



Roj: **SAP M 17222/2025 - ECLI:ES:APM:2025:17222**

Id Cendoj: **28079370092025100538**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **9**

Fecha: **29/12/2025**

Nº de Recurso: **1371/2024**

Nº de Resolución: **542/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JUAN ANGEL MORENO GARCIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Novena

C/ Santiago de Compostela, 100, Planta 1 - 28035

Tfno.: 914933855

37007740

N.I.G.:28.079.00.2-2018/0194512

Recurso de Apelación 1371/2024 -4

O. Judicial Origen:Juzgado de 1ª Instancia nº 89 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 1145/2018

APELANTE:AENA SME SA

PROCURADOR D./Dña. JORGE BARTOLOME DOBARRO

APELADO:D./Dña. Pedro Enrique

PROCURADOR D./Dña. MONICA OCA DE ZAYAS

SENTENCIA NÚMERO: 542/2025

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. JUAN LUIS GORDILLO ÁLVAREZ-VALDÉS

D. JUAN ÁNGEL MORENO GARCÍA

Dña. MARÍA ISABEL OCHOA VIDAUR

En Madrid, a veintinueve de diciembre de dos mil veinticinco.

VISTOS en grado de apelación ante esta Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, los Autos de Procedimiento Ordinario nº 1145/2018, procedentes del Juzgado de Primera Instancia número 89 de los de Madrid, a los que ha correspondido el Rollo de apelación nº 1371/2024, en el que aparecen como partes: de una, como parte demandada y hoy apelante, **AENA SME SA**, representada por el Procurador D. Jorge Bartolomé Dobarro; y de otra, como parte demandante y hoy apelada, **D. Pedro Enrique**, representado por la Procuradora Dña. Mónica Oca de Zayas; sobre arrendamiento.

SIENDO MAGISTRADO PONENTE EL ILMO. SR. DON JUAN ÁNGEL MORENO GARCÍA

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida

PRIMERO. - Por el Juzgado de Primera Instancia número 89 de los de Madrid, en fecha 22 de diciembre de 2023, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO: Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por la representación procesal de D. Pedro Enrique contra AENA S.M.E., S.A. debo declarar el derecho del demandante, en tanto titular de la concesión de la expendeduría general Madrid -873, con el código NUM000, con vigencia hasta el 21 de junio de 2036 a permanecer en el arrendamiento del local nº4087-N sito en el Aeropuerto de Madrid Adolfo Suarez Barajas en el exterior de la Terminal T1, frente al parking P1, mediante la prórroga de su contrato, en tanto se encuentre en vigor su concesión administrativa y hasta la extinción de ésta salvo causas excepciones de interés general; no resultando ajustada a derecho la modificación contractual pretendida por AENA comunicada mediante carta de 6 de julio de 2018, que se pretende aplicar con efectos de día 3 de ese mismo mes y año, respecto de la exigencia de una renta mínima garantizada anual y un canon variable diferente en función de la discriminación por producto; condenando a AENA a estar y pasar por tal declaración

Debiendo abonar cada parte las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Que desestimando la demanda reconvencional interpuesta por la representación procesal de AENA S.M.E., S.A. contra D. Pedro Enrique debo absolver y absuelvo al demandado reconvencional de las pretensiones condenatorias solicitadas por la actora, con expresa imposición de costas a esta última."

SEGUNDO. - Notificada la mencionada sentencia y previos los trámites legales oportunos, contra la misma se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada/reconviniendo del que se dio traslado a la contraparte quien se opuso al mismo, elevándose posteriormente las actuaciones a esta Superioridad, previo emplazamiento de las partes, ante la que han comparecido en tiempo y forma, bajo las expresadas representaciones.

TERCERO. - No habiéndose solicitado el recibimiento a prueba en esta alzada, ni estimando la Sala necesaria la celebración de vista pública, quedaron las actuaciones pendientes de señalamiento de votación y fallo, que tuvo lugar el día 10 de diciembre del presente año.

CUARTO. - En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - No se aceptan los fundamentos de derecho de la sentencia apelada, que deben entenderse sustituidos por los de esta resolución judicial.

SEGUNDO. - A fin de resolver el recurso de apelación, es necesario partir de los siguientes hechos, que han quedado acreditados en los autos:

1º) la Sra. Esther era titular de una concesión de expendeduría de tabaco y timbre otorgada por el Comisionado para el Mercado de Tabacos n.º NUM000.

2º) la titular de dicha concesión, a su vez era titular de una concesión, otorgada por el organismo Público de AENA el día 20 de diciembre de 2007, en virtud del cual la entidad pública cedía a la Sra. Esther un local, cuyo objeto era instalar una expendeduría de tabaco y timbre, en base a la resolución de autorización del Comisionado para el mercado de Tabacos. En la citada concesión se fijó el correspondiente canon anual por la citada concesión, así como la duración de la concesión por un plazo de 5 años.

3º) El día 27 de febrero de 2013, entre la Sra. Esther y AENA se firmó un contrato, calificado por las partes de arrendamiento, contrato en el que la partes en base al Real - Decreto ley 13/3010, la citada concesión se transformó en un contrato de arrendamiento, novando la relación anterior, fijando un plazo de duración del contrato de arrendamiento por un año, hasta el día 1/1/2014, fijando como renta anual el 2 % del producto de las ventas de mensuales.

4º) Entre las mismas partes se firmó una novación del contrato en fecha 4 de febrero de 2014, prorrogándose el contrato por un año más hasta el día 1/1/2015, habiéndose producido una nueva prórroga el día 17 de marzo de 2015, hasta el día 1/7/2015, habiéndose producido una nueva prórroga el día 16 de septiembre de 2015 por dos años más.

5º) en fecha 27 de mayo de 2015 entre la Sra. Esther y el actor D. Pedro Enrique, se firmó un contrato de compraventa por el que la Sra. Esther, transmitía al actor y apelado, la concesión administrativa de la expendeduría de tabaco y Timbre, que se venía explotando en el local del Aeropuerto de Barajas Terminal 1. habiendo abonado por esta transmisión, que fue autorizada por el organismo administrativo competente

500.000 €, fijando la resolución que autorizaba dicha transmisión, que la concesión finalizaba el día 21 de junio de 2036.

6º) El día 18 de septiembre de 2015 entre la anterior titular de la concesión y arrendataria, AENA.S.A. como arrendadora y el actor y apelante se firmó un contrato, calificado por las partes de cesión del contrato de arrendamiento, en virtud del cual el ahora apelado se subrogaba en el contrato de arrendamiento sobre el local, manteniendo la duración anterior.

7º) el 26 de septiembre de 2017 entre el actor y la demandada y apelante se firmó una nueva novación del contrato de arrendamiento, en el que acordó la prórroga del contrato hasta el 1 de enero de 2018, de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Primera de la dicha novación.

8º) Con posterioridad a esta novación, a pesar de que existieron diversas conversaciones y comunicaciones entre las partes, no llegaron a ningún acuerdo en cuanto a la prórroga o novación del contrato.

TERCERO. - Antes de entrar a resolver sobre los distintos motivos del recurso de apelación, debe calificarse la relación contractual que vincula a las partes, a fin de determinar su régimen jurídico y las normas a tener en cuenta, a fin de resolver los distintos motivos del recurso de apelación.

No cabe duda que la relación jurídica que inicialmente vinculaba a la anterior arrendataria y AENA, lo era en virtud de una concesión administrativa, así se recoge de forma expresa en el acuerdo suscrito entre la Sra. Esther y AENA el día 20 de diciembre de 2007, para el uso del local, así se califica por las partes, y así se recoge en el propio documento que es una concesión, concesión en la que se fija una duración de 5 años, concesión que se extinguía el día 20 de diciembre de 2012, es decir la duración de la concesión otorgada por AENA para el uso del local, tenía una duración temporal, distinta a la que se fijaba en la concesión de expendeduría de tabaco y timbre otorgada por el Comisionado para el Mercado de Tabacos n.º NUM000, sita en la plaza Europa del Aeropuerto de Barajas Frente a la T. 1., que de los documentos aportados a los autos parece deducirse que lo era hasta el día 21 de junio de 2026.

Debe tenerse en cuenta que en virtud del Real Decreto Ley 13/2010 de 3 de diciembre de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo (en adelante RDL 13/2010, en su artículo 9 establecía, que todos los bienes de dominio público estatal adscritos a la entidad pública empresarial AENA que no estén afectos a los servicios de navegación aérea, incluidos los destinados a los servicios de tránsito aéreo de aeródromo, dejarán de tener naturaleza de bienes de dominio público, sin que por ello se entienda alterado el fin expropiatorio, por lo que no procederá su reversión.

3. El patrimonio de los aeropuertos gestionados por sociedades concesionarias o sociedades filiales se mantendrá en todo caso bajo la titularidad de la sociedad «Aena Aeropuertos, S.A.», ostentando dichas sociedades las facultades necesarias para su administración, promoción, gestión y explotación, entre las que se incluirá la posibilidad de formalizar con terceros los correspondientes contratos para su utilización y aprovechamiento".

Por su parte en la Disposición Transitoria del RDL 13/2010, estableciéndose expresamente en los apartados 2, 3 y 4 de la citada disposición lo siguiente:

2. «Aena Aeropuertos, S.A.», una vez haya comenzado a ejercer de manera efectiva sus funciones y obligaciones, asumirá todos los derechos y obligaciones del ente público AENA en su condición de beneficiaria de las expropiaciones vinculadas a las infraestructuras aeroportuarias, ya se deriven de expedientes administrativos o judiciales.

3. Comenzado el ejercicio efectivo de sus obligaciones y funciones, «Aena Aeropuertos, S.A.» se subrogará en todos los contratos de cualquier naturaleza relacionados con la gestión aeroportuaria que haya suscrito la entidad pública empresarial AENA, subsistiendo de pleno derecho las garantías otorgadas con anterioridad.

4. Las concesiones demaniales otorgadas por la entidad pública empresarial AENA sobre bienes de dominio público aeroportuario se transformarán en contratos de arrendamiento, manteniéndose las mismas condiciones, términos y plazos vigentes siempre que preste su conformidad el concesionario en el plazo otorgado al efecto por «Aena Aeropuertos, S.A.» que no podrá ser inferior a 30 días. Si el concesionario no se mostrase conforme o no contestase en plazo quedará extinguida la concesión y se procederá a su liquidación".

Tanto la parte actora en su demanda, como la parte demandada en su contestación a la demanda, como en la demanda reconvenzional, entienden que con la creación de la Sociedad Aena Aeropuertos, S.A., actualmente AENA SME S.A., como consecuencia del citado del Real Decreto Ley 13/2010 de 3 de Diciembre de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo, que tras la creación de la entidad apelante, como sociedad Estatal pública, cuyos contratos están regulados no por el derecho administrativo, sino por el derecho privado, de tal forma que ambas partes están conformes que el

contrato, como consecuencia del Real Decreto Ley 13/2010 de 3 de Diciembre, se trasformó en un contrato de arrendamiento, el mismo debe entenderse sujeto al derecho privado, rigiéndose por lo tanto por la ley de arrendamientos urbanos de 24 de noviembre de 1994.

La sala no desconoce la doctrina legal recogida entre otras en la STS N 275/2025 de 19 de febrero de 2025, así como lo declarado por el auto de la Sala I del Tribunal Supremo dictado en el recurso de casación N ° 772/2023, de 4/11/2025

La sala en el presente caso teniendo en cuenta por un lado, que la concesión que se otorgó por la entidad pública en el año 2007, para el uso del local comercial por la parte actora y hora apelada, tenía una duración de 5 años, que vencía el en el año 2012, y por lo tanto que la citada concesión se trasformó por voluntad de las partes en un contrato de arrendamiento, entiende que el citado contrato de arrendamiento debe entenderse sujeto a las normas de derecho privado, al afectar el contrato no a un bien de dominio público, sino de un bien de dominio privado integrado en el patrimonio de la entidad apelante, debiendo entenderse que como tal contrato privado está sujeto a la regulación que establece la ley de arrendamientos urbanos de 1994.

Por lo tanto, el régimen jurídico del contrato es el establecido en el artículo 4. 3 de la ley de arrendamientos urbanos, el arrendamiento de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, como es el contrato de que trae causa este litigio, se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

CUARTO. - En el escrito de interposición del recurso de apelación se alega como primer motivo del recurso de apelación, la existencia de un error en la valoración de la prueba documental, por entender que conforme tanto al contrato de arrendamiento original, en el que se subroga la parte actora y apelada, como de las sucesivas novaciones, y prórroga del contrato, el mismo debía entenderse extinguido el día 1 de enero de 2018, sin posibilidad de prórroga, alegando la infracción de los artículos 24 de la Constitución Española y el artículo 326 de la ley de enjuiciamiento civil .

A juicio de la parte apelante el error que se denuncia, lo es porque en ningún momento, ni en virtud de ningún acuerdo entre las partes, ni la concesión inicial de 20 de diciembre de 2007, entre D^a Guillerma y AENA, ni en el contrato de transformación de la concesión en arrendamiento, ni en ninguna de las novaciones se vinculó la duración del uso del local por parte del actor y apelado, con la duración de la concesión de la Expendeduría de Tabaco y timbre.

En orden a la valoración de la prueba en general y en especial de los documentos privados, como tiene declarado esta sala entre otras en sentencia, N ° 344/2021 de 05/07/2021 " En cuanto al régimen y valor probatorio de los documentos privados el artículo 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que tendrán la misma eficacia probatoria que los documentos públicos, pues como señala la sentencia nº 55/2013, de 9 de enero, de la Sección 14ª de la Audiencia Provincial de Madrid expresa: "La simple lectura de los artículos 1.225 del Código Civil ("el documento privado reconocido legalmente, tendrá el mismo valor que la escritura pública entre los que lo hubiesen suscrito y sus causahabientes") y 326.1 de la Ley de Enjuiciamiento civil (los documentos privados harán prueba plena en el proceso, en los términos del artículo 319, cuando su autenticidad no sea impugnada por la parte a quien perjudiquen") y el texto a "sensu contrario", del artículo 1.230 del Código Civil ("los documentos privados hechos para alterar lo pactado en escritura pública, no producen efecto contra tercero"), están poniendo de manifiesto que los documentos públicos y los privados tienen idéntica eficacia probatoria entre las partes",. ahora bien el hecho de que se reconozca un documento privado, o incluso se acredite su autenticidad nada impide que se pueda desvirtuar el contenido de dichos documentos en base al resto de las pruebas practicadas" .

Desde esta perspectiva no cabe entender que la sentencia de instancia infrinja el artículo 326 de la ley de enjuiciamiento civil, puesto que no impugnada la autenticidad de los documentos aportados por ambas partes, como es la prueba de la existencia de la concesión de la expendeduría de tabaco y timbre por el Comisionado para el Mercado de Tabacos con código nº NUM000, a favor de D^a Esther, la cual la transmitió al actor y apelado, la existencia de la concesión inicial del día 20 de diciembre de 2007, a favor de D^a Esther otorgada por AENA, y la transformación de dicha concesión en un contrato de arrendamiento, las novaciones y prorrogas del contrato, lo cierto es que no se infringe dicho precepto por la interpretación que se hace en la sentencia de instancia, del contenido de tales documentos, sino que de lo que se discrepa realmente en virtud del recurso de apelación, es la interpretación que se hace del conjunto de tales documentos, así como de la voluntad de las partes, de vincular o no la duración del contrato de arrendamiento, a la duración de la concesión de la expendeduría por el Comisionado para el Mercado de Tabacos con código nº NUM000, por lo que realmente se está discrepando, no tanto de la valoración o eficacia probatoria que pueden tener los documentos, de los que se deducen los hechos probados que se recogen en esta resolución judicial, sino de la valoración conjunta de

dicha prueba, en especial de la interpretación conjunta de tales documentos, en orden a la duración y vigencia o no del contrato de arrendamiento.

QUINTO.- Como segundo motivo del recurso de apelación se alega la infracción de los artículos 1091, 1203, 1258 de la ley de enjuiciamiento civil, en relación con los artículos 1281 y 1282 del mismo cuerpo legal, así como infracción del artículo 1569 del código civil, conforme a lo pactado por las partes en el contrato de arrendamiento y sus novaciones, el contrato de arrendamiento se ha extinguido, como consecuencia de las sucesivas novaciones del contrato de arrendamiento que vincula a las partes, en especial de la prórroga del contrato en fecha 26 de septiembre de 2017, en el que se pactó que el contrato se entendería extinguido el día 1 de enero de 2018, sin que exista ningún elemento probatorio, que a juicio de la parte apelante deba llevar a entender que la voluntad de las partes, fuera vincular la duración del contrato de arrendamiento, con la duración de la concesión de la Expendeduría de Tabaco y timbre.

En orden a la interpretación de los contratos debe estarse a las reglas generales que sobre esta materia establecen los artículos 1281 y ss. del Civil, siendo doctrina legal, recogida entre otras en las STS N° 196/2015, de 17 de abril, que la interpretación de los contratos constituye una función de los tribunales de instancia, que ha de prevalecer y no puede ser revisada en casación, salvo cuando sea contraria a alguna de las normas legales que regula la interpretación de los contratos o se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario (sentencias 524/2013, de 23 de julio, y 252/2014, de 14 de mayo).

Por su parte la sentencia del TS n° 506/2019 de 01/10/2019 viene también a señalar "el principio rector de la labor de interpretación del contrato es la averiguación o búsqueda de la voluntad real o efectivamente querida por las partes. Para ello, el sentido literal, como criterio hermenéutico, es el presupuesto inicial, en cuanto que constituye el punto de partida desde el que se atribuye sentido a las declaraciones realizadas, se indaga la concreta intención de los contratantes y se ajusta o delimita el propósito negociar proyectado en el contrato.

Cuando los términos son claros y no dejan duda alguna sobre la intención de los contratantes, la interpretación literal impide que, con el pretexto de la labor interpretativa, se pueda modificar una declaración que realmente resulta clara y precisa. A ello responde la regla contenida en el párrafo primero del art. 1281 CC ("si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas").

A sensu contrario, la interpretación literal también contribuye a mostrar que el contrato por su falta de claridad, por la existencia de contradicciones o vacíos, o por la propia conducta de los contratantes, contiene disposiciones interpretables, de suerte que la labor de interpretación debe seguir su curso, con los criterios hermenéuticos a su alcance (arts. 1282 - 1289 CC), para poder dotar a aquellas disposiciones de un sentido acorde con la intención realmente querida por las partes y con lo dispuesto imperativamente en el orden contractual".

Por su parte STS 82/2014, de 20 de febrero, para interpretar el contrato no pueden tomarse en consideración expresiones aisladas del mismo, descontextualizadas del conjunto, puesto que como afirma la sentencia 979/2005, de 30 de noviembre: "la intención común de las partes, de cuya indagación realmente se trata (artículo 1281 del Código Civil y Sentencia de 2 de febrero de 1975), no se puede encontrar en una cláusula aislada de las demás, sino en el todo orgánico que constituye el contrato (Sentencia de 30 de noviembre de 1964), lo que obliga a utilizar otros medios hermenéuticos, como el denominado de la totalidad expresamente reconocido en el artículo 1285 del Código Civil [...]".

En este mismo sentido la STS N° 390/2019 de 03/07/2019 ratifica esta doctrina legal al señalar "Constituye, pues, doctrina pacífica de esta sala (sentencia 6/2016 de 28 de enero, 313/2015 de 21 de mayo, y 590/2014, de 30 de octubre) que corresponde al tribunal de instancia la función de interpretar los contratos y sus cláusulas hasta el extremo de que pueda optar entre varias interpretaciones defendibles (sentencia 546/2013, de 12 de septiembre), pues el objeto de discusión no se refiere a lo oportuno o conveniente, sino la ilegalidad, arbitrariedad o contradicción del raciocinio lógico, prevaleciendo el criterio del tribunal de instancia aunque la interpretación contenida en la sentencia no sea la única posible, o pudiera caber alguna duda razonable acerca de su acierto o sobre su absoluta exactitud (sentencia 71/2016, de 17 de febrero). Por todo ello resulta restringida su revisión en casación a los casos en que se acredite debidamente que la realizada por la Audiencia Provincial resulta ilógica, arbitraria o contraria a las reglas de interpretación contenidos en el Código Civil".

En el presente caso debe entenderse del examen de los distintas novaciones y prorrogas del contrato de arrendamiento, desde la primera novación del contrato de arrendamiento de 27 de febrero de 2013, en el que se recogía de forma expresa en su cláusula II, que en virtud del Real Decreto-ley 13/2010, la concesión se había convertido en un contrato de arrendamiento, con la conformidad de la parte arrendataria, hasta la última prórroga de fecha el 26 de septiembre de 2017, en todas ellas en la cláusula TERCERA de las distintas novaciones, se fijaba un plazo de duración determinado del contrato, sin que en ningún momento, en los

diferentes novaciones, se vinculara la duración del contrato de arrendamiento a la duración de la concesión de Expendeduría de Tabaco y timbre ,pero es que ni siquiera en la concesión inicial de la cesión del uso del local, en virtud del documento de 20 de diciembre de 2007, se realizó ninguna referencia a que la duración de esta nueva concesión, que luego se trasformó en contrato de arrendamiento, tendría la misma duración que la concesión de la Expendeduría de Tabaco y timbre, dado que mientras que esta, se deduce que no expiraba hasta el año 2036, la duración de la concesión del local, que luego se trasformó, en virtud de una disposición legal, en contrato de arrendamiento la duración pactada inicialmente era de 5 años.

Por otro lado del examen de la cláusula PRIMERA del contrato, de acuerdo con la redacción dada en la última novación de 26 de septiembre de 2017, se fijó como fecha de duración del contrato hasta el día 1/1/2018, recogiendo expresamente la obligación de la parte arrendataria, al expirar el plazo a la devolución del local, con arreglo a lo pacto por las partes, recogiendo también de forma expresa que la terminación del contrato se produciría de forma automática, sin necesidad de notificación entre las partes.

Teniendo en cuenta que el contrato que vincula a las partes, es un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, cuyo régimen jurídico es el pactado por las partes, no existiendo ningún dato objetivo o que permita interpretar que la voluntad de las partes, fue que la duración del contrato de arrendamiento, en el que se subrogo el apelante el día 18 de septiembre de 2015, se vinculara a la duración de la concesión de Expendeduría de Tabaco y timbre, o que se reconociera al arrendatario un derecho de prórroga del contrato hasta esa finalización de la concesión, no cabe entender que el contrato de arrendamiento, ante la falta de acuerdo de las partes. a pesar de las negociaciones existentes entre ellas. no cabe concluir como hace la sentencia de instancia, que de dicho contrato la voluntad de las partes fuera que el mismo estuviera vigente hasta el día 21 de junio de 2036, sino que debe entenderse extinguido con fecha 1 de enero de 2018.

SEXTO. -Como tercer motivo del recurso de apelación se alega que dado que, de la interpretación, así como de la voluntad de las partes plasmada en el contrato de arrendamiento, debe procederse a la estimación de la demanda reconvencional, debiendo declararse la extinción del contrato por vencimiento del plazo, con las consecuencias inherentes a ello, según lo estipulado en el contrato de arrendamiento.

Con relación a la demanda reconvencional, teniendo en cuenta que en la misma se recogen varias peticiones de forma acumulativa, y que incluso ha existido una ampliación de la demanda reconvencional, debe resolverse sobre cada una de las pretensiones.

La primera de las pretensiones que se formulan en la demanda reconvencional es que se declare resuelto el contrato de arrendamiento, en el que se subrogo la parte actora principal y apelada, sobre esta pretensión teniendo en cuenta, que el contrato que vincula a las partes, de acuerdo con los fundamentos de derecho de esta resolución judicial , que como consecuencia de no haber llegado a un acuerdo las partes sobre su prórroga, como consecuencia de las negociaciones que existieron entre ellos, se produjo su extinción de forma automática el día 1 de enero de 2018.

La segunda de las pretensiones que sé que se formularon en la demanda reconvencional es el que se reconozca el derecho de la arrendadora a incautarse el importe de la fianza de 22.022 ,50 € que fue entregada por el arrendatario, en base a lo previsto en la cláusula 4.10 de la concesión.

Ahora bien teniendo en cuenta que la concesión inicial se trasformó en un contrato de arrendamiento por disposición legal, lo cierto es que si bien en el documento en el que se recoge la concesión de fecha 20 de diciembre de 2007 se alude expresamente en su cláusula 4.10 a la obligación del concesionario, de abandonar el local y las superficies afectas a la concesión, una vez finalizado el plazo de duración del contrato o sus prórrogas, reconociéndose el derecho de la entidad concesionaria a incautarse del importe de las fianzas, lo cierto es que en ninguna de las novaciones del contrato, pero muy especialmente en el contrato en virtud del cual el ahora apelado se subrogo en el contrato de fecha 18 de septiembre de 2015, en el que se recoge en su cláusula TERCERA la prestación de una fianza legal de dos mensualidades de renta por importe de 7.340,83 €, así como una garantía adicional por importe de cuatro mensualidades de renta por importe de 14.681,67 €, a fin de garantizar las obligaciones del arrendatario derivadas del contrato de arrendamiento, y si bien es cierto que una de las obligaciones del arrendatario es devolver la finca al final del arrendamiento, lo cierto es que en el presente caso teniendo en cuenta que si bien el contrato debe entenderse resuelto en fecha 1 de enero de 2018, por no haber fructificado las negociaciones existentes entre las partes para su renovación que se prolongaron hasta las finales del año 2018, que por otro lado las cláusulas penales, como es la que se pretende reclamar en el presente caso, deben ser objeto de interpretación restrictiva, y dado que en el acuerdo de 18 de septiembre de 2015, por el que el ahora apelado se subrogo en el contrato de arrendamiento, se recoge el importe de las fianzas y garantías entregadas por el nuevo arrendatario, sin que en la cláusula 3.1 y 3.2 del contrato suscrito en el año 2015, se incluya mención expresa, a la existencia de una cláusula penal no procede reconocer el derecho del arrendador a incautarse del importe de la fianza, como cláusula penal

por la no devolución del local, una vez extinguido el contrato de arrendamiento, sin perjuicio de que dichas cantidades puedan imputarse al pago de las rentas pendientes.

SEPTIMO.- En el escrito de ampliación de la demanda reconvenzional, que se admitió a trámite y se contestó oportunamente por el demandado reconvenzional, se incluyeron dos nuevas pretensiones, por un lado que se reconozca el derecho de la parte apelante AENA a percibir las cantidades correspondientes a la renta del contrato extinto, calculada conforme a lo establecido en el propio contrato de arrendamiento extinto, hasta el cese en la posesión, sin justo título del inmueble y condene a D. Pedro Enrique al pago de las mismas desde el 2 de julio de 2018, con los intereses legales correspondientes.

Con relación a esta pretensión lo cierto es que con independencia de la extinción o no del contrato de arrendamiento, por expiración del plazo legal, es un hecho no controvertido que el arrendatario continua ocupado el local, cuando como declara esta sentencia el contrato se encontraba extinguido desde el día 1 de enero de 2018, por lo tanto el arrendador tiene derecho a continuar percibiendo la renta, que se venía abonado en virtud de la última prórroga que se pactó por las partes, hasta que proceda al desalojo y entrega del local, puesto que una consecuencia del uso del local por parte del arrendatario, es la obligación de proceder al pago de la renta, cuando el contrato se encuentra en vigor, o bien a la indemnización de los daños y perjuicios que se causan al arrendador por la no devolución del local, a través del incumplimiento de esa devolución de entrega de la posesión, debiendo fijarse la indemnización en base a la renta de la novación que firmaron las partes el 26 de septiembre de 2017, debiendo incrementarse el importe de la indemnización con los correspondientes intereses legales, desde que se debió proceder al pago de la renta.

OCTAVO.- En el escrito de ampliación de la demanda reconvenzional, también se solicitaba la declaración del derecho que ostenta AENA a percibir en concepto de indemnización, las cantidades que debieron abonarse en aplicación de la novación contractual no formalizada, calculadas conforme a lo detallado en los Fundamentos Jurídicos del escrito de ampliación, desde el día 2 de julio de 2018, esto es, desde la fecha en que debió entrar en vigor el nuevo contrato y se condene a D. Pedro Enrique al pago de la citada indemnización incrementada en el interés legal de la suma resultante desde dicha fecha, y los correspondientes intereses de mora procesal (art. 576 de la LEC) desde la fecha de sentencia hasta el pago de las mismas, o de forma subsidiaria calculadas dichas cantidades desde el día 16 de noviembre de 2018.

Alegando que el arrendatario debe ser calificado de poseedor de mala fe, y que por lo tanto debe ser condenado a indemnizar en los daños y perjuicios que esa posesión de mala fe, causa al arrendador, que según la parte actora debe fijarse de acuerdo con los criterios que se recogen en el escrito de ampliación de la demanda reconvenzional.

Sobre esta cuestión, si bien es cierto que el arrendatario sigue ocupando el local, sin que conste que haya procedido al pago de la renta, que debía abonar con arreglo a la última prórroga pactada por las partes, puesto que en el acto del juicio el perito de la parte actora reconoció que no se abonaba desde al menos el año 2019, los daños y perjuicios que se le causan al arrendador, ya se la ha reconocido el derecho a percibir el importe de la última renta pactada durante todo el tiempo que dure la ocupación, por lo tanto no cabe solicitar que se indemnice de forma duplicada los daños y perjuicios, sin perjuicio que dadas las dudas de derecho que se presenta en el presente caso, dada la existencia inicial de una concesión administrativa, que se convirtió en contrato de arrendamiento, y las sucesivas novaciones del contrato, suscrito entre las partes, no permite calificar la conducta del arrendatario de mala fe, más si se tiene en cuenta la trascendental modificación, que supuso la conversión de la inicial concesión, en un contrato de arrendamiento, así como las sucesivas novaciones que se produjeron del contrato de arrendamiento.

NOVENO.-De conformidad con lo establecido en los artículos 394 y 398 de la ley de enjuiciamiento civil, si bien se desestima la demanda y se estima parcialmente la reconvencción, no procede hacer expresa imposición de las costas de ni de primera instancia, ni de las de esta alzada, dadas las serias dudas de derecho sobre la naturaleza jurídica del contrato que vincula a la parte, así como de las interpretaciones de su contenido.

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

III.- FALLO

Estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de AENA SME, contra la sentencia dictada por la Ilma. Magistrada Juez del juzgado de primera instancia n.º 89 de Madrid el 22 de diciembre de 2023, se recova dicha sentencia:

1º) Se desestima la demanda formulada por la representación procesal de D. Pedro Enrique contra la entidad AENA SME.S.A., sin hacer expresa imposición de las costas de la demanda principal, ni de primera instancia ni de las de esta alzada.



2º) Estimando parcialmente la demanda reconvencional:

a) Se declara resuelto el contrato de arrendamiento que vincula a las partes con relación al local N º4087-N sito en el Aeropuerto de Madrid Adolfo Suarez de fecha 18 de septiembre de 2015, al haber quedado extinguido por vencimiento del plazo.

b) Se condena a D. Pedro Enrique a abandonar el local número 4087-N, con superficie de 31 m2 sito en el Aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid/Barajas, dejando el mismo libre, vacuo y expedito, con apercibimiento a la demandada que en caso de no desalojar el local de forma voluntaria se procederá a su lanzamiento en la fecha que sea señalada por el Juzgado.

c) Se declara el derecho de AENA a percibir las cantidades correspondientes a la renta del contrato extinto, calculada conforme a lo establecido en el propio contrato de arrendamiento, hasta el cese en la posesión sin justo título del inmueble y se condena a D. Pedro Enrique al pago de las mismas desde el 2 de julio de 2018 hasta el desalojo del local, más intereses legales desde la fecha en que debió procesarse al pago de la renta, de acuerdo con el contrato.

d) Se desestima el resto de las pretensiones formuladas en la demanda reconvencional y de su ampliación.

e) Todo ello sin que proceda hacer expresa imposición de las costas de la demanda reconvencional, ni de primera instancia ni de las de esta alzada, con devolución al recurrente del depósito constituido de conformidad con el punto 8º de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará certificación literal al rollo de Sala del que dimana, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Haciéndose saber que contra la misma cabe recurso de casación de acreditarse el interés casacional, que deberá interponerse ante este Tribunal en el término de veinte días desde la notificación de la presente.