



Roj: STS 1083/2012  
Id Cendoj: 28079110012012100093  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 1938/2008  
Nº de Resolución: 99/2012  
Procedimiento: Casación  
Ponente: ENCARNACION ROCA TRIAS  
Tipo de Resolución: Sentencia

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veintinueve de Febrero de dos mil doce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen, el recurso de casación interpuesto ante la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, sección 3ª, por **Dª Tarsila y Dª Belinda**, representadas por la Procuradora de los Tribunales Dª. María Eugenia Beltran Gutiérrez, contra la Sentencia dictada por dicha Audiencia y sección, el día 19 de septiembre de 2008, en el rollo de apelación nº 443/2008, que resolvió el recurso de apelación interpuesto en su día contra la Sentencia que había pronunciado, el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Granadilla de Abona, en los autos de juicio ordinario nº 247/2007. Ante esta Sala comparecen la Procuradora Sra. Leiva Cavero, en nombre y representación de DOÑA Belinda y DOÑA Tarsila, personándose en concepto de parte recurrente. El Procurador Sr. Gómez Montes, en nombre y representación de "COMPOSTELA BEACH, S.A.", personándose en concepto de parte recurrida.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** Ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Granadilla de Abona, interpuso demanda de juicio ordinario, Dª. Tarsila y Dª Belinda, contra Compostela Beach, S.A. . El suplico de la demanda es del tenor siguiente: *"... se dicte sentencia por la que, estimando la presente demanda:*

1.- Se declare la resolución de la compraventa celebrada por COMPOSTELA BEACH, S.A., sobre los apartamentos turísticos número NUM000 Y NUM001, del complejo DIRECCION000, Campo de Golf Las Américas, Arona, Tenerife, compraventa perfeccionada mediante el contrato privado de compraventa de fecha 22 de Junio de 2.001 acompañado como documento núm. 1 de la demanda, e instrumentada públicamente mediante la Escritura Pública de Compraventa otorgada el día 26 de Noviembre de 2.001 acompañada como documento núm. 3 de la demanda, con la consiguiente devolución de los apartamentos por la compradora demandante a la vendedora demandada, Y con las consiguientes obligaciones a cargo de la Compañía Mercantil vendedora-demandada, COMPOSTELA BEACH, S.A., y a favor de la demandante, Doña Tarsila :

1.1.- *Reintegrar a la compradora demandante, DOÑA Tarsila el precio cobrado por los apartamentos turísticos (que en realidad no son tales), conforme a lo pactado en la Escritura Pública de Compraventa, lo que asciende a la cantidad de 214.561,32,- Euros más sus intereses legales desde la fecha del otorgamiento de la pertinente Escritura Pública de Compraventa, intereses que se cuantificarán en período probatorio o, en su defecto, en ejecución de Sentencia.*

1.2.- *Indemnizar a la compradora demandante, DOÑA Tarsila los siguientes daños y perjuicios:*

a.- *1.442,43,- Euros mensuales, desde el día 1 de Mayo de 2.006, hasta la fecha en que se ejecute la resolución contractual, en concepto de rentas dejadas de percibir por mi representada como consecuencia de la inutilidad e inhabilidad de los apartamentos litigiosos.*

b.- *Gastos de Comunidad correspondientes a los inmuebles litigiosos desde el día 1 de Mayo de 2.006 hasta la fecha en que se ejecute la resolución contractual y que día de hoy, y con independencia de los consumos generales de electricidad u otros conceptos, ascienden a la suma de 170,73,- Euros mensuales.*

e.- I.B.I. correspondiente a los apartamentos litigiosos, cuyo importe durante el pasado ejercicio 2.006 ascendió a la suma de 258,61,- Euros y 269,70,- Euros.

d.- Indemnización en concepto de daños y perjuicios por "coste de reposición o coste de sustitución", alegados anteriormente, indemnización cuyo importe exacto se determinará en período probatorio o, en su defecto, en ejecución de Sentencia, y que consistirá en la diferencia existente entre el precio o valor de mercado que tendrían dichos apartamentos cuando la resolución se produzca, -o, lo que es lo mismo, el desembolso económico que tendrá que realizar mi representada para adquirir unos inmuebles de características similares a los litigiosos-, y el importe pagado en su día por mi representada en concepto de precio de los apartamentos.

1.3.- Además, como lógica consecuencia de que la resolución contractual es imputable a la Mercantil vendedora, ésta deberá asumir a su cargo los impuestos derivados de la resolución contractual, en cuanto perjuicio derivado de su incumplimiento resolutorio, y demás gastos que todo ello conlleve (notario, registro, gastos de cancelación de hipoteca ...).

2.- Se declare la resolución de la compraventa celebrada por COMPOSTELA BEACH, S.A., sobre el apartamento turístico número NUM002 , del complejo DIRECCION000 , Campo de Golf Las Américas, Arona, Tenerife, compraventa perfeccionada mediante el contrato privado de compraventa de fecha 10 de Octubre de 2.001 acompañado como documento núm. 2 de la demanda, e instrumentada públicamente mediante la Escritura Pública de Compraventa otorgada el día 26 de Noviembre de 2.001 acompañada como documento núm. 4 de la demanda, con la consiguiente devolución del apartamento por el comprador demandante a la vendedora demandada, y con las consiguientes obligaciones a cargo de la Compañía Mercantil vendedora COMPOSTELA BEACH, S.A., y a favor de la demandante, Doña Belinda :

2.1.- Reintegrar a la compradora demandante, DOÑA Belinda , el precio cobrado por el apartamento turístico (que en realidad no es tal), conforme a lo pactado en la Escritura Pública de Compraventa, lo que asciende a la cantidad de 119.000,40,- Euros, más sus intereses legales desde la fecha del otorgamiento de la pertinente Escritura de Compraventa, intereses que se cuantificarán en período probatorio o, en su defecto, en ejecución de Sentencia.

2.2.- Indemnizar a la compradora demandante, DOÑA Belinda , los siguientes daños y perjuicios:

a.- 721,21,- Euros mensuales, desde el día 1 de Mayo de 2.006, hasta la fecha en que se ejecute la resolución contractual, en concepto de rentas dejadas de percibir por mi representada como consecuencia de la inutilidad e inhabilidad del apartamento litigioso.

b.- Gastos de Comunidad correspondientes al inmueble litigioso desde el día 1 de Mayo de 2.006 hasta la fecha en que se ejecute la resolución contractual y que día de hoy, y con independencia de los consumos generales de electricidad u otros conceptos, ascienden a la suma de 85,36,- Euros mensuales.

c.- I.B.I. correspondiente al apartamento litigioso, cuyo importe durante el pasado ejercicio 2.006 ascendió a la suma de 247,53,- Euros.

d.- Indemnización en concepto de daños y perjuicios por "coste de reparación o coste de sustitución", alegados anteriormente, indemnización cuyo importe exacto se determinará en período probatorio o, en su defecto, en ejecución de Sentencia, y que consistirá en la diferencia existente entre el precio o valor de mercado que tendría dicho apartamento cuando la resolución se produzca, -o, lo que es lo mismo, el desembolso económico que tendrá que realizar mi representada para adquirir un inmueble de características similares al litigioso-, y el importe pagado en su día por mi representada en concepto de precio del apartamento.

2.3.- Además, como lógica consecuencia de que la resolución contractual es imputable a la Mercantil vendedora, ésta deberá asumir a su cargo los impuestos derivados de la resolución contractual, en cuanto perjuicio derivado de su incumplimiento resolutorio, y demás gastos que todo ello conlleve (notario, registro ...).

3.- Se ordene la inscripción de la Sentencia en el Registro de la Propiedad de Arona, Tenerife, respecto de las fincas registrales afectadas por dicha resolución contractual, expidiéndose el oportuno mandamiento dirigido al Sr. Registrador de la Propiedad de Arona.

4.- Todo ello sin perjuicio del derecho del tercero protegido, Caixanova.

5.- Se condene a la Compañía Mercantil demandada, Compostela Beach, S.A., a estar y pasar por las precedentes declaraciones, y a cumplirlas.

6.- Se impongan las costas procesales causadas a la demandada."

Admitida a trámite la demanda fue emplazada la demandada, alegando la representación de Compostela Beach, S.A. los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso, para terminar suplicando: "...dicte en su día Sentencia por la que se absuelva a mi mandante COMPOSTELA BEACH, S.A., de las pretensiones establecidas en la demanda promovida en su contra por DOÑA Tarsila y DOÑA Belinda , y todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandante".

Contestada la demanda y dado el oportuno traslado, se convocó a las partes a la audiencia previa, en la que se admitió la prueba y se señaló día y hora para la celebración del juicio, practicándose la prueba, previamente declarada pertinente y con el resultado que obra en autos.

El Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Granadilla de Abona dictó Sentencia, con fecha 27 de marzo de 2008 y con la siguiente parte dispositiva: " FALLO: Que estimando sustancialmente la demanda interpuesta por Doña Francisca Adán Díaz, en nombre y representación de DOÑA Tarsila y DOÑA Belinda , declaro resuelto el contrato de compraventa suscrito por las partes sobre los apartamentos NUM000 , NUM001 y NUM002 del COMPLEJO DIRECCION000 , condeno a COMPOSTELA BEACH, S.L. a reintegrar a las actoras las sumas de 214.561,32 euros y 119.000,40 euros, con los intereses legales que se hayan devengado desde el momento de su pago por la compradora hasta su restitución, mientras que las demandantes restituirán los inmuebles y las rentas percibidas desde noviembre de 2001 a mayo de 2006. Asimismo, se condena a COMPOSTELA BEACH, S.L. al pago de 177.179 euros y 68.106 euros, respectivamente a cada demandante, en concepto de sobreprecio para la adquisición de unos apartamentos de similares características, al pago de los gastos de Comunidad desde el 1 de mayo de 2006, hasta la ejecución definitiva de la presente sentencia, a razón de 170,73 euros/mes y 85,36 euros/mes, en concepto de IBI, del ejercicio 2006, 352,20 euros y 165,02 euros, respectivamente a cada propietaria, con los intereses legales desde la interpelación judicial y al pago de las costas causadas en el presente procedimiento".

**SEGUNDO.** Contra dicha Sentencia interpusieron recursos de apelación Compostela Beach, S.A.; D<sup>a</sup> Tarsila y D<sup>a</sup> Belinda . Sustanciada la apelación, la Sección 3<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, dictó Sentencia, con fecha 19 de septiembre de 2008 , con el siguiente fallo: "Se estima en parte el recurso formulado por la representación de la entidad Compostela Beachs, S.A.

Se desestima el recurso formulado por la representación de D<sup>a</sup> Tarsila y D<sup>a</sup> Belinda .

Se revoca en parte la sentencia recurrida en el sentido de que los intereses a que viene condenada la entidad demandada, respecto de reintegro del precio de los inmuebles, se contarán desde la fecha de la escritura pública, el día 26 de noviembre de 2001. Se deja sin efecto la expresa condena en costas causadas en la primera instancia. Confirmándose expresamente todos los demás pronunciamientos de la sentencia recurrida.

Las costas de esta alzada ocasionadas por el recurso interpuesto por las actoras serán de cargo de las mismas, sin que proceda efectuar expresa imposición de las causadas por el recurso de la entidad demandada".

**TERCERO.** Anunciado recurso de casación por D<sup>a</sup> Tarsila y D<sup>a</sup> Belinda , representadas por el Procurador de los Tribunales D<sup>a</sup>. María Eugenia Beltran Gutiérrez, lo formalizaron al amparo del art. 477.2.2º de la LEC articulándolo en los siguientes motivos:

Primero.- Infracción del art. 1303 del Código Civil .

Segundo.- Infracción del art.1295 del Código Civil .

Tercero.- Infracción del art. 1308 del Código Civil .

Cuarto.- Infracción de la Doctrina Jurisprudencial que prohíbe el enriquecimiento injusto o sin causa y de la doctrina jurisprudencia de la Sala 1<sup>a</sup> del TS, de fecha 19 de septiembre de 1996, 15 de junio de 1999, 15 de junio de 2004 y 27 de octubre de 2006, entre otra.

Quinto.- Infracción del art. 1124 del CC , en relación con los arts. 1101 y ss. del CC , así como la Doctrina Jurisprudencial existente al respecto.

Sexto.- Infracción del art. 1106 del CC y la Doctrina Jurisprudencial relativa al Lucro Cesante.

Séptimo.- Infracción del art. 451 del CC y de la Doctrina Jurisprudencial existente al respecto.

Octavo.- Infracción del art. 453 del C.C y de la Doctrina Jurisprudencial existente al respecto.

Noveno.- Infracción del art. 455 del Cc y de la Doctrina Jurisprudencia existente al respecto.

Por resolución de fecha 31 de octubre de 2008, la Audiencia Provincial acordó la remisión de los autos originales a la Sala Primera del Tribunal Supremo.

**CUARTO.** Recibidos los autos y formado el presente rollo se personó la Procuradora Sra. Leiva Cavero, en nombre y representación de DOÑA Belinda y DOÑA Tarsila, personándose en concepto de parte recurrente. El Procurador Sr. Gómez Montes, en nombre y representación de "COMPOSTELA BEACH, S.A.", personándose en concepto de parte recurrida.

Admitido el recurso por auto de fecha 23 de febrero de 2010 y evacuado el traslado conferido al respecto, el Procurador D. Manuel Gómez Montes, en nombre y representación de Compostela Beach, S.A., impugnó el mismo, solicitando se declarase no haber lugar al recurso.

**QUINTO.** Se señaló como día para votación y fallo del recurso el ocho de febrero de dos mil doce, en que el acto tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sra. D<sup>a</sup>. Encarnacion Roca Trias,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** Resumen de los hechos declarados probados.

1º D<sup>a</sup> Tarsila y D<sup>a</sup> Belinda por una parte, y COMPOSTELA BEACH, S.A. por otra, celebraron un contrato de compraventa de unos apartamentos turísticos en el complejo DIRECCION000, Campo de Golf, Playa de las Américas. La administración denegó posteriormente la licencia para la explotación turística del conjunto.

2º Antes de la denegación de la licencia y al otorgamiento de la escritura pública, se entregó la posesión de los apartamentos y las adquirentes los arrendaron a la entidad Breogán, S.L. Al denegarse la licencia de apertura, por carecer COMPOSTELA BEACH de la autorización administrativa previa, que no podía obtener al haber quedado en suspenso estos expedientes, Breogán, S.L., arrendataria, rescindió el contrato de arrendamiento.

3º D<sup>a</sup> Tarsila y D<sup>a</sup> Belinda demandaron a COMPOSTELA BEACH. Cada una formuló su petición concreta en lo relativo a los efectos de la resolución. D<sup>a</sup> Tarsila pidió: a) la resolución del contrato de compraventa por incumplimiento de la vendedora; b) la reintegración del precio que la demandada había cobrado por los apartamentos turísticos, con sus intereses; c) la indemnización de los daños y perjuicios desde el 1 de mayo de 2006 en concepto de rentas dejadas de percibir "como consecuencia de la inutilidad e inhabilidad de los apartamentos", los gastos de comunidad desde el 1 mayo 2006 hasta la fecha en que se ejecute la resolución, y el IBI "correspondiente a los apartamentos litigiosos, cuyo importe durante el pasado ejercicio 2006, ascendió a la suma de 258,61# y 269,70#"; d) una indemnización en concepto de daños y perjuicios por el "coste de reposición o coste de sustitución", consistente en la diferencia de valor de mercado cuando se produzca la resolución y el importe pagado. Las mismas peticiones aunque con diferentes valores se efectuaron en la demanda de la compradora D<sup>a</sup> Belinda.

4º La sentencia del Juzgado de 1ª instancia e instrucción nº 1 de Granadilla de Abona, de 27 mayo 2008, estimó "sustancialmente" la demanda. Declaró: **a)** resuelto el contrato de compraventa por el total incumplimiento contractual de la demandada COMPOSTELA BEACH al no haber entregado a las actoras unos apartamentos aptos para la explotación turística y que no podían ser destinados al fin que les era propio; **b)** que la resolución contractual produciría efectos desde el momento del otorgamiento del contrato; **c)** en consecuencia, debían pagarse a las actoras las siguientes cantidades: i) a D<sup>a</sup> Tarsila, 214.561,32# y a D<sup>a</sup> Belinda, 119.000,40#, con los intereses legales; ii) los gastos de comunidad desde el 1 mayo 2006 hasta la ejecución definitiva de la sentencia; iii) 8 meses de IBI del ejercicio 2006; iv) como indemnización, el sobreprecio o diferencia de valor de los apartamentos en el momento de su adquisición y el de unos inmuebles de características semejantes al tiempo de acordarse la resolución contractual; v) las actoras deben devolver los inmuebles libres de cargas, y vi) deberán reintegrar las rentas percibidas desde noviembre de 2001 hasta mayo 2006.

5º Apelaron ambas partes litigantes. La SAP, sección 3ª, de Sta. Cruz de Tenerife, de 19 septiembre 2008, estimó en parte el recurso de COMPOSTELA BEACH y desestimó el de D<sup>a</sup> Tarsila y D<sup>a</sup> Belinda. Únicamente revocó la sentencia recurrida en lo relativo a la fecha del abono de los intereses por parte de la vendedora COMPOSTELA. Nos vamos a referir solo a la decisión sobre los efectos de la resolución del contrato, objeto del recurso de casación, al haber quedado firme la sentencia recurrida en todo lo demás. Se dice: **a)** que la jurisprudencia de esta Sala ha declarado que la resolución contractual produce sus efectos

de forma retroactiva, de acuerdo con lo establecido en los Arts. 1295 , 1124 , 1303 CC ; **b)** que la restitución recíproca incluye "[...]como expresamente establece el repetido art. 1.303, que el vendedor deba devolver el precio recibido con sus intereses y el comprador el bien adquirido con sus frutos, frutos que vienen representados por todos los rendimientos o beneficios que se hayan obtenido como consecuencia de la utilización del bien objeto del contrato, y ello como consecuencia de la doctrina reseñada, para lograr la reposición de la situación al estado inicial anterior a aquel en que se perfeccionó el negocio declarado nulo o resuelto" ; **c)** la restitución de los frutos no constituye una indemnización, sino una compensación por el pago de los intereses del precio que debe devolver la vendedora, para conseguir el equilibrio entre las partes y el enriquecimiento de una de ellas a costa de la otra; **d)** "Tampoco puede prosperar la tesis de la actora según la cual las rentas percibidas por ella no tienen la naturaleza de "frutos", ni las referencias que se hacen en su recurso a las normas del Código Civil aplicables a la posesión de buena fe, referidas en todo caso al poseedor no propietario. Las rentas obtenidas por el alquiler de un inmueble son "frutos civiles" que pertenecen al propietario de un bien ( arts. 354 y 355 C.C .) sin que sea aplicable el art. 451 C.C ., que solo entra en juego "cuando el destino de los frutos no se haya regulado legal o convencionalmente" ( S.T.S. de 28-9-90 )"; **e)** No se ha probado la concurrencia de lucro cesante, porque "[...]a la vista de la prueba practicada, se concluye que la demandante no ha logrado acreditar el repetido perjuicio, sin que el mero hecho de la cesación de la empresa Breogan S.L. como gestora de los alquileres lleve necesariamente a la consecuencia de que estos no se han seguido llevando a cabo, ni que, en todo caso, el precio por la explotación hubiera seguido siendo el mismo"; **f)** no admite el motivo referido al pago del IBI, porque en el suplico de la demanda solo se deduce que pidió el abono de lo pagado durante el año 2006.

6º Dª Tarsila y Dª Belinda presentan recurso de casación, dividido en 9 motivos, al amparo de lo dispuesto en el Art. 477.2,2 LEC , que fue admitido por ATS de 23 febrero 2010 .

**SEGUNDO.** *El recurso de casación.*

Los nueve motivos del recurso se van a examinar de acuerdo con los siguientes criterios:

-Motivos que se refieren a los efectos de la resolución del contrato de compraventa en relación a las rentas de los arrendamientos concertados.

-Motivos referidos al enriquecimiento injusto.

-Motivos referidos al lucro cesante, y

-Motivos referidos a la aplicación de las normas sobre liquidación posesoria.

**TERCERO.** *Los efectos de la resolución del contrato.*

Se refieren a este ámbito los motivos primero, segundo, tercero y quinto, que se van a examinar en su conjunto, por coincidir en su planteamiento y reproducir los mismos argumentos.

*Motivo primero .* Infracción del Art. 1303 CC , así como de la doctrina y la jurisprudencia al respecto, que citará en el cuerpo del motivo. El precepto no resulta de aplicación, porque no nos encontramos ante un supuesto de nulidad o anulabilidad del contrato, sino de resolución por manifiesto incumplimiento. También infringe la sentencia el principio del enriquecimiento injusto, porque las recurrentes entienden que no puede beneficiarse de la diligencia de la otra parte aquel contratante que ha incumplido el contrato. Eso, además, porque las recurrentes son de buena fe. Además, no puede excluirse el IBI bajo el pretexto de no haber sido solicitado.

*Motivo segundo .* Infracción del Art. 1295 CC , porque no se trata de un caso de rescisión de contrato, sino de incumplimiento. Repite los mismos argumentos expuestos en el motivo primero.

*Motivo tercero.* Infracción del Art. 1308 CC , por las mismas razones expuestas en los motivos anteriores.

*Motivo quinto.* Infracción del Art. 1124 CC y concordantes respecto del contenido y alcance de la expresión "restitución de las prestaciones". Las rentas o ganancias no han sido percibidas de la otra parte, sino de un tercero, de modo que no son prestaciones recíprocas que deban ser objeto de reintegro o devolución. Y han sido percibidas como consecuencia de la diligencia empresarial de las recurrentes.

*Los motivos primero, segundo, tercero y quinto se desestiman.*

**CUARTO.** *Los efectos de la resolución del contrato para ambas partes.*

Los motivos resumidos en el anterior FJ plantean diversas cuestiones jurídicas en torno a un eje principal, que consiste en el desacuerdo de las reclamantes de la resolución sobre los efectos que ésta debe

producir una vez declarada y, además, la implícita confusión que se produce a lo largo de todo el litigio entre indemnización por el incumplimiento y los efectos de la resolución del contrato.

Los argumentos para la desestimación son los siguientes:

1º Las recurrentes entienden infringidos los Arts. 1303 , 1295 , 1308 y 1124 CC por la razón de que en el caso del litigio se ha producido la resolución del contrato por incumplimiento, pero no se ha anulado (Art. 1303), ni se ha rescindido (Art. 1295). Estas afirmaciones carecen de fundamento legal. Las disposiciones citadas contienen reglas aplicables a las situaciones de anulación del contrato y de rescisión que constituyen manifestaciones concretas de la regla general, de acuerdo con la cual, terminado el contrato, debe producirse una reintegración de las prestaciones, principio que aparece asimismo en los Arts. 1122 y 1123 CC . Porque en definitiva, la resolución del contrato produce, además de la finalización de las obligaciones que había generado (efecto liberatorio), el efecto restitutorio, con independencia de la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados, que siempre será compatible con la restitución. Esta norma ha sido aplicada por la jurisprudencia española y está de acuerdo asimismo con las propuestas contenidas en el Art. III.-3:510 (5) DCFR, que establece que la obligación de restituir se extiende a los frutos naturales o civiles de la prestación y asimismo se encuentra en el Art. 1203 de la Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones redactada por la Comisión General de Codificación.

2º Los efectos de la resolución del contrato se producen desde el momento en que se celebró. Por tanto, con efectos retroactivos. La STS 315/2011, de 4 julio aplica la doctrina del efecto retroactivo de la resolución contractual, lo que supone "[...] que esta tiene lugar no desde el momento de la extinción de la relación, sino desde la celebración del contrato, lo que implica volver al estado jurídico preexistente al mismo, con obligación de cada parte de restituir las cosas o prestaciones que hubiera recibido[...]. Estos es así porque la consecuencia principal de la resolución es destruir los efectos producidos, como se halla establecido en el Art. 1295 CC para el caso de rescisión, precepto al que expresamente se remite el Art. 1124 CC que, como se ha dicho[...] ha de entenderse aplicable a la resolución del contrato de compraventa de inmuebles-, y también en el Art. 1123 CC y 1303 CC para el caso de nulidad[...]" (asimismo SSTS de 30 diciembre 2003 , 6 mayo 1988 y 17 junio 1986 ).

3º La razón de la regla de la cancelación de todos los efectos producidos se encuentra en la necesidad de equilibrar entre los contratantes las consecuencias de la pérdida de efectos del contrato y ello con independencia de que en virtud de lo establecido en el Art. 1101 CC , haya lugar o no a indemnizaciones, según el origen de la causa que haya provocado la resolución. Indemnización y reintegración son remedios compatibles, tal como ha venido afirmando la doctrina de esta Sala en SSTS 4 febrero 2003 y 17 noviembre 2000 .

#### **QUINTO. Enriquecimiento injusto.**

*Motivo cuarto* . Infracción de la doctrina sobre el enriquecimiento injusto. La obligación de devolver supone un empobrecimiento para las recurrentes, consecuencia del enriquecimiento de la demandada incumplidora, porque se estaría beneficiando de los rendimientos generados por los apartamentos, cuya explotación temporal fue posible gracias a la diligencia y esfuerzo de las recurrentes. Concurren los requisitos del enriquecimiento.

*El motivo se desestima* .

Para que pueda producirse la consecuencia del enriquecimiento injusto se requiere que no tenga como fundamento una norma jurídica, como las mismas recurrentes recuerdan en su recurso de casación. En este caso, la atribución al vendedor demandado de los frutos obtenidos mediante arrendamiento tiene su fundamento en las disposiciones legales aplicables para determinar los efectos de la restitución. Por ello, no puede aplicarse la regla del enriquecimiento, porque la contraprestación del derecho de las recurrentes al precio con sus intereses, lo constituye la devolución de la cosa con sus frutos.

#### **SEXTO. Indemnización por lucro cesante.**

*Motivo sexto*. Infracción del Art. 1106 CC . A pesar de la normativa urbanística existente, las recurrentes han obtenido unos beneficios debido a la explotación turística de sus apartamentos. Es revisable en casación si es procedente o no otorgar la indemnización por lucro cesante, a la vista de las pruebas practicadas y a partir de 1 de mayo de 2006.

*El motivo no se estima*

Las recurrentes olvidan que se ha declarado que no ha resultado probada la concurrencia del lucro cesante. Su valoración de la prueba no coincide con la de la sentencia recurrida, por lo que no es admisible este motivo.

**SÉPTIMO.** *Aplicación de las normas sobre liquidación de la posesión.*

El último grupo de motivos se refiere a la vulneración de las normas sobre liquidación de la posesión. Van a examinarse conjuntamente los motivos séptimo, octavo y noveno.

*Motivo séptimo.* Infracción del Art. 451 CC , porque han sido poseedoras de buena fe y ello les otorga el derecho a percibir los frutos y hacerlos suyos. Por ello, la demandada deberá de ser igualmente condenada al pago de las rentas dejadas de percibir desde el 1 de mayo hasta la fecha de la restitución.

*Motivo octavo.* Infracción del Art. 453 CC . Los gastos necesarios se abonan a todo poseedor.

*Motivo noveno .* Infracción del Art. 455 CC .

*Los motivos séptimo, octavo y noveno se desestiman.*

Las reglas sobre liquidación del estado posesorio se aplican supletoriamente a las situaciones en las que no existan reglas propias relativas a dicha liquidación. En el presente caso no pueden aplicarse estas normas porque nos encontramos en un supuesto de resolución del contrato, cuyos efectos están regulados en los Arts. 1303 , 1295 , 1308 , 1122 , 1123 y 1124 CC . Por ello no pueden aplicarse a esta situación las reglas de la posesión de buena fe en relación a la adquisición de los frutos, porque existe una regla principal, que se ha descrito en el FJ 4 de esta sentencia, que rige los efectos de la resolución.

En consecuencia, no resultan aplicables las disposiciones sobre adquisición de frutos ( Art. 451 CC ) y la regla de los gastos necesarios ( Art. 453 CC ), porque, además, se ha establecido claramente en la sentencia recurrida los gastos que podían ser recuperados por las recurrentes, ni el Art. 455 CC , por las mismas razones. Estos argumentos determinan que no se ha producido la infracción denunciada.

**OCTAVO.** La desestimación de todos los motivos del recurso de casación presentado por la representación procesal de D<sup>a</sup> Tarsila y D<sup>a</sup> Belinda contra la SAP, sección 3<sup>a</sup>, de Cruz de Tenerife, de 19 septiembre 2008 , determinan la de su recurso.

Corresponde imponer a las recurrentes las costas de su recurso de casación, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 398.1 LEC .

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

## FALLAMOS

1º Se desestima el recurso de casación formulado por la representación procesal de D<sup>a</sup> Tarsila y D<sup>a</sup> Belinda contra la Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, sección 3<sup>a</sup>, de 19 septiembre 2008, dictada en el rollo de apelación nº 443/2008 .

2º No ha lugar a casar por los motivos formulados la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.

3º Se imponen a la parte recurrente, las costas de este recurso.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación 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 .- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.-Encarnacion Roca Trias.-Rafael Gimeno-Bayon Cobos.- Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMA. SRA. D<sup>a</sup>. Encarnacion Roca Trias, 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.