



Roj: **STS 391/2019** - ECLI: **ES:TS:2019:391**

Id Cendoj: **28079110012019100090**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **15/02/2019**

Nº de Recurso: **472/2016**

Nº de Resolución: **100/2019**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **IGNACIO SANCHO GARGALLO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 100/2019**

Fecha de sentencia: 15/02/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 472/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 07/02/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Procedencia: Audiencia Provincial de Burgos, Sección 3.<sup>a</sup>

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: RSJ

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 472/2016

Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 100/2019**

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Francisco Javier Orduña Moreno

D. Rafael Saraza Jimena

D. Pedro Jose Vela Torres

En Madrid, a 15 de febrero de 2019.

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación interpuesto respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 3.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Burgos, como consecuencia de autos de juicio verbal seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Burgos. Los



recursos fueron interpuestos por Justa y Jacinto , representados por la procuradora Cayetana de Zulueta Luchsinger y bajo la dirección letrada de Carolina Miguel Sancha. Es parte recurrida la entidad Alma Beauty Corporation S.L., representada por la procuradora Miriam Rodríguez Crespo y bajo la dirección letrada de Carlos Álvarez Candela.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1. La procuradora Elena Cobo de Guzmán Pisón, en nombre y representación de Justa y Jacinto , interpuso demanda de juicio verbal ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Burgos, contra la entidad Atlas Proyectos, Construcciones, Reforma y Rehabilitación S.L. (posteriormente denominada Alma Beauty Corporation, S.L.), para que se dictase sentencia:

"por la que se condene al demandado "Atlas Proyectos, Construcciones, Reforma y Rehabilitación S.L.", a pagar a mis mandantes la cantidad de veinte mil cuatrocientos cincuenta y seis euros con setenta y cinco céntimos (20.456'15€), más la cantidad correspondiente en concepto de intereses pactados que se generen desde la interposición de la demanda y hasta la sentencia condenatoria en 1ª instancia, más los procesales en los términos previstos por el art. 576 de la LEC .

"Todo ello con expresa imposición de costas al demandado".

2. Convocadas las partes a la celebración de vista pública, comparecieron actora y demandada y solicitaron el recibimiento del pleito a prueba.

3. El Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Burgos, dictó sentencia con fecha 9 de abril de 2015 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo: Que estimando la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Cobo de Guzmán Pisón en nombre y representación de Dª. Justa y D. Jacinto , representados por la Procuradora Sra. Cobo de Guzmán Pisón frente Alma Beauty Corporation S.L., representada por la procuradora Sra. Carpintero Santamaría, debo condenar y condeno a la citada demandada a abonar a la demandante la suma de diecinueve mil seiscientos diecinueve euros con ochenta y un céntimos (19.619,81 euros), más los intereses pactados en el contrato hasta la presente resolución, a partir de la cual, dichas sumas devengarán los intereses previstos en el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ; todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada".

### SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la entidad Alma Beauty Corporation S.L.

2. La resolución de este recurso correspondió a la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Burgos, mediante sentencia de 16 de noviembre de 2015 cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallamos: Que estimando parcialmente el recurso de apelación formulado por Alma Beauty Corporation S.L., frente a la sentencia de fecha 9 de abril de 2015 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Burgos en el procedimiento de juicio verbal nº 9/2015 , revocamos parcialmente la misma en el sentido de condenar a la parte demandada al pago de la cantidad total de diez mil doscientos veintiocho con treinta y siete euros (10.228,37€), en vez de la cantidad a la que venía siendo condenada, al tiempo que se declaran de oficio las costas procesales causadas en ambas instancias y las comunes por mitad".

3. Instada la aclaración de la anterior resolución, se dictó auto de fecha 16 de diciembre de 2015, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Desestimar esencialmente la petición de aclaración realizada por la representación de Jacinto y Justa respecto de la sentencia de fecha 16 de noviembre de 2015 dictada por esta Sala en el Rollo de apelación 254/15, y únicamente aclarar que en la resolución dictada no se declara expresamente resuelto el contrato de arrendamiento, sino que solamente se toma en consideración la intención resolutoria de la parte demandada a los efectos de cesar en su obligación de pago de parte de las rentas reclamadas, todo ello con declaración de oficio de las costas procesales".

### TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y de casación*



1. La procuradora Elena Cobo de Guzmán Pisón, en representación de Justa y D. Jacinto , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Burgos, Sección 3.ª.

El motivo del recurso extraordinario por infracción procesal fue:

"1º) Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, en concreto el art. 218.2 LEC".

Los motivos del recurso de casación fueron:

"1º) Infracción del art. 1257 del Código Civil .

"2º) Infracción de doctrina jurisprudencial.

"3º) Infracción de doctrina jurisprudencial".

2. Por providencia de 4 de febrero de 2016, la Audiencia Provincial de Burgos, Sección 3.ª, tuvo por interpuestos el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación mencionados, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo.

3. Recibidas las actuaciones en esta sala, comparecen como parte recurrente Justa y Jacinto , representados por la procuradora Cayetana de Zulueta Luchsinger; y como parte recurrida la entidad Alma Beauty Corporation S.L., representada por la procuradora Miriam Rodríguez Crespo.

4. Esta sala dictó auto de fecha 21 de marzo de 2018 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la representación procesal de D.ª Justa y D. Jacinto contra la sentencia dictada, con fecha 16 de noviembre de 2015, por la Audiencia Provincial de Burgos, Sección 3.ª, en el rollo de apelación 254/2015 dimanante de los autos de juicio verbal n.º 9/2015, del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Burgos".

5. Dado traslado, la representación procesal de la entidad Alma Beauty Corporation S.L., presentó escrito de oposición a los recursos formulados de contrario.

6. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 12 de diciembre de 2018. Por providencia de fecha 26 de noviembre de 2018 se acordó la suspensión del anterior señalamiento y se acordó nueva votación y fallo el día 19 de diciembre de 2018. Con la misma fecha se dictó providencia suspendiendo el señalamiento en cumplimiento de lo previsto en el art. 271.2 LEC .

7. Por providencia de 17 de enero de 2019 se señaló para votación y fallo el día 7 de febrero de 2019, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO. Resumen de antecedentes

1. Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

Justa y Jacinto tenían arrendado un local de su propiedad, sito en la calle Arzobispo Pérez Platero 2, bajos, de Burgos, a la sociedad The Chic Corporation Worldwide, S.L. (en adelante, Chic).

Chic fue declarada en concurso de acreedores por auto de 13 de febrero de 2012.

En el concurso, se autorizó la enajenación de la unidad productiva de Chic mediante subasta y fue finalmente adjudicada a Atlas Proyectos Construcciones, Reformas y Rehabilitación, S.L. El auto de adjudicación es de fecha 7 de octubre de 2013 y la escritura pública de transmisión lleva fecha 15 de octubre de 2013.

En diciembre de 2013, Atlas Proyectos Construcciones, Reformas y Rehabilitación, S.L. cambió su denominación social por Alma Beauty Corporation, S.L. (en adelante, Alma).

El 2 de junio de 2014, Chic remitió un burofax a los arrendadores en el que resolvía el contrato de arrendamiento y ponía a su disposición el local y las llaves. Al no recibir contestación de los arrendadores, intentó un requerimiento notarial y depositó las llaves en la notaría, el 21 de julio de 2014.

2. Los arrendadores interpusieron una demanda frente a Alma, en la que reclamaban las rentas correspondientes a los meses de octubre a diciembre de 2013, y de enero a diciembre de 2014.

La demandada cuestionó, en primer lugar, que fuera ella la arrendataria, pues consideraba que no se había subrogado en el contrato de arrendamiento al adjudicarse la unidad productiva de Chic. Y también adujo que



el contrato habría sido resuelto en junio de 2014, cuando así se comunicó a los arrendadores por un burofax y se puso a su disposición el local, mediante la entrega de las llaves.

3. La sentencia dictada en primera instancia entendió que, con la adjudicación de la unidad productiva, Alma se había subrogado en la posición de arrendataria del local de la calle Arzobispo Pérez Platero 2, bajos, de Burgos, y por esta razón tenía legitimación pasiva.

En relación con la cuantía de las rentas debidas y adeudadas por Alma, el juzgado entendió que esta respondía únicamente desde que le fue adjudicada la unidad productiva, lo que situó en el día 16 de octubre de 2013. La sentencia de primera instancia cifró la suma adeudada en 19.619,81 euros, más los intereses pactados en el contrato.

4. La sentencia fue recurrida en apelación por Alma. La Audiencia estima en parte el recurso. Mantiene la legitimación pasiva de Alma, al entender que, conforme al auto de adjudicación de la unidad productiva, la adjudicataria se subrogaba en todos los contratos que se transmitían, sin especificar que los inmuebles en los que la concursada era arrendataria tuvieran que estar ocupados por negocios en funcionamiento a esa fecha. Y, por otra parte, entiende que el contrato fue resuelto en junio de 2014, por lo que no estaba justificada la reclamación de las rentas posteriores. De tal forma que reduce las rentas adeudadas por Alma a las correspondientes a siete meses y medio: 9.415,78 euros, más 812,59 de intereses (en total, 10.228,37 euros).

5. Frente a la sentencia de apelación, los demandantes interponen recurso extraordinario por infracción procesal, sobre la base de un motivo, y recurso de casación, articulado en tres motivos.

#### **SEGUNDO.** *Recurso extraordinario por infracción procesal*

1. *Formulación del motivo* . El motivo se ampara en el ordinal 2º del art. 469.1 LEC , por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, en concreto el art. 218.2 LEC , por "la falta de ajuste de la motivación de la sentencia impugnada a las reglas de la lógica y de la razón -falta de congruencia interna-". La incongruencia denunciada consiste en lo siguiente: la sentencia recurrida considera probado que Alma se subrogó en el contrato de arrendamiento el 15 de octubre de 2013 y, por lo tanto, a partir de entonces Chic ya no era arrendatario; y, al mismo tiempo, entiende que el contrato quedó resuelto por el burofax remitido por Chic en junio de 2014, cuanto ya no era arrendataria.

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

2. *Desestimación del motivo* . El motivo funda la falta de motivación en la "incongruencia interna" en que, a su juicio, incurre la sentencia recurrida al reconocer la subrogación de Alma en el contrato de arrendamiento y admitir también legitimación de Chic, que había dejado de ser arrendataria, para resolver el contrato.

Se puede no compartir el juicio realizado por la Audiencia en su sentencia, pero no cabe negar que esté motivado, a la vista de la jurisprudencia sobre el cumplimiento de la exigencia constitucional del deber de motivar las sentencias.

Hemos declarado en otras ocasiones que "deben considerarse suficientemente motivadas aquellas resoluciones que vengan apoyadas en razones que permitan invocar cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión, es decir, la *ratio decidendi* que ha determinado aquélla" ( sentencias 294/2012, de 18 de mayo , 95/2014, de 11 de marzo , y 759/2015, de 30 de diciembre ). Y, en nuestro caso, las razones de la decisión son muy claras: el tribunal entiende que el burofax remitido por la concursada a los arrendadores, en el que comunicaba la resolución del contrato de arrendamiento y la consiguiente puesta a su disposición del local, en junio de 2014, justificaba que se estimara la reclamación de las rentas adeudadas hasta entonces y no de las posteriores.

3. Tampoco cabe hablar de "incongruencia interna". Conforme a nuestra jurisprudencia, la incongruencia interna tiene lugar "por contradicción entre los pronunciamientos de un fallo, o bien entre la conclusión sentada en la fundamentación jurídica como consecuencia de la argumentación decisiva -" *ratio decidendi* "- y el fallo, o con alguno de sus pronunciamientos" ( Sentencias 668/2012, de 14 de noviembre ; 571/2012, de 8 de octubre ; y 291/2015, de 3 de junio ). Nada de ello se denuncia en el desarrollo del motivo. No existen pronunciamientos contradictorios. Tampoco existe una contradicción entre lo razonado en la sentencia y la decisión de estimar en parte el recurso de apelación y no condenar al pago de las rentas reclamadas correspondientes a los meses posteriores a junio de 2014.

Si no se está de acuerdo con la valoración jurídica que subyace a las razones aducidas en la fundamentación de la sentencia sobre la resolución del contrato de arrendamiento en junio de 2014, debería impugnarse, en su caso, por medio del recurso de casación.



### TERCERO. Recurso de casación

**1. Formulación de los motivos** . De los tres motivos en que se articula el recurso de casación, propiamente solo puede admitirse el primero, que es el único en que se denuncia con claridad cuál sería la norma jurídica infringida.

En el segundo y en el tercero, la mención a la violación de la jurisprudencia denunciada serviría para justificar el interés casacional, pero no exime de la exigencia de identificar la norma jurídica que habría quedado infringida.

Conforme al art. 477.1 LEC , sea cual sea la vía seguida, el recurso de casación "habrá de fundarse, como motivo único, en la infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso". Esta previsión legal se traduce en que, como declaramos en la sentencia 108/2017, de 17 de febrero :

"en la formulación del motivo de casación hay una exigencia mínima e ineludible que es la identificación de la norma o normas que resultaban aplicables en la resolución de las cuestiones objeto de controversia".

El motivo primero denuncia la infracción del art. 1257 CC , "acerca de que los contratos (también los de arrendamientos urbanos) sólo producen efectos entre las partes -salvo las excepciones expresamente previstas en la ley- presentando interés casacional la resolución del recurso (...), pues la sentencia recurrida contradice la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo al respecto, contraria a que tengan efectos en las obligaciones principales de un contrato de arrendamiento urbano las meras manifestaciones de voluntad de sujetos terceros que no son parte en él".

Procede desestimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

**2. Desestimación del motivo** . Las circunstancias que envuelven el presente caso justifican que pudiera darse eficacia resolutoria a la denuncia unilateral del contrato emitida por la concursada, después de que se hubiera enajenado su unidad productiva, sin que se infrinja el art. 1257 CC . Según este precepto, "los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan" y, en su caso, quienes hubieran sucedido a alguna de las partes contratantes.

Estas circunstancias consisten en que la arrendataria que concertó el arrendamiento del local, Chic, había sido declarada en concurso de acreedores y en el curso del mismo se había adjudicado su unidad productiva a otra sociedad, Alma; sin que entre ellas tuvieran tan claro que con esa adjudicación de la unidad productiva se transmitía también la posición de arrendataria respecto del local de la calle Arzobispo Pérez Platero 2, bajos, de Burgos. De hecho, fue la concursada (Chic) quien se encargó de denunciar la resolución del contrato, mediante el burofax dirigido a los arrendadores y ofreció y depositó las llaves. Y Alma, adjudicataria de la unidad productiva, no consta que realizara ningún acto de explotación del arrendamiento y cuando recibió la reclamación de la rentas negó haberse subrogado en ese contrato de arrendamiento.

De tal forma que, aunque en este pleito se haya concluido que la adjudicación de la unidad productiva alcanzó a la subrogación en el contrato de arrendamiento, y, por lo tanto, que, como arrendataria, Alma es deudora de las rentas devengadas desde que se verificó la adjudicación, y a este respecto se cumple lo prescrito en el art. 1257 CC , esto no impide que pueda tener eficacia resolutoria la denuncia practicada por la concursada. Consta que actuó bajo la presuposición de que seguía siendo arrendataria, pues de hecho tenía las llaves y fue ella quien las devolvió. Lo que, a la postre, resultó en interés del adjudicatario de la unidad productiva, cuando después se declaró que se le debía tener por subrogado en la condición de arrendatario sobre aquel local.

En este contexto, si no consta que los arrendadores hubieran objetado la improcedencia de la resolución por este motivo, cuando se les comunicó esta resolución y se puso a su disposición las llaves, ni que Alma se hubiera opuesto a la resolución del contrato, no cabe ahora negar su eficacia resolutoria por no haber sido realizada directamente por Alma.

**3. Conviene advertir que la sentencia recurrida otorga eficacia resolutoria del contrato de arrendamiento a la comunicación dirigida por Chic a los arrendadores, en junio de 2014, en la que hacía uso de una facultad prevista en el contrato de resolverlo unilateralmente, mediante la devolución de las llaves. Por lo que, a partir de la resolución, ya no se debían más rentas.**

El recurso de casación centró la impugnación de la sentencia en la falta de legitimación de Chic para resolver el contrato de arrendamiento. Y, como hemos argumentado, a la vista de las circunstancias concurrentes no cabía negársela.

Pero el recurso de casación, al margen de la razón aducida de la falta de legitimación de Chic para resolver el contrato, no opuso ninguna otra para justificar que el contrato no hubiera sido resuelto entonces, como pudiera ser que no se les hubiera restituido la posesión.



En estas condiciones, al tiempo de deliberar el recurso de casación, mediante el trámite de aportación de documentos prevista en el art. 271.2 LEC , por el que los demandantes aportaron un auto de la Audiencia Provincial de Burgos de 7 de noviembre de 2018 , hemos tenido conocimiento de que existe un posterior juicio de desahucio por expiración del término, en el que se reclama la posesión del local arrendado.

Aunque nos sorprenda ahora -al tiempo de la votación y fallo del recurso- tener conocimiento de este posterior juicio de desahucio por expiración del término, pues resulta contradictorio con una de las premisas de la sentencia de la Audiencia ahora recurrida, que el contrato se encuentra resuelto por la declaración unilateral de Chic en junio de 2014, nos vemos constreñidos por el alcance de conocimiento del recurso de casación, que nos impide entrar a resolver sobre cuestiones ajenas a lo que ha sido objeto del recurso.

#### **CUARTO. Costas**

Desestimados los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación, imponemos a los recurrentes las costas ocasionadas con sus recursos ( art. 398.1 LEC ).

#### **FALLO**

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

**1.º** Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por Justa y Jacinto contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos (sección 3.ª) de 16 de noviembre de 2015 (rollo núm. 254/2015), que conoció de la apelación formulada contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Burgos de 9 de abril de 2015 (juicio verbal 9/2015).

**2.º** Desestimar el recurso de casación interpuesto por Justa y Jacinto contra la reseñada sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos (sección 3.ª) de 16 de noviembre de 2015 (rollo núm. 254/2015).

**3.º** Imponer las costas de los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal a los recurrentes, con pérdida de los depósitos constituidos para recurrir.

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.