



Roj: STS 2087/2014
Id Cendoj: 28079110012014100230
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 2518/2011
Nº de Resolución: 763/2013
Procedimiento: Casación
Ponente: FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintidós de Abril de dos mil catorce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 776/2010 por la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm 888/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 42 Madrid, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por el procurador don Antonio María Álvarez-Buylla Ballesteros en nombre y representación de GES Seguros y Reaseguros, S.A., compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador don Antonio María Álvarez-Buylla Ballesteros en calidad de recurrente y la Letrada de la Comunidad de Madrid en nombre y representación de Comunidad de Madrid en calidad de recurrido

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- El procurador don Antonio María Álvarez-Buylla Ballesteros, en nombre y representación de GES SEGUROS Y REASEGUROS, S.A. interpuso demanda de juicio ordinario, contra COMUNIDAD DE MADRID y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que: "...Se condene a la COMUNIDAD DE MADRID al pago de la cantidad de 487.951,92 euros, como indemnización por la ocupación del local de oficina en planta 3ª y 4 plazas de garaje sitios todos ellos en Madrid, calle Conde de Peñalver, número 38, una vez extinguido el contrato de arrendamiento el 31/12/2004, incluyendo los intereses legales desde la fecha de la reclamación extrajudicial hecha el día la Sentencia, devengándose desde entonces los intereses de la mora procesal, con expresa imposición de costas".

2.- La Letrada de la COMUNIDAD DE MADRID, en nombre y representación de COMUNIDAD DE MADRID, 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: "...dicte Sentencia en la que se desestimen las pretensiones de la parte actora, con expresa condena en costas a la parte actora con base en el artículo 394 LEC".

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el ilmo. sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 42 de Madrid, dictó sentencia con fecha 9 de junio de 2005, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: "...Que desestimando la demanda interpuesta por la demandante, debo absolver y absuelvo a la demandada de sus pedimentos, sin pronunciamiento alguno acerca de las costas causadas dada la complejidad de la litis".

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de GES Seguros y Reaseguros, S.A., la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 21 de julio de 2011, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Que desestimando como desestimamos el recurso de apelación interpuesto por el procurador don Antonio María Álvarez-Buylla Ballesteros en nombre y representación de Ges Seguros y Reaseguros S.A. contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez de 1ª Instancia nº 42 de Madrid con fecha 15 de abril de 2010, de la que el presente Rollo dimana, debemos confirmarla y la confirmamos, con imposición a la apelante de las costas causadas por este recurso".

TERCERO .- 1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de GES Seguros y Reaseguros, S.A. con apoyo en los siguientes **MOTIVOS** :

Único.- Infracción de los artículos 1089 , 1091 , 1100 , 1101 , 1106 , 1107 , 1108 , 1568 y 1581 CC .

CUARTO .- Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 10 de julio de 2012 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. La Letrado de la Comunidad de Madrid, en nombre y representación de Comunidad Madrid presentó escrito de impugnación al mismo.

QUINTO .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 20 de noviembre del 2013, en que tuvo lugar, no habiéndose dictado la sentencia en el plazo establecido debido a la excesiva carga de trabajo que pesa sobre el ponente y a la complejidad del asunto.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- 1. El presente caso plantea, como cuestión de fondo, el contenido indemnizatorio por los daños y perjuicios derivados por la ocupación del inmueble arrendado durante el periodo comprendido entre la fecha en el que el contrato de arrendamiento debería haber concluido por expiración del plazo previsto en el mismo y la fecha en que por sentencia se declaraba la resolución contractual por dicho concepto, particularmente desde la dialéctica de la eficacia "ex tunc" o "ex nunc" de la resolución declarada.

2. En síntesis, por GES SEGUROS Y REASEGUROS, S.A., se formuló demanda de juicio ordinario frente a la COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID en la que alegaba que concertó contrato de arrendamiento con la demandada de una serie de inmuebles, que requirió a la demandada de desalojo, por entender que el contrato vencía el 31 de diciembre de 2004, y ante su negativa, presentó demanda de desahucio que fue acordado por sentencia de 16 de abril de 2.008 de la Audiencia Provincial; que hasta el 30 de julio de 2.008 la demandada no desalojó la finca arrendada, por lo que desde el 1 de enero de 2005

hasta la fecha del desalojo había venido ocupando ilegítimamente los locales arrendados, impidiéndole percibir el precio de mercado de los mismos. Por todo ello pedía la condena de la demandada al pago de la cantidad total de 487.951,92 euros, diferencia entre la cantidad abonada por la demandada durante el periodo de ocupación y la que podría haber percibido según los informes de tasación que acompañaba.

La demandada se opuso. Alegó que en procedimiento de desahucio instado por la arrendadora había defendido su derecho a la ocupación de los locales arrendados como arrendataria de los mismos, y que el Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia desestimatoria de la demanda por entender que la duración del arrendamiento alcanzaba hasta el 31 de diciembre de 2009, siendo luego revocada dicha sentencia por la de 18 de abril de 2008 de la Audiencia que le fue notificada en mayo de 2.008, procediendo al desalojo el 30 de junio de 2008 tras haber satisfecho hasta entonces todas las rentas correspondientes.

La sentencia de Primera Instancia desestimó la demanda. Recurrida en apelación, la Audiencia Provincial dictó sentencia, de fecha 21 de julio de 2011 , que, desestimando el recurso, confirmaba la resolución recurrida.

Indica la Audiencia que es cierto que resuelto el contrato de arrendamiento por expiración de plazo, dejan de devengarse las rentas, pasando a constituir su importe la indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento de la obligación del arrendatario de desalojo, pero aunque en principio y por regla general, los efectos de la resolución contractual se producen *ex tunc*, colocando a los intervinientes en la misma situación en que se hallarían si el contrato no se hubiese celebrado, esa eficacia retroactiva no puede aplicarse respecto a relaciones duraderas que, en todo o en parte han sido consumadas, como sucede en los contratos de arrendamiento en que la resolución del vínculo contractual opera *ex nunc*, produciéndose, por tanto, únicamente efectos liquidatorios de la situación existente al tiempo de la resolución contractual, por lo que rechaza la pretensión indemnizatoria de la actora respecto del periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2.004, fecha en la que el contrato de arrendamiento concertado entre las partes debió quedar extinguido, y el 30 de junio de 2.008 fecha en la que le fue notificada a la demandada la sentencia dictada en Segunda Instancia, revocando la dictada por el Juzgado de Primera Instancia.

Contrato de arrendamiento de local de negocio. Contenido y alcance de la resolución contractual por incumplimiento. Eficacia "ex tunc" y "ex nunc".

Determinación del contenido indemnizable por lucro cesante: procedencia de la revalorización de la renta pactada.

SEGUNDO .- 1. La parte demandante, al amparo del ordinal segundo del artículo 477.2 LEC , interpone recurso de casación que articula en un *único motivo* . Denuncia el recurrente la infracción de los arts. 1089 , 1091 , 1100 , 1101 , 1106 , 1107 , 1108 , 1568 y 1581 del Código civil , y alega que es cierto que cuando se trata de contratos cuyas prestaciones son de tracto sucesivo lo más razonable es considerar que la resolución produce efectos *ex nunc*, de modo que la resolución contractual opera solo desde que se declare la resolución sin afectar a las prestaciones ya ejecutadas; efectos que no pueden ser interpretados más que como garantía para la parte que haya prestado o mantenido la prestación del servicio hasta la declaración de la resolución de las misma y tiene derecho a la justa contraprestación de los servicios prestados, pero en ningún caso como rédito o ventaja para la parte incumplidora que, como en este supuesto, habría visto prorrogado el contrato en condiciones muy beneficiosas para ella durante más de tres años desde la fecha prevista para su extinción, de modo que la admisión de los efectos *ex nunc* al supuesto que nos ocupa está muy lejos de conseguir la finalidad perseguida.

2. En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, el motivo planteado debe ser estimado.

3. Respecto a la caracterización general que se deriva del alcance y contenido de la resolución contractual debe tenerse en cuenta lo declarado recientemente por esta Sala en la Sentencia de *30 de abril de 2013* (núm. 275/2013). En este sentido, conforme a la sentencia citada, deben señalarse las siguientes precisiones. *En primer término* , hay que destacar que la resolución contractual, como fenómeno jurídico complejo, puede desencadenar una pluralidad de efectos de distinta índole o naturaleza, tales como los deberes restitutorios, la liquidación de la relación contractual llevada a cabo o la posible indemnización de los daños y perjuicios producidos; sin olvidar, las consecuencias que pudieran derivarse de la propia liquidación del estado posesorio que, en su caso, haya comportado la ejecución del contrato. *En segundo término* , y, en estrecha relación con lo expuesto, también debe señalarse que esta pluralidad de efectos no se producen de un modo autónomo sino que deben ponderarse y sistematizarse conforme el fundamento común que otorga tanto la naturaleza y alcance de la relación contractual llevada a cabo, como la aplicación técnica de estos efectos en el marco de la resolución operada.

La consecuencia práctica que se obtiene es que el planteamiento dialéctico entre la eficacia "*ex tunc*" o "*ex nunc*" de la resolución, principalmente orientado desde la eficacia restitutoria de la resolución, no resulta correcto respecto a la posible prevalencia de un criterio u otro en orden a un tratamiento global de los posibles efectos a considerar, que pueden presentar aplicaciones diferenciadas.

4. El presente caso, es un buen ejemplo de lo afirmado, pues si bien es cierto que con la resolución contractual declarada por la Audiencia Provincial de Madrid, el 16 de abril de 2008 , se produjo el efecto liberatorio y, por tanto, la desvinculación de las partes en la relación contractual de arrendamiento en la que se encontraban inmersas; no obstante, la naturaleza del efecto indemnizatorio que aquí se debate, claramente pertinente en el marco de la resolución y diferenciable del efecto liberatorio y, en su caso, del propio efecto restitutorio, guarda una estrecha conexión con el contenido indemnizable que se derive del fundamento contractual que vinculó a las partes, particularmente de la debida extinción de dicha relación contractual que la sentencia citada establece, conforme a la interpretación de la parte recurrente, el 31 de diciembre de 2004 , fecha en que debió expirar el plazo de duración del contrato.

5. En este contexto, y aunque la Comunidad de Madrid abonase el importe correspondiente a la renta pactada en el contrato hasta la fecha del desalojo efectivo del local arrendado, debe señalarse que, conforme al juicio de probabilidad o verosimilitud atendiendo a un curso normal de las circunstancias que concurren en el presente caso, la entidad arrendadora durante la prolongación del periodo de ocupación de los locales sufrió un lucro cesante (*lucrum cessans*) que, fuera de la pérdida de oportunidad de poder alquilar nuevamente dichos locales, debe referenciarse en la ganancia dejada de obtener por la revalorización de la renta pactada; máxime, si tenemos en cuenta, como ocurre en el presente caso, que no se trata de ganancias o expectativas de futuro, sino de ganancias cuya fuente y realidad ya existían con anterioridad.

Respecto a la cuantía indemnizable en el presente caso, y atendida a que la misma constituya una compensación razonable por la falta de revalorización de la renta sufrida por la demandante, resulta ajustado el fijar su importe en 153.456,95 euros; cantidad que subsidiariamente reconoce deber por tal concepto la parte demandada en caso de que se estimase la demanda.

TERCERO .- Estimación parcial del recurso y costas.



1. La estimación del motivo formulado comporta la estimación parcial del recurso de casación.
2. Por aplicación del artículo 398.2 LEC no procede hacer expresa imposición de las costas del recurso de casación interpuesto.
3. Por aplicación del artículo 394.2 LEC no procede hacer expresa imposición de costas de Primera y Segunda Instancia.

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

FALLAMOS

1. Declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la mercantil "Ges, Seguro y Reaseguros, S.A." contra la sentencia dictada, en fecha 21 de julio de 2011, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13ª, en el rollo de apelación nº 776/2010, que casamos y anulamos, estimando parcialmente la demanda interpuesta y condenando a la Comunidad de Madrid al pago de la cantidad de 153.456,95 euros, más los intereses legales, en concepto de indemnización debida por el lucro cesante derivado de la revalorización de la renta pactada.

2. No procede hacer expresa imposición de las costas del recurso de casación interpuesto.

3. Tampoco procede hacer expresa imposición de las costas causadas en Primera y en Segunda Instancia.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno, Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Orduña Moreno**, 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.