



Roj: **STS 6646/1998 - ECLI:ES:TS:1998:6646**

Id Cendoj: **28079110011998101739**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **11/11/1998**

Nº de Recurso: **1887/1994**

Nº de Resolución: **1034/1998**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a once de Noviembre de mil novecientos noventa y ocho.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Málaga, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 14 de Málaga; cuyo recurso fue interpuesto por el Procurador D. Santos Gandarillas Carmona, en nombre y representación de la entidad "Propiedades, S.A."; siendo parte recurrida D. Serafin y la entidad "Tránsitos Málaga, S.A." ("Transima, S.A."), representados por el Procurador D. Federico Olivares Santiago.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- El Procurador D. José Díaz Domínguez, en nombre y representación de la entidad "Propiedades, S.A.", interpuso demanda de juicio declarativo de menor cuantía, sobre reclamación de cantidad, contra D. Serafin , y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que se declare: que el demandado adeuda a la entidad demandante la cantidad de 919.320 ptas. por rentas impagadas de diciembre de 1991 a abril inclusives del año en curso, y se le condene a su pago. Que asimismo se declare que el demandado viene obligado a pagar a la demandante los daños ocasionados en las naves arrendadas, durante la vigencia del arrendamiento y se le condene a pagar por este concepto, la cantidad de ptas. 4.341.000 ptas. en que han sido valorados dichos daños y 988.000 ptas en que se valoran los dos transformadores que han desaparecido. Asimismo deberá ser condenado expresamente el demandado al pago de las costas del procedimiento.

2.- La Procuradora D^a Cecilia Molina Pérez, en nombre y representación de D. Serafin , contestó a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación para terminar suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que desestimando totalmente la demanda, se absuelva a mi representada de las peticiones de la parte actora y todo ello con expresa imposición de las costas a la actora.

3.- El Procurador D. José Díaz Domínguez, en nombre y representación de la entidad "Propiedades, S.A.", interpuso demanda de juicio declarativo de menor cuantía, sobre reclamación de cantidad, contra "Transima, S.A." y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que se declare que, con independencia de las responsabilidades y condenas reclamadas separadamente a D. Serafin , dicha entidad adeuda a la entidad demandante, la cantidad de 1.846.790 ptas., por rentas impagadas de diciembre de 1991, a septiembre actual inclusive y se le condene a su pago. Que asimismo se declare que la demandada viene obligada a pagar a la demandante los daños ocasionados en las naves arrendadas y se le condene a pagar por este concepto la cantidad de 4.341.000 ptas. en que han sido valorados dichos daños y 988.000 ptas. en que se valoran los dos transformadores que han desaparecido.



4.- La Procuradora D^a Cecilia Molina Pérez, en nombre y representación de "Transima, S.A." contestó a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación para terminar suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que desestimando totalmente la demanda, se absuelva a mi representada de las peticiones de la parte actora y todo ello con expresa imposición de las costas a la actora.

5.- Con fecha 4 de febrero de 1.993, se dictó Auto acordando la acumulación de autos originados por ambas demandas

6.- Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes, fue declarada pertinente. Unidas las pruebas a los autos, las partes evacuaron el trámite de resumen de pruebas en sus respectivos escritos. El Il^lmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número catorce de Málaga, dictó sentencia con fecha 30 de julio de 1.993, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: Que debo estimar en parte la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Díaz Domínguez en nombre y representación de la entidad Propiedades, S.A., contra Serafin y Transima, S.A., debo condenar a la demandada Transima, S.A. a abonar a la actora la cantidad de 326.000 pesetas más 39.120 pesetas de IVA correspondientes a las rentas de diciembre de 1991 y enero de 1992, absolviendo enteramente a Serafin , y a Transima del resto de los pedimentos que en su contra se formulaban en la demanda, y todo ello sin que proceda formular condena en costas, debiendo abonar cada parte las causadas a su instancia, y las comunes por mitad.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la parte demandante y demandada, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Málaga, dictó sentencia con fecha 13 de mayo de 1.994, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Que desestimando los recursos de apelación interpuestos por Propiedades, S.A. y Transima, S.A. contra la sentencia dictada por el Sr. Juez de Primera Instancia n^o 14 de Málaga en sus autos civiles n^o 540/92 debemos confirmar y confirmamos dicha resolución, en lo que les atañe. Y que estimando el recurso interpuesto contra la expresada sentencia por D. Serafin la debemos revocar y revocamos y en su lugar condenamos a la entidad Propiedades, S.A. al pago de las costas causadas a este apelante en la instancia. Sin expreso pronunciamiento sobre el pago de las costas causadas en el recurso.

TERCERO.- 1.- El Procurador D. Santos Gandarillas Carmona, en nombre y representación de la entidad "Propiedades, S.A.", interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes MOTIVOS DEL RECURSO: PRIMERO.- Al amparo del n^o 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues la sentencia recurrida infringe las normas del ordenamiento jurídico y jurisprudencia, aplicables al presente caso, concretamente por no aplicación de los artículos 1203 y 1204 del Código civil. SEGUNDO.- Al amparo del n^o 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues la sentencia recurrida infringe las normas del ordenamiento jurídico y jurisprudencia, aplicables al presente caso, concretamente por aplicación indebida de los artículos 1544 y 1555 n^o 2 del Código civil. TERCERO.- Al amparo del n^o 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues la sentencia recurrida infringe las normas del ordenamiento jurídico y jurisprudencia, aplicables al presente caso, concretamente por no aplicación de los artículos 1091, 1101, 1255, 1256 y 1258 del Código civil.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el Procurador D. Federico J. Olivares Santiago, en nombre y representación de D. Serafin y de "Tránsitos Málaga, S.A.", presentó sendos escritos de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 27 de octubre de 1998, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de "Propiedades, S.A." se interpusieron sendas demandas contra D. Serafin y "Tránsitos Málaga, S.A." ("Transima, S.A."), que fueron acumuladas en un solo proceso de menor cuantía; en ellas se reclamaban a uno y a otra determinadas cantidades, en base al contrato de arrendamiento de 1 de abril de 1981 de tres naves comerciales, en primer lugar, por rentas debidas, en segundo lugar, por daños causados, y en tercer lugar, por la desaparición de dos transformadores. La sentencia de la Audiencia Provincial, Sección 5^a, de Málaga, confirmó la dictada por el Juzgado de 1^a Instancia n^o 14 de la misma ciudad salvo en la cuestión de las costas relativas a uno de los codemandados; fue condenada "Transima, S.A." al pago de una cantidad en concepto de rentas debidas y absuelta en los demás pedimentos y D. Serafin fue absuelto enteramente.



Contra esta sentencia la entidad demandante "Propiedades, S.A." interpuso recurso de casación, articulado en tres motivos, todos ellos fundados en el nº 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y se refieren exclusivamente a la cuestión de los daños, sin incidir en la reclamación de rentas ni en la indemnización por la supuesta -y negada en las sentencias de instancia- desaparición de dos transformadores; en todos los motivos de recurso se interesa expresamente que se condene a pagar el importe de los daños "al arrendatario" sin concretar a cuál de ellos, si a la persona física o a la persona jurídica, ambos demandados.

SEGUNDO.- El primer motivo alega la infracción de normas del ordenamiento jurídico por no aplicación de los artículos 1203 y 1204 del Código civil manteniendo que se ha producido una modificación subjetiva del contrato de arrendamiento celebrado el 1 de abril de 1981 con el demandado D. Serafin , por cambio de la persona del arrendatario que pasó a serlo la entidad "Tránsitos Málaga, S.A.". Aparte de que tales artículos se refieren a la novación como causa de extinción de la obligación, que se ha extendido a la modificación subjetiva de la misma y en el presente caso sería más bien cesión del contrato, y de que el carácter familiar de la sociedad respecto al demandado persona física no se declara en las sentencias de instancia, este motivo de recurso choca con la interpretación que del contrato ha hecho la sentencia de instancia, interpretación que no ha sido combatida en éste ni en ninguno de los motivos de casación.

El contrato de arrendamiento contiene la cláusula que transcrita literalmente dice: "El cesionario se compromete a instalar a su cargo todas las conducciones de electricidad que las naves necesite y a la reparación y conservación de las cubiertas, bajantes y desagües, cuyas obras e instalaciones quedaran en beneficio de la propiedad sin contraprestación alguna al finalizar este contrato". La sentencia de instancia la interpreta en el sentido de que de la misma, como dice literalmente, "no se desprende que el arrendatario contraiga una obligación específica de mantener la nave en buen estado de conservación sino que lo que se estipula es que quedan de su cargo los gastos de instalación de conducciones de electricidad que la nave necesite y las reparaciones de techumbres, bajantes y desagües, que quedarán al finalizar el contrato a favor de la propiedad, sin contraprestación por ellos" y añade que tal cláusula "significa que el arrendador entrega el inmueble en el estado en que se encuentra al tiempo de estipularse el contrato, y que el arrendatario asume la carga de adecuarlo a sus necesidades de disfrute, con la reserva de que al terminar el arriendo no podrá retirar las mejoras efectuadas en el inmueble, sino que estas quedarán en favor de la propiedad". Esta interpretación, que como se ha dicho, no ha sido combatida en casación y que es ciertamente la correcta, excluye la responsabilidad en los daños que se alegan en el presente caso (y que además no constan) tanto en el demandado D. Serafin como en la demandada "Tránsitos Málaga, S.A." como arrendatarios, uno después de otro.

Por lo cual, no se aprecia infracción de los citados artículos 1203 y 1204 del Código civil que pueda afectar a la reclamación de los daños, rechazada por las sentencias de instancia, por lo que el motivo debe ser desestimado.

TERCERO.- El segundo motivo de casación denuncia la infracción de las normas del ordenamiento jurídico por aplicación indebida de los artículos 1554 y 1555.2º del Código civil. El primero, del que se supone que se refiere al nº 2º, dispone que el arrendador debe hacer en la cosa arrendada las reparaciones necesarias para su conservación y el artículo 1555,2º, declara como obligación del arrendatario el usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia; mantiene la parte recurrente que las sentencias de instancia aplican indebidamente ambas normas, ya que éstas no son aplicables en el caso presente en que se pactó expresamente que el arrendatario se obligaba a la instalación, conservación y reparación que se indica en la cláusula transcrita literalmente en el fundamento jurídico anterior.

Pero esta alegación choca frontalmente con la interpretación que de dicha cláusula ha hecho la sentencia de instancia, tal como se ha expuesto en el fundamento anterior. A mayor abundamiento, dicha sentencia añade que "al referido acuerdo no puede atribuirse el significado de exonerar al propietario de las obligaciones de conservación que le impone el artículo 1554, número 2º del Código civil". Y además, en el ámbito de los hechos, declara también la sentencia de instancia que no consta el estado general de conservación de la nave cuando en el año 1981 se entregó al arrendatario, tras la celebración del contrato.

Por ello, el motivo debe ser desestimado.

CUARTO.- El tercero de los motivos de casación denuncia la infracción de normas del ordenamiento jurídico, por no aplicación de los artículos 1091, 1101, 1255, 1256 y 1258 del Código civil. Este motivo es inadmisibles, que deviene desestimable en este estado procesal, pues no cabe en el recurso de casación la cita heterogénea de preceptos, tal como mantiene reiterada jurisprudencia contenida, entre otras, en las sentencias de 15 octubre 1997, 27 octubre 1997 y 12 junio 1998 ni la cita de preceptos genéricos y amplios, como también sostiene la jurisprudencia, en sentencias, entre otras, de 26 noviembre 1997, 29 noviembre 1997 y 25 mayo 1998: ambas cosas ocurren en el presente motivo de casación.



Además, a mayor abundamiento, en este motivo se insiste en dar un valor y una interpretación a la referida cláusula contractual distinta a la apreciada por las sentencias de instancia, cuya interpretación no ha sido impugnada en ningún motivo de casación; cláusula que no responsabiliza al arrendatario de daños en las naves, daños que no se han probado y arrendatario, de entre los dos demandados, que no se concreta.

Este motivo, pues, que no es más que reproducción de los anteriores -como se dice en el escrito del recurso- debe ser también desestimado.

QUINTO.- No estimándose procedente ninguno de los motivos, debe declararse no haber lugar al recurso de casación, con imposición de las costas a la parte recurrente, tal como dispone el artículo 1715.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

FALLAMOS

QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN, interpuesto por el Procurador D. Santos Gandarillas Carmona, en nombre y representación de la entidad "Propiedades, S.A.", respecto a la sentencia dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Málaga, en fecha 13 de mayo de 1.994, la que se confirma en todos sus pronunciamientos, condenándose a dicha parte recurrente al pago de las costas.

Y líbrese a la mencionada Audiencia 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 .- JOSE ALMAGRO NOSETE.- XAVIER OCALLAGHAN MUÑOZ.- EDUARDO FERNÁNDEZ-CID DE TEMES.- RUBRICADOS.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Xavier O'Callaghan Muñoz, 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.