo ABSOLVER Y ABSUELVO a la demandada IMPORTACIONES VIDAL SL de las pretensiones deducidas en su contra.

»Se imponen las costas causadas en la presente Instancia a INVERSIONES INMOBILIARIAS GARHE SA.»

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la mercantil Inversiones Inmobiliarias Garhe, S.A. y sustanciada la alzada, la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Murcia, dictó sentencia con fecha 21 de abril de 2014 , cuyo Fallo es como sigue:

«Que ESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Sr. Cantero Meseguer, en nombre y representación de Inversiones Inmobiliarias Garhe, S.A., contra la sentencia dictada en el juicio ordinario número 300/11 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número Cinco de Molina de Segura, y desestimando la oposición al recurso planteada por el Procurador Sr. Abellán Matas, en nombre y representación de Importaciones Vidal, S.L. debemos REVOCAR Y REVOCAMOS dicha resolución y en su lugar, con estimación de la demanda inicial, condenar a la demandada (Importaciones Vidal, S.L.) a abonar a la actora (Inversiones Inmobiliarias Garhe, S.A.), la cantidad de ochocientos treinta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y siete euros con cincuenta céntimos (834.487'50 ?), intereses legales desde la interposición de la demanda y pago de las costas de la primera instancia, sin hacer expresa imposición de las causadas en esta instancia.»

TERCERO.- El procurador don Antonio Abellán Matas, en nombre y representación de Importaciones Vidal S.L., interpuso recurso por infracción procesal y de casación, fundado el primero como motivo único en la vulneración de normas procesales reguladoras de la sentencia por infracción del artículo 222.4, en relación con el **400**, y la jurisprudencia que los interpreta.

Por su parte el recurso de casación se formula por dos motivos: 1) Infracción de los artículos 1561 y 1566 CC ; y 2) Infracción de los artículos 1281, párrafo 1 .º, 1282 , 1283 y 1284 CC .

CUARTO .- Por esta Sala se dictó auto de fecha 9 de septiembre de 2015 por el que se acordó la admisión de ambos recursos, dando traslado a la parte recurrida, Inversiones Inmobiliarias Garhe S.A., que se opuso a su estimación mediante escrito presentado en su nombre por la procuradora doña María Isabel Torres Ruiz.

QUINTO. - No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 29 de junio de 2016, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Inversiones Inmobiliarias Garhe S.A. interpuso demanda de juicio ordinario contra la mercantil Importaciones Vidal S.L. solicitando indemnización de daños y perjuicios con fundamento en los siguientes hechos:

A) Ambas partes celebraron con fecha 26 de abril de 2006 un contrato de compraventa en virtud del cual la demandada le vendía cuatro naves industriales sitas en el Polígono Industrial El Tapiado de Molina de Segura, con una superficie construida de 7.947'50 metros cuadrados, sobre un solar de superficie 11.209 metros cuadrados.

B) Se fijaba un precio de 2.103.542'00 euros, más 721.214'00 euros aproximadamente y pendientes de liquidación final correspondiente a los impuestos, entregando la compradora en el acto la cantidad de 90.152'00 euros mediante cheque y a cuenta del precio total . El resto del pago se había de hacer el día 26 de abril de 2005 previa presentación de la liquidación final por los impuestos descritos en el punto primero del contrato, extendiéndose la escritura pública ante notario, libre de cargas, gravámenes y arrendamientos y la entrega de llaves.

C) Llegada la fecha de otorgamiento de escritura pública -26 de abril de 2005- y pago del precio acordado, la demandada se negó a otorgar dicha escritura, dando por resuelto unilateralmente el contrato.

D) Inversiones Inmobiliarias Garhe S.A. acudió a la vía judicial para exigir el cumplimiento del contrato, exigiendo que se condenara a la demandada a elevar a escritura pública el mismo con entrega de la posesión inherente a dicho otorgamiento.

E) Dicho proceso se tramitó ante el Juzgado de Primera Instancia N° Cuatro de Molina de Segura, como juicio ordinario n.º 298/06, que concluyó con sentencia de fecha 12 de enero de 2009 que fue estimatoria de la demanda, la cual fue confirmada por la de la Audiencia Provincial de Murcia (sección 4.ª) de fecha 10 de diciembre de 2009, que quedó firme al no ser admitidos los recursos extraordinarios interpuestos contra la misma.



SEGUNDO.- La demanda origen del presente procedimiento solicita la condena a Importaciones Vidal S.L. a indemnizar los daños y perjuicios causados por el retraso que se produjo en cuanto a la entrega de los inmuebles por razón de la conducta incumplidora de la demandada. A este respecto, señala la demandante que la estipulación cuarta del contrato establecía lo siguiente:

«CUARTO.- La parte compradora autoriza a la vendedora a llevarse toda la maquinaria, enseres inmobiliarios, cámaras frigoríficas, etc, dejando únicamente la finca en su composición de solar y naves industriales, así como a permanecer en régimen de alquiler hasta el 30 de julio de 2005, pagando un alquiler mensual por metro cuadrado utilizado de 1'50 euros (un euro con cincuenta céntimos) por metro cuadrado durante los meses de Mayo a Julio.....».

Se había pactado entre las partes que el día 26 de abril de 2005 se otorgaría la escritura pública, no obstante quedar autorizada la parte vendedora para seguir poseyendo las naves durante los meses de mayo, junio y julio de 2005, en régimen de alquiler, a razón de once mil novecientos veintiún euros con veinticinco céntimos (11.921'25 euros) cada mes. Dicha cantidad resulta de multiplicar los 7.947'50 metros cuadrados construidos por un euro con cincuenta céntimos (1'50 euros) según lo pactado en el contrato. De tal modo que el demandado debería haber entregado la posesión de las naves el día 31 de julio de 2005, abonando por los tres meses ocupados la cantidad de 35.763'75 euros.

Sin embargo, como se ha dicho, la demandada Importaciones Vidal S.L. se negó en su día tanto a firmar la escritura pública como a entregar la posesión, habiendo tenido arrendadas dichas naves, según se alega en la demanda, viéndose obligada la demandante a comprar o alquilar otras naves para satisfacer sus necesidades empresariales.

En definitiva, han transcurrido setenta meses -desde mayo de 2005 hasta el mes de febrero de 2011- por lo que a razón de 11.921'25 euros mensuales -según se pactó expresamente en el contrato-, la demandada adeuda a Inversiones Inmobiliarias Garhe S.A. la cantidad de ochocientos treinta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y siete euros con cincuenta céntimos (834.487'5 euros) , según la propia cuantificación mensual del precio del arrendamiento que las partes realizaron, más los intereses legales desde la reclamación.

TERCERO.- La demandada se opuso a dicha pretensión y, seguido el proceso, el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Molina de Segura dictó sentencia de fecha 16 de marzo de 2012 por la cual desestimó íntegramente la demanda ejercitada por considerar que lo pretendido por la actora es en realidad «la indemnización de unos daños y perjuicios por la no posesión de las naves, pretensión que debió ejercitar de forma conjunta con la demanda interpuesta en su día solicitando el cumplimiento del contrato».

Recurrió la demandante en apelación y la Audiencia Provincial de Murcia (sección 4.ª), mediante sentencia de fecha 21 de abril de 2014 , estimó el recurso y, con revocación de la sentencia recurrida, estimó la demanda condenando a la demandada al pago a la demandante de la cantidad reclamada, más intereses legales desde la interposición de la demanda, así como al pago de las costas de primera instancia, sin imposición de las causadas por la apelación.

Frente a la citada resolución se interpone por la demandada, recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal

CUARTO.- El recurso extraordinario por infracción procesal se fundamenta en un solo motivo, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia y, en concreto, del artículo 222.4 LEC , sobre los efectos de la cosa juzgada material, en relación el artículo 400 LEC , y la jurisprudencia sobre el mismo, respecto de la **preclusión** de la alegación de hechos y fundamentos jurídicos, por cuanto en el presente supuesto concurrirían -según la parte recurrente- todos los requisitos necesarios para estimar la excepción de cosa juzgada formulada con el efecto preclusivo respecto de todas aquellas cuestiones que la parte contraria pudo y debió de haber reclamado en el primer procedimiento.

Afirma la parte recurrente que:

«la base fáctica y los hechos jurídicos sobre los que se fundamenta la reclamación de INMOBILIARIAS GARHE objeto del presente procedimiento son los mismos en que se basó su anterior demanda, pese a que -para evitar el efecto de la cosa juzgada- haya tratado de modificar su pretensión. En efecto, como a continuación se comprobará, los "hechos jurídicos" de ambos procedimientos son los mismos: que IMPORTACIONES VIDAL no le entregó la posesión de las naves (sean objeto de la compraventa o la cosa arrendada) en la fecha en que debió haberlo hecho (como máximo, el 30 de julio de 2005), fecha que había transcurrido sobradamente cuando se interpuso la primera demanda (casi 12 meses después de esa fecha, el 26 de julio de 2006)...».



El motivo se desestima ya que efectivamente no puede apreciarse la existencia de cosa juzgada sobre la pretensión ahora formulada que no lo fue en el anterior proceso ni tenía el demandante la obligación de hacerlo, como se desprende de lo dispuesto por la propia norma invocada: el artículo 400 LEC .

Dicha norma es del siguiente tenor literal:

«Artículo 400. **Preclusión** de la alegación de hechos y fundamentos jurídicos

»1. Cuando lo que se pida en la demanda pueda fundarse en diferentes hechos o en distintos fundamentos o títulos jurídicos, habrán de aducirse en ella cuantos resulten conocidos o puedan invocarse al tiempo de interponerla, sin que sea admisible reservar su alegación para un proceso ulterior.

»La carga de la alegación a que se refiere el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de las alegaciones complementarias o de hechos nuevos o de nueva noticia permitidas en esta Ley en momentos posteriores a la demanda y a la contestación.

»2. De conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, a efectos de litispendencia y de cosa juzgada, los hechos y los fundamentos jurídicos aducidos en un litigio se considerarán los mismos que los alegados en otro juicio anterior si hubiesen podido alegarse en éste.»

Así la ley establece una verdadera **preclusión** en la alegación de hechos y fundamentos jurídicos que apoyan la acción, pero en forma alguna determina el objeto de la pretensión sobre la que ha de decidir exclusivamente el demandante. Extiende por ello la cosa juzgada material a todas las posibles «causas de pedir» con que pudiera contar el demandante en el momento de formular su demanda pero únicamente respecto de la concreta pretensión que formula. Si no fuera así, carecería de sentido la norma del artículo 219.3 LEC que permite al demandante formular exclusivamente una pretensión de condena al pago de cantidad de dinero, frutos, rentas, utilidades o productos, dejando para un proceso posterior los problemas de liquidación concreta de las cantidades.

Recurso de casación

QUINTO.- El recurso de casación se funda en dos motivos. El primero, por infracción de los artículos 1561 y 1566 CC , en relación con la jurisprudencia sobre la tácita reconducción en los contratos de arrendamiento, por considerar el recurrente que en el supuesto de autos no habría existido la citada tácita reconducción pues la ahora recurrida requirió al recurrente para que elevase a público el contrato suscrito y le entregase la posesión de las naves; y, además, se interpuso la correspondiente demanda, de modo que no resulta posible confundir una reclamación de indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento contractual con una obligación de pago de renta, reiterando que .la demandante podría haber reclamado dicha indemnización en el primer procedimiento.

Se parte de una afirmación que no se corresponde con la realidad, ya que la sentencia impugnada no condena al pago de dicha cantidad por entender subsistente un arrendamiento, sino como indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento contractual con independencia de que la cuantificación de tales daños se vea facilitada por el hecho de que fueron las propias partes las que determinaron cuál era la cantidad que la demandada tenía que satisfacer por los tres primeros meses de posesión de los inmuebles una vez vendidos.

El segundo motivo se formula por infracción de los artículos 1281, párrafo 1 .º, 1282 , 1283 y 1284 CC , por cuanto resulta errónea la interpretación que realiza la sentencia recurrida de la cláusula penal pactada en el contrato, por resultar dicha interpretación irracional, arbitraria e ilógica.

Dicha cláusula establece que:

«en caso de incumplimiento ambas partes aceptan, que si es imputable a la compradora ésta perderá la señal entregada y en el caso de la vendedora a devolver la señal recibida más el mismo importe en concepto de indemnización por todos los conceptos, para lo que servirá un simple aviso vía Buro-fax con cinco días de antelación a la fecha acordada de extender la escritura pública».

Basta su lectura para comprobar que dicha cláusula no es de aplicación al caso pues de su texto se infiere con toda claridad que está prevista únicamente para el caso no sólo de incumplimiento contractual -como aquí sucede- sino de incumplimiento seguido de resolución del contrato a instancia de la parte que cumplió o estaba dispuesta a cumplir, como se deduce de la previsión de dicha cláusula en el sentido de establecer la pérdida de la señal por la compradora o la devolución duplicada por la vendedora.

Costas



SEXTO.- La desestimación de ambos recursos determina la procedencia de condenar a la parte recurrente al pago de las costas causadas por los mismos (artículo 394 y 398 LEC), con pérdida de los depósitos constituidos.

FALLO

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

1.º- Desestimar los recursos por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de Importaciones Vidal S.L., contra la sentencia dictada el 21 de abril de 2014 por la Audiencia Provincial de Murcia (Sección 4ª) en Rollo de Apelación nº 880/2012 , dimanante de autos de juicio ordinario nº 300/2011 del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Molina de Segura, seguidos a instancia de Inversiones Inmobiliarias Garhe S.A. contra la hoy recurrente. **2.º-** Confirmar la sentencia recurrida. **3.º-** Condenar a la parte recurrente al pago de las costas causadas por ambos recursos con pérdida de los depósitos constituidos. Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENSADO