



Roj: **STS 2913/2022 - ECLI:ES:TS:2022:2913**

Id Cendoj: **28079110012022100551**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **18/07/2022**

Nº de Recurso: **6002/2020**

Nº de Resolución: **570/2022**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 570/2022

Fecha de sentencia: 18/07/2022

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 6002/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 13/07/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE MURCIA, SECCIÓN 4.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Andres Sanchez Guiu

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 6002/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Andres Sanchez Guiu

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 570/2022

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 18 de julio de 2022.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por Convenia Profesional, S.L.P., administración concursal de Smart Market, S.L., bajo la dirección letrada de D. Agustín Macías Castillo, contra la sentencia n.º 382/2020, dictada por la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Murcia, en el recurso de apelación n.º 925/2019, dimanante de las actuaciones de juicio verbal de **desahucio**

n.º 177/2017, del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Molina de Segura. Ha sido parte recurrida Campillo Unión, S.L., representada por el procurador D. Ángel Cantero Meseguer y bajo la dirección letrada de D. Isidro Cantero Martínez.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- El procurador D. Ángel Cantero Meseguer, en nombre y representación de Campillo Unión, S.L., interpuso demanda de juicio de **desahucio** por falta de pago y reclamación de rentas contra Smart Market, S.L., en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] con los siguientes pronunciamientos:

1.- Declare resuelto el contrato de arrendamiento, por impago de rentas, suscrito el día 5 de octubre de 2010, sobre la nave sita en la Parcela 1-5 del Polígono Industrial "Saladar II", de Lorquí (Murcia).

2.- Se condene al demandado a dejar libre y expedita la mencionada finca a disposición de la parte actora, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectuara en plazo legal.

3.- Se condene al demandado al pago de la cantidad de 159.792,64 euros que adeuda hasta el momento de interposición de esta demanda más las rentas que se devenguen hasta la obtención de la efectiva posesión de la nave arrendada, a razón de 33.015 euros mensuales + impuestos.

4.- Se condene al demandado al pago de la cantidad de 2.189.482,5 euros, en concepto de daños y perjuicios ocasionados a la parte demandada (sic).

5.- Sean impuestas las costas del presente procedimiento al demandado".

2.- La demanda fue presentada el 27 de febrero de 2017, y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Molina de Segura, se registró con el n.º 177/2017. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. Antonio Conesa Aguilar, en representación de Smart Market, S.L., contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] dicte resolución por la que:

a) Decreta la suspensión de las actuaciones, a tenor del art. 43 LEC, dejando sin efecto el señalamiento de la vista prevista para el día 16 de octubre de 2017, a las 12:30 horas, así como el lanzamiento previsto para el día 9 de noviembre de 2017 a las 12:00 horas.

b) Subsidiariamente a lo anterior, previa declaración de cuestión compleja desestime la demanda con expresa condena en costas a la parte actora.

c) Subsidiariamente a lo anterior, desestime íntegramente la demanda interpuesta por la parte actora al no existir incumplimiento de mi representada (mora accipiendi del acreedor), y, en su caso, por compensación de las cantidades reclamadas por la actora con las que debe reintegrar a mi mandante, todo ello con expresa imposición de las costas a la parte contraria, por su evidente mala fe y abuso de derecho".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Molina de Segura dictó sentencia de fecha 15 de febrero de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

"DESESTIMO la demanda de Juicio Verbal sobre **Desahucio** presentada por el procurador Sr. Cantero Meseguer, en nombre y representación de CAMPILLO UNIÓN S.L., frente a SMART MARKET, S.L.

ABSUELVO a SMART MARKET, S.L. de los pedimentos efectuados en su contra en el presente procedimiento sumario, sin perjuicio de lo que pudiera resultar del declarativo plenario en trámite.

Cada parte habrá de abonar las costas causadas a su instancia, y las comunes por mitad".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Campillo Unión, S.L.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Murcia, que lo tramitó con el número de rollo 925/2019, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia cuya parte dispositiva dispone:



"FALLAMOS:

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Sr. Cantero Meseguer, en nombre y representación de la mercantil Campillo Unión S.L., contra la sentencia dictada en el juicio verbal de **desahucio** seguido con el número 177/2017 ante el Juzgado de Primera Instancia número Tres de Molina de Segura, y desestimando la oposición al recurso sostenida por el Procurador Sr. Conesa Aguilar, en nombre y representación de la mercantil Smart Market S.L., debemos REVOCAR Y REVOCAMOS dicha sentencia, y en su lugar, con estimación total de la demanda inicial:

1º. Declarar resuelto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 5 de octubre de 2010 y los anexos del mismo, relativo a la parcela 1.5 del Polígono Industrial Saladar II, de Lorquí (Murcia).

2º. Condenar a la demandada a dejar libre y expedita la mencionada finca a disposición de la actora, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectúa en plazo legal.

3º. Condenar a la demandada a abonar a la actora la cantidad de cinco mil setecientos noventa y dos euros con sesenta y cuatro céntimos de euro (159.792,64 €) en concepto de rentas impagadas cuando se interpuso la demanda (27 de febrero de 2017), así como las rentas que se hayan devengado y se devenguen con posterioridad hasta la entrega de la posesión de la nave, a razón de treinta y tres mil quinientos euros (33.015 €) mensuales, más impuestos.

4º. Se condena a la demandada al pago de las costas de la primera instancia.

5º. No se hace expresa imposición de las costas causadas en esta segunda instancia, debiendo devolverse a la apelante el depósito realizado para recurrir".

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

1.- El procurador D. Antonio Conesa Aguilar, en representación de Smart Market, S.L., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El motivo del recurso extraordinario por infracción procesal fue:

"PRIMER Y ÚNICO MOTIVO. En virtud de lo dispuesto en el art. 469.1.2º LEC, se denuncia la infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia recurrida por falta absoluta de motivación de la misma con vulneración del art. 218.2 LEC, en relación a los arts. 249.1 apartado 6º y 250.1 apartado 1º, ambos de la LEC. En este sentido, por la mercantil CAMPILLO UNIÓN, SL. se interpuso frente a mi mandante, SMART MARKET, S.L., un procedimiento de juicio verbal de **desahucio** y reclamación de rentas, tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 3 de Molina de Segura bajo el Nº de Autos 177/2017, señalando la existencia de un contrato de arrendamiento con opción de compra concertado el 5 de octubre de 2010, y anexos al mismo de fecha 28 de febrero de 2011 y otro de 30 de octubre de 2015, interesando la resolución del mismo por el impago de rentas desde el 1 de julio de 2016, y solicitando el pago de las rentas devengadas y las que se devenguen durante la tramitación del procedimiento, cuyo importe al tiempo de interponer la demanda ascendía a la cantidad de 159.792.64 reclamación a la que se opuso esta representación alegando la inadecuación de procedimiento al encontrarnos ante una serie de cuestiones complejas que debían solventarse en el procedimiento ordinario que de forma paralela se sigue entre las mismas partes, ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 3 de Molina de Segura bajo el Nº de Autos 447/2017, existencia de cuestiones complejas que fue apreciada en la Sentencia recaída en el juicio verbal de **desahucio** y reclamación de rentas referido por lo que se desestima la demanda interpuesta por la actora.

La referida Sentencia de la instancia fue recurrida en apelación por la parte actora rechazando que estemos ante una cuestión compleja y que el juicio de **desahucio** no sea el cauce adecuado para atender sus pretensiones, oponiéndose esta representación al recurso de apelación en virtud de escrito de oposición de fecha 10 de abril de 2018, denunciando por tanto la inaplicación al presente supuesto del art. 250.1.1º LEC, debiendo seguirse por los trámites del juicio ordinario de conformidad con lo previsto en el art. 249.1.6º, defendiendo, en definitiva, el acierto de la sentencia apelada al señalar la inadecuación del procedimiento por encontrarnos en el supuesto enjuiciado ante la existencia de una cuestión compleja, si bien la sentencia aquí recurrida revocó la sentencia de instancia, sin motivación alguna respecto del supuesto concreto que nos ocupa, y sin tan siquiera entrar a valorar la prueba documental aportada por esta parte".

El motivo del recurso de casación fue:

"PRIMER Y ÚNICO MOTIVO. En virtud de lo dispuesto en el art. 477.2.3º LEC, por interés casacional, se denuncia la infracción del art. 1156 del Código Civil en relación con los arts. 1.195, 1.196 y 1.202 del mismo cuerpo legal relacionada con la existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales. En concreto, las Sentencias firmes de la Audiencia Provincial de Guadalajara, Sentencia 97/2013 de 11 Abr. 2013, Rec.



395/2012 Audiencia Provincial de Córdoba, Sección 1ª, Sentencia 433/2017 de 7 Jul. 2017, Rec. 244/2017 Audiencia Provincial de Málaga, Sección 4ª, Sentencia 196/2018 de 23 Mar. 2018, Rec. 694/2017 y Audiencia Provincial de Ciudad Real, Sección 2ª, Sentencia 284/2010 de 23 Nov. 2010, Rec. 145/2010 en contraposición a las Sentencias de la Audiencia Provincial de La Rioja, Sentencia 87/2015 de 16 Abr. 2015, Rec. 98/2015 Audiencia Provincial de Asturias Sección 5ª Sentencia 247/2014 de 20 de octubre de 2014 Rec. 335/2014 No se conoce ninguna sentencia del Tribunal Supremo, que resuelva la controversia en análisis.

De esta forma, la sentencia aquí recurrida en cuanto a la compensación de las rentas impagadas con las deudas que la arrendadora tendría con mi representada (mensualidades entregadas por anticipado, cantidades entregadas en concepto de fianza, cantidades entregadas para la construcción de mejoras y obras y daños y perjuicios), sin fundamentación jurídica alguna, declara su improcedencia al considerar que tal circunstancia no se puede esgrimir por la demandada en este procedimiento, pues únicamente y exclusivamente cabe alegar el pago de la renta (Audiencia Provincial de Asturias, Sección 5ª, Sentencia 247/2014 de 20 de octubre de 2014, Rec. 335/2014) tesis que entra en contradicción con lo resuelto en las Sentencias de las Audiencias Provinciales de Guadalajara, Sentencia 97/2013 de 11 Abr. 2013, Rec. 395/2012; Audiencia Provincial de Córdoba, Sección 1ª, Sentencia 433/2017 de 7 Jul. 2017, Rec. 244/2017; Audiencia Provincial de Málaga, Sección 4ª, Sentencia 196/2018 de 23 Mar. 2018, Rec. 694/2017 y Audiencia Provincial de Ciudad Real, Sección 2ª, Sentencia 284/2010 de 23 Nov. 2010, Rec. 145/2010".

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 23 de febrero de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1.º) Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la representación procesal de Smart Market, S.L., y en el que se ratificó la Administración Concursal, Convenia Profesional, S.L.P. contra la sentencia dictada el 30 de abril de 2020, por la Audiencia Provincial de Murcia (Sección Cuarta), en el rollo de apelación n.º 925/2019, dimanante de los autos de juicio verbal de **desahucio** por falta de pago n.º 177/2017 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Molina de Segura.

2.º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición a los recursos. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

De conformidad con lo dispuesto en los art. 483.5 de la LEC contra la presente resolución no cabe recurso alguno".

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Por providencia de 6 de junio de 2022 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 13 de julio de 2022, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes relevantes*

El presente proceso versa sobre el ejercicio de una acción resolutoria de un contrato de arrendamiento, que vincula a las partes litigantes, por impago de la renta y reclamación de las devengadas y no satisfechas, cuya decisión exige partir de los antecedentes siguientes:

1º.- Entre la entidad actora Campillo Unión, S.L., y la también mercantil Smart Market, S.L., se celebró un contrato de arrendamiento con opción de compra de fecha 5 de octubre de 2010. En el expositivo del contrato consta que la demandante arrendadora es propietaria de una parcela de 19.803,65 m2, sobre la cual va a "promover" una nave, que contará con una superficie total de 14.684,3 m2, distribuidos en una planta e instalaciones de uso industrial, de conformidad con el proyecto técnico que se acompaña, con los planos correspondientes.

2º.- En síntesis, las principales estipulaciones del contrato son las siguientes:

El objeto del arrendamiento es la referida nave, así como el resto de la parcela. El arrendatario presta su consentimiento al arrendador para que otorgue, a su expensa exclusiva, las escrituras públicas de obra nueva y división horizontal de la nave.



El plazo de duración del contrato se pactó por diez años. La arrendataria podrá desistir del contrato, antes de haberse cumplido el plazo de su vigencia, salvo en los cinco primeros años que son de obligado cumplimiento, comunicándolo a la entidad arrendadora con una antelación mínima de tres meses, sin que, como consecuencia de dicho desistimiento, pueda la arrendadora reclamar indemnización alguna.

Con respecto a la renta convienen que asciende, por el arrendamiento de la parcela y nave, a la cantidad de 1,75 euros/metro cuadrado construido, lo que supone 25.697,52 euros mensuales, a abonar anticipadamente los días 1 a 5 de cada mes, en la cuenta bancaria que se indica. La renta empezará a devengarse a partir de la entrega de la nave.

Se pactó, igualmente, en la estipulación tercera, que la renta se incrementa en 0,26 euros el metro cuadrado, dimanante del coste de las unidades de obra de la nave que se indican: electricidad, 73.400 euros; aseos, 21.680 euros; urbanización, 81.900 euros; contra incendios, 205.317 euros y seguridad, salud y tasas, 110.290 euros. Dicha cantidad asciende a 3671,07 euros mensuales hasta quedar desembolsados todos estos gastos adicionales. Una vez amortizados los costes de las reseñadas unidades de obra, la cantidad adicional pactada dejara de abonarse por la arrendataria.

Se estableció una cláusula de estabilización de la renta conforme al IPC; no obstante, en cualquier caso, la misma se elevará dos puntos cada año, aun en el supuesto de que dicho índice no aumente en el porcentaje referido.

Se hizo constar, expresamente, que el arrendatario conoce las características y estado de conservación de la nave, parcela, clasificación urbanística y usos administrativamente permitidos. El arrendatario se compromete a devolverlos, al final del arriendo en el mismo buen estado que lo recibe, realizando, por sí mismo, las obras necesarias de conservación por su desgaste ordinario.

Campillo Unión, S.L., construirá, por su cuenta y a su cargo, las instalaciones antes mencionadas conforme al proyecto técnico aprobado.

Igualmente, se pactó que el arrendatario entrega en el acto 145.185,12 euros, en concepto de fianza, que el arrendador declara recibidas; así como, en concepto de garantía del cumplimiento del contrato, Smart Market, S.L.U., deberá a entregar a Campillo Unión, S.L., cinco mensualidades de alquiler, por adelantado, durante los cinco primeros meses desde que den comienzo la obras, los días 1 de cada mes, hasta completar los cinco meses. Dicha cantidad será descontada del pago de los cinco últimos meses del periodo de alquiler.

Por último, se fijaron como causas de resolución las reguladas en la legislación aplicable.

En el referido contrato se pactó, también, una opción de compra sobre la parcela y nave a construir sobre la misma, cuyo plazo de duración será el de la vigencia del contrato de arrendamiento, transcurrido el cual caduca el referido derecho "sin que las partes tengan nada que reclamarse por ningún concepto".

El precio de la opción se fijó en la cantidad de 1 euros más el IVA. Expresamente convienen que el derecho de opción subsistirá siempre y cuando continúe el arriendo, de manera que, si antes de que expirase el plazo concedido para el ejercicio de la opción, se resolviese o finalizase por cualquier causa el contrato de arrendamiento, se extinguirá también el derecho de opción de compra.

El precio de la compraventa, caso de ser ejercitado el derecho de opción de compra, será de 115 euros m² de suelo bruto, y 230 euros m² de superficie construida, más el IVA correspondiente, de las que se deducirán las cantidades abonadas, en concepto de fianza y renta por el arrendatario hasta el momento en que se haga uso del derecho de opción de compra, en un 90%, y que será abonado por el arrendatario a la propiedad simultáneamente al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa. Al referido precio, se le incrementará el coste de las partidas determinadas en la estipulación tercera, disminuidas en la cantidad que de las mismas hayan sido satisfechas en concepto de renta por la arrendataria.

3º.- El 28 de febrero de 2011, pactan un anexo al contrato de 5 de octubre de 2010, conforme al cual, con modificación de su estipulación segunda, acuerdan que la duración del arrendamiento será el de 15 años de obligado cumplimiento para la entidad arrendadora, a contar a partir de la fecha de entrega de la nave. Se ratificó el derecho de desistimiento de la arrendataria, antes de cumplir la vigencia del contrato, salvo en los diez primeros años, que son de obligado cumplimiento. Igualmente, que el precio de la unidad contra incendios es de 420.000 euros.

Y, por último, como garantía del cumplimiento del contrato, debido a la inversión inicial, que está realizando Campillo Unión, S.L., Smart Market, S.L.U., entrega en el acto cinco pagarés de 30.323,07 euros cada uno, con vencimientos el 15/6/2011, 17/9/2011, 22/10/2011, 23/11/2011 y 31/12/2011, correspondientes a cinco mensualidades de alquiler que ascienden a 151.615,35 euros. Ambas partes acuerdan que dicha cantidad será



descontada del pago de los últimos meses del periodo de alquiler obligatorio. El resto de las condiciones del contrato de 5 de octubre de 2010 siguen vigentes en la totalidad.

4º.- Las partes suscriben un nuevo anexo, en esta ocasión, de 30 de octubre de 2015, al contrato de 5 de octubre de 2010 y anexo de fecha 28 de febrero de 2011. Según la actora, el nuevo pacto respondió a que la demandada promovió un procedimiento de comunicación previa de concurso, en el que se dictó auto de 26 de octubre de 2015, por el juzgado de lo mercantil n.º 2 de Murcia, de homologación del acuerdo de financiación de 17 de julio de 2015 alcanzado por Smart Market con distintas entidades bancarias, como consta en BOE de 23 de noviembre de 2015.

En su estipulación primera, modifican la renta que se reducirá en un 50% los meses de junio de 2015 a diciembre de 2017, que quedará fijada en 19.974,08 euros mensuales, incluidos impuestos, que será satisfecha mediante 31 pagarés que se adjuntan domiciliados en la entidad Caja Rural del Sur y que se describen con su número y fecha de vencimiento cada mes desde el 5 de enero de 2016 (primer vencimiento) hasta el 5 de julio de 2018 (fecha de vencimiento del último pagaré) e importe de 19.974,08 euros cada uno.

5º.- Se señala en la demanda que, para cumplir sus prestaciones contractuales, la actora compró la parcela litigiosa y abordó la construcción de la nave, para lo cual acudió a financiación externa concertando un préstamo con garantía hipotecaria, señalando que invirtió, en la ejecución de las obras, casi cuatro millones de euros. En mayo de 2011, se afirma, se terminó la construcción, aportando como documento 9 de la demanda el certificado final de obra. En definitiva, se construyó la nave bajo pedido, de ahí que se estableciera un plazo mínimo de duración del arriendo.

Se fundamenta la demanda en que, del anexo de octubre de 2015, se dejaron de abonar las mensualidades de 1 de julio de 2016 al 1 de febrero de 2017 de 19.974 euros cada una, lo que hace un total de 159.792,64 euros.

En el suplico de la demanda, se postuló la resolución del contrato de arrendamiento, por impago de rentas, suscrito el día 5 de octubre de 2010; la condena de la entidad demandada a dejar libre y expedita la mencionada finca a disposición de la parte actora, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectuara en plazo legal; la condena de la demandada al pago de la cantidad de 159.792,64 euros, adeudada hasta el momento de interposición de esta demanda, más las rentas que se devenguen hasta la obtención de la efectiva posesión de la nave arrendada, a razón de 33.015 euros mensuales más impuestos. Y, por último, se condene a la entidad demandada al pago de la cantidad de 2.189.482,5 euros, en concepto de daños y perjuicios ocasionados, pretensión ésta última ulteriormente abandonada y que no constituye objeto del proceso.

6º.- El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Molina de Segura, que la admitió a trámite y sustanció bajo procedimiento verbal de **desahucio** n.º 177/2017.

7º.- En su escrito de oposición a la demanda, la arrendataria interesó la suspensión del procedimiento por prejudicialidad civil, al encontrarse pendiente la demanda, por ella interpuesta, contra Campillo Unión, S.L., que dio lugar a los autos de juicio ordinario n.º 447/2017 del mismo juzgado de primera instancia, que versaba sobre el incumplimiento, por parte de la actora, del contrato litigioso.

Se alegó también la inadecuación de procedimiento por cuestión compleja, así como, subsidiariamente, la improcedencia del abono de las rentas reclamadas, la existencia de mora del acreedor, compensación y derecho de retención, cuestiones planteadas en el juicio declarativo promovido.

8º.- En efecto, en el procedimiento n.º 447/2017, la arrendataria demandó a la actora, sosteniendo que la nave arrendada tiene graves problemas de filtraciones de agua, por mala ejecución de la cubierta, que no han sido reparados, pese a los múltiples requerimientos realizados a la propiedad para su subsanación; graves problemas en el solado de la nave que solo pueden ser solucionados, en el mejor de los casos, con un traslado parcial del 50% de los productos almacenados en la misma, con el desbarajuste, problemática, coste, etc. que dicha actuación supondría; falta de recepción del 100 % de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Lorquí, y, consiguientemente, los problemas que dicho hecho supone, al no poder tener una instalación eléctrica en condiciones y de acuerdo totalmente con la normativa de aplicación, sin tener que asumir costes adicionales; imposibilidad de poder vender la nave por tener todos los condicionantes y defectos constructivos expuestos anteriormente.

Por todo ello, considera, la demandada, que se han defraudado sus legítimas expectativas de obtener una nave/almacén, que cubriera sus necesidades para la realización de su actividad económica.

En conclusión, concurre una inadecuación de la nave al fin pactado, incumpliendo la arrendadora su obligación esencial de entregar al arrendatario el goce pacífico de la cosa (artículos 1543 y 1554.1 del Código Civil); es decir, una nave en perfecto estado para ser habitada, dándose una situación muy similar a la inhabilidad del



objeto vendido que la jurisprudencia equipara a su falta de entrega a efectos de resolución de la compraventa por incumplimiento del vendedor.

En definitiva, se ejercita la resolución del contrato litigioso, se postula una indemnización de daños y perjuicios en cuantía de 262.867,34 euros, así como la devolución de las cantidades siguientes: la suma entregada, en concepto de fianza, cuyo importe asciende a 154.185,12 euros; diez mensualidades entregadas por adelantado a descontar de los últimos meses del periodo de alquiler, cuyo importe asciende a 303.230,70 euros; la cantidad entregada por la construcción de los muelles y puertas de la nave, cuyo importe asciende a 90.604,98 euros; las cantidades entregadas para el abono de las unidades de obra de la nave, y que ascienden hasta el 1 de junio de 2015 a 172.540,29 euros y, a partir de esta fecha, hasta el día que se suspendió el pago, la cantidad de 34.875,16 Euros, ascendiendo a una cantidad total de 207.415,45 Euros. Por último, se considera con derecho de retención sobre la nave.

En el suplico de la demanda se interesó: la resolución del contrato litigioso de arrendamiento con opción de compra; la condena a la arrendadora a abonar 262.867,34 euros, en concepto de daños y perjuicios, sin perjuicio del lucro cesante que se genere; así como la devolución de 755.435,55 euros, más intereses legales. Tal demanda se presentó el 16 de junio de 2017, antes de dictarse el decreto de admisión de la demanda de **desahucio** de 11 de julio de 2017.

9º.- La actora, por el contrario, estimó que eran perfectamente compatibles las pretensiones articuladas en ambos procedimientos judiciales, y que, por lo tanto, no tenía sentido la estimación de la cuestión prejudicial deducida, habida cuenta de la falta de cosa juzgada material y carácter sumario del juicio por ella promovido; compatibilidad de ambos procedimientos, toda vez que en ellos se solicita la resolución del contrato; inexistencia del derecho de retención por inaplicación del art. 453 del CC, en virtud de lo dispuesto en el art. 1573 CC, más específico al referirse al contrato de arrendamiento, que norma que el arrendatario respecto a las mejoras útiles y voluntarias, tendrá el mismo derecho que el usufructuario, lo que supone el sometimiento al régimen jurídico del art. 487 del CC, y no al invocado por la demandada, citando como apoyo la sentencia de esta Sala 1069/2020, de 14 de noviembre; y, por último, enriquecimiento de la demandada que pretende permanecer en la nave, ejercitando su actividad industrial, sin pagar renta alguna.

El juez de primera instancia consideró, no obstante, que procedía por tal causa la suspensión interesada, y así lo decretó por medio de auto de 24 de noviembre de 2017, al entender que no podía entrar a conocer sobre la acción de **desahucio**, sin resolver antes sobre la efectividad del contrato, que sustenta dicha pretensión.

10º.- Contra la referida resolución se interpuso por la parte actora recurso de apelación. Su conocimiento correspondió a la sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Murcia, que dictó auto de 10 de mayo de 2018, en el que revocó el pronunciado por el juzgado de primera instancia, acordando la continuación del procedimiento.

Se razonó que no existía la complejidad determinante de la apreciación de la suspensión decretada por prejudicialidad civil, dada la propia naturaleza sumaria del juicio de **desahucio**, que no cuestiona, ni impide, un juicio declarativo entre las mismas partes. La resolución judicial sobre el pago de las rentas es ajena e independiente de la pretensión formulada por el arrendatario en el posterior proceso sobre resolución del contrato por incumplimiento del arrendador y reclamación de daños y perjuicios. Una y otra acción carecen de conexión e interdependencia, y, por lo tanto, no es de aplicación el art. 43 de la LEC, puesto que lo alegado, como cuestión prejudicial, no constituye a su vez el objeto principal del proceso cuya suspensión se interesa. El riesgo de sentencias contradictorias deviene inexistente, al no producir la sentencia de **desahucio** eficacia de cosa juzgada material, sin que pueda utilizarse el juicio ordinario como procedimiento para evitar o suspender la prosecución del **desahucio** y mantenerse en la posesión de la finca sin pagar renta.

11º.- Devueltas las actuaciones y alzada la suspensión del procedimiento, se dictó sentencia por el juzgado en la que se desestimó la demanda, al apreciar la concurrencia de una cuestión compleja excluyente del juicio de **desahucio**. Se razona que la demandada suspendió el pago de la renta, en tanto en cuanto la nave no pudiera ser utilizada en los términos pactados, alegando incumplimiento contractual de la arrendadora, lo que hace valer en juicio ordinario en el que postula la resolución del contrato litigioso por incumplimientos de la demandante, que frustran sus expectativas contractuales, y han impedido el ejercicio de su actividad industrial en el local arrendado en condiciones óptimas, así como la necesidad de asumir costes adicionales. Se ejercita, además, por la entidad demandada, un atribuido derecho de retención en la posesión de la nave por mor de las obras ejecutadas en ella y, también, una petición de indemnización de daños y perjuicios.

En definitiva, se entendió que la litigiosa constituía una cuestión compleja, impeditiva de la apreciación del **desahucio** y de la reclamación de rentas, al considerar que el contrato litigioso no constituye un arrendamiento con opción de compra al uso, dado que las rentas estaban vinculadas a sufragar el coste de la obra, cuya ejecución correspondía a la demandante, vinculando la demandada el impago de la renta, al incumplimiento de sus obligaciones por la arrendadora.



12º.- Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la actora, en la que señaló que la demandada sigue en la posesión de la nave sin pagar renta alguna desde hace más de dos años. Impugnó que la litigiosa constituyese una cuestión compleja, la cual además siempre debe interpretarse con carácter restrictivo, así como que la interposición de la demanda, por la arrendataria, no le exime de satisfacer las rentas por la utilización de la nave. En definitiva, concluyó que lo que se pretende es un fraude procesal para continuar en la posesión del inmueble y terreno arrendados, sin abonar cantidad alguna en concepto de renta. Por último, indicó que el alegado derecho de retención es improcedente, así como las otras pretensiones en las que se funda la desestimación de la demanda, siendo perfectamente adecuado el juicio de **desahucio** para dirimir la acción ejercitada. La arrendataria se opuso al recurso, insistiendo en sus argumentos.

13º.- El conocimiento del recurso correspondió a la sección cuarta de la Audiencia Provincial de Murcia, que dictó sentencia en la que revocó la pronunciada por el juzgado de primera instancia. En ella, se señala, que ambas partes no cuestionan la resolución del contrato sino sus efectos, que la arrendataria alega incumplimiento de la arrendadora y, además, que las mejoras ejecutadas le habilitan para el ejercicio del derecho de retención hasta que el importe de aquellas le sea satisfecho.

Planteado el debate, en los referidos términos, señala la Audiencia, que el procedimiento de **desahucio** es procedente, al ser el específicamente previsto para el caso del impago de las rentas, cualquiera que sea su cuantía, en aplicación del art. 250.1.1.º de la LEC. No se cuestiona que se trate del arrendamiento de un inmueble, ni el impago de la renta, y lo único que se discute es si nos hallamos ante un arrendamiento con opción de compra al uso o especial (leasing financiero), pero la norma comentada expresamente prevé el impago de las rentas del arrendamiento financiero como uno de los que permiten este procedimiento. Igualmente, que el auto de la Audiencia de 10 de mayo de 2018, sí se pronunció sobre la irrelevancia de la alegada complejidad de la cuestión debatida, para desestimarla, dado que se trataban de acciones sin interconexión ni dependencia, aparte de que la sentencia dictada en el juicio de **desahucio** no producía efectos de cosa juzgada.

Se adiciona que, para que la complejidad de la causa impida la sustanciación del juicio especial, ha de ser de tal intensidad y magnitud, que desnaturalice la razón de ser del procedimiento previsto, lo que no sucede en el caso enjuiciado. Lo que ha pretendido la demandada, planteando el procedimiento ordinario, el 10 de junio de 2017, es impedir el desarrollo del referido proceso, pese a ser el legalmente previsto.

La demandada justifica sus impagos en otros incumplimientos previos de la arrendadora; pero, como se ha señalado, esa no es causa de oposición a la demanda que se permita en esta clase de juicios, lo que puede considerarse incluso un medio procesal fraudulento de impedir la aplicación de la norma procesal comentada, sin perjuicio de que la sentencia no produce eficacia de cosa juzgada.

Estos razonamientos se ilustran con referencia a sentencias dictadas en asuntos similares.

Con respecto a la compensación de la deuda (cantidades entregadas en concepto de fianza, mensualidades abonadas por adelantado, mejoras y daños y perjuicios) deberán resolverse en el procedimiento ordinario en que se plantearon dichos motivos.

Por último, se descartó el derecho de retención del art. 453 del CC, con cita de la sentencia de esta Sala n.º 1069/2000, de 14 de noviembre, al considerar aplicable el régimen del art. 487 del CC, por regulación específica del art. 1573 CC, que remite al usufructo.

14º.- Contra dicha sentencia se interpuso por la demandada recursos extraordinarios por infracción procesal y casación.

15º.- La recurrente Smart Market, S.L., fue declarada en concurso, por el Juzgado de lo Mercantil n.º 3 de Murcia, en virtud de auto de 4 de marzo de 2021.

SEGUNDO.- Examen del recurso extraordinario por infracción procesal

El recurso se interpuso, al amparo del art. 469.1.2.º LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, por falta de absoluta motivación, con vulneración del art. 218.2 LEC, en relación con los arts. 249.1 apartado 6.º y 250.1 apartado 1.º, ambos de la LEC.

En su desarrollo, se señala, que la sentencia de la Audiencia revocó la de primera instancia, que había considerado que nos encontrábamos ante una cuestión compleja, y que el juicio de **desahucio** no era el cauce adecuado para atender sus pretensiones, sin motivación alguna respecto del supuesto concreto que nos ocupa, y sin tan siquiera entrar a valorar la prueba documental aportada.

Dicho motivo no puede ser estimado. La parte optó, para cuestionar el pronunciamiento de la sentencia de la Audiencia, en considerar infringido el art. 218.2 de la LEC, al reputar que dicha resolución carecía de motivación



para sustentar la decisión adoptada, con lo que viene a confundir la falta de motivación con la respuesta contraria a los intereses de la recurrente, lo que no conforma este defecto procesal, sino que constituye, en su caso, puerta abierta para cuestionar la bondad de la resolución adoptada sobre la pertinencia del juicio de **desahucio** por reputarla equivocada.

Como hemos dicho, en las sentencias de esta Sala 283/2008, de 5 abril; 577/2011, de 20 julio; 277/2016, de 25 de abril; 430/2020, de 15 de julio o 364/2022, de 4 de mayo, entre otras, que:

"[...] cabe admitir la existencia de motivación suficiente cuando la lectura de la resolución permita comprender las reflexiones tenidas en cuenta por el juzgador para llegar al resultado o solución contenidas en la parte dispositiva [...] la motivación desacertada habrá de ser combatida a través de los oportunos motivos de casación puesto que la propia posibilidad de calificación sobre su desacierto pone de manifiesto que la motivación existió ...".

En definitiva, la Audiencia explica, con varios razonamientos, los motivos por los que considera que no nos encontramos ante una cuestión compleja, y, con base en ellos, estima el recurso de apelación interpuesto por la parte actora. Si la demandada no está de acuerdo con tales argumentos, que no son irracionales, absurdos o carentes de lógica, de manera que atentasen al canon de racionalidad que, para las decisiones judiciales, impone art. 24 CE, debería impugnar el acierto de la decisión tomada por los medios que le brinda el ordenamiento jurídico. Ahora bien, no por falta de motivación, pues de la lectura de la sentencia del tribunal provincial, cuya síntesis antes se expuso, es perfectamente factible conocer cuál es la justificación causal del fallo, al expresar el conjunto de razones de hecho y de derecho, que integran el proceso lógico-jurídico que conduce a la decisión tomada, al margen de que satisfaga o no los intereses y pretensiones de las partes (SSTC 14/91, 28/94, 153/95 y 33/96 y sentencias de esta Sala 889/2010, de 12 de enero de 2011; 465/2019, de 17 de septiembre y 706/2021, de 19 de octubre, entre otras).

Razonamientos, por otra parte, que no son absurdos, ilógicos o irracionales. Por todo ello, este motivo del recurso no puede ser estimado.

TERCERO.- Examen del motivo único del recurso de casación interpuesto

El recurso de casación interpuesto se fundamenta, en un único motivo, por interés casacional, y se alegan como infringidos los arts. 1195, 1196 y 1202 del CC. En su desarrollo, se señala, que la sentencia recurrida considera, erróneamente, que la cuestión relativa a la compensación de la acción no cabe examinarla en el presente procedimiento, sino en el juicio ordinario que, a tal efecto, había promovido la sociedad demandada, antes de formular su oposición en el presente juicio de **desahucio** con acumulación de rentas, y cuya decisión pendiente no fue considerada cuestión prejudicial del juicio de **desahucio**, por las razones antes expuestas, en resolución que no es cuestionada en este proceso.

Como señala la sentencia 805/2009, de 10 de diciembre, la compensación judicial de las deudas:

"[...] se da como resultado del proceso y la decreta el órgano jurisdiccional en la sentencia. Siendo los presupuestos de la compensación la exigibilidad de las deudas, que estén vencidas y que sean líquidas, tal como exige el artículo 1196 del Código civil, en la compensación judicial puede no concurrir en el momento de plantearse el proceso y sí darse en el curso del mismo, por lo que es ordenada en la sentencia. "La doctrina de esta Sala no impone para la compensación judicial que las deudas compensables sean líquidas y exigibles en el momento de plantearse el litigio..." dice la sentencia de 26 de marzo de 2001, sino que "la ordena el órgano jurisdiccional en sentencia" añade la de 21 de septiembre de 2001 y matiza, con profusión de citas de sentencias anteriores, la de 15 de febrero de 2005 que "admite la llamada compensación judicial, la cual se produce cuando no procede la legal solicitada por falta de alguno de sus requisitos y éste se logra durante la tramitación del proceso" doctrina que reitera y resume la sentencia de 5 de enero de 2007".

Pues bien, en este caso, no podemos aplicar la compensación judicial, cuando el supuesto crédito compensable, alegado por la parte arrendataria, se discute, a su iniciativa, en un proceso ordinario entre las mismas partes, que no es susceptible de acumularse al presente, por ser de distinta naturaleza y tramitarse por procedimientos distintos.

La resolución recurrida razona, por otra parte, que la sentencia que se dicte en el presente proceso **desahucio** y reclamación de rentas no produce efectos de cosa juzgada conforme a lo dispuesto en el art. 447 LEC, lo que, igualmente, guarda conexión con el art. 497.3 de dicho texto legal, y, en cualquier caso, tal cuestión (efectos de cosa juzgada), no es propia de un recurso de casación.

En cuanto al supuesto derecho de retención, igualmente, se descarta en la sentencia del tribunal provincial, como consecuencia legal derivada del vínculo contractual arrendaticio, con cita de la doctrina de esta Sala.



No podemos, en definitiva, apreciar la existencia de un crédito contra la parte actora, susceptible de generar una compensación judicial, derivada de una pretensión de resolución del contrato, defectos en la ejecución de la construcción de la nave, daños y perjuicios, devolución de las cantidades entregadas como fianza y garantías de lo construido, y retención posesoria, cuando se están dirimiendo en otro proceso planteado por la propia parte demandada y no en el presente juicio en el que los presupuestos de tal causa de extinción de las obligaciones no constan.

CUARTO.- Costas y depósito

1.- La desestimación de los recursos conlleva la preceptiva imposición de costas en aplicación de lo dispuesto en el art. 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2.- Procede decretar la pérdida de los depósitos constituidos para recurrir de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FALLO

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

Desestimar los recursos extraordinarios por infracción procesal y casación interpuestos por la parte demandada contra la sentencia n.º 382/2020, de 30 de abril, dictada por la sección cuarta de la Audiencia Provincial de Murcia, en el recurso de apelación n.º 925/2019, con imposición de costas y 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.