

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Décima

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 2 - 28035

Tfno.: 914933917,914933918

37007740

Recurso de Apelación 1083/2021

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Torrejón de Ardoz
Autos de Procedimiento Ordinario 854/2019

APELANTE: D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

APELADO: D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

SENTENCIA Nº 65/2022

ILMOS/AS SRES./SRAS. MAGISTRADOS/AS:

Dña. MARIA BEGOÑA PEREZ SANZ

Dña. AMALIA DE LA SANTISIMA TRINIDAD SANZ FRANCO

D. JOSÉ MARÍA ORTIZ AGUIRRE

En Madrid, a siete de febrero de dos mil veintidós.

La Sección Décima de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario 854/2019 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Torrejón de Ardoz a instancia de D./Dña. [REDACTED] apelante - demandado, representado por el/la Procurador D./Dña. [REDACTED] y defendido por Letrado, contra D./Dña. [REDACTED] apelado - demandante, representado por el/la Procurador D./Dña. [REDACTED] y defendido por Letrado; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 19/07/2021.

Se aceptan y se dan por reproducidos en lo esencial, los antecedentes de hecho de la Sentencia impugnada en cuanto se relacionan con la misma.

VISTO, Siendo Magistrada Ponente Dña. AMALIA DE LA SANTISIMA TRINIDAD SANZ FRANCO

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Torrejón de Ardoz se dictó Sentencia de fecha 19/07/2021, cuyo fallo es el tenor siguiente:

“QUE DEBO ESTIMAR Y ESTIMO PARCIALMENTE LA DEMANDA interpuesta por el procurador Sr. [REDACTED], en nombre y representación de DOÑA [REDACTED] contra D. [REDACTED] DECLARANDO LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES EL 1 DE ENERO DEL 2015 POR INCUMPLIMIENTO IMPUTABLE AL DEMANDADO Y CONDENANDO A ESTE A INDEMNIZAR A LA DEMANDANTE POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS EN LA CANTIDAD TOTAL DE TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS QUINCE EUROS (387.515 €) más los intereses legales desde la interposición de la demanda y sin condena en costas.”

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, que fue admitido, y, en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- Por providencia de esta Sección, de fecha 18/01/2022, se acordó que no era necesaria la celebración de vista pública, quedando en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, turno que se ha cumplido el día 01/02/2022

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

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Por la representación procesal de Dª [REDACTED], se interpuso demanda contra D. [REDACTED], en la que se ejercita acción de resolución contractual por incumplimiento del demandado y reclamación de daños y perjuicios, en la cantidad de 668.565,18 euros, incluyendo daño moral, por la imposibilidad de realizar los eventos previstos. Todo ello en relación con el contrato suscrito por las partes, la actora en nombre de [REDACTED], con fecha 1 de enero de 2015, aportado como documento 1 de la demanda, sobre cesión de uso en exclusividad de la finca [REDACTED], sita en [REDACTED], calle [REDACTED] s/n, en lo que concierne a su acceso, jardines, nave y edificaciones destinadas a eventos sociales de todo tipo e instalaciones propias para su uso, por un plazo de cinco años.

En fecha 19 de julio de 2021 se dictó sentencia por la Magistrada-Juez del juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Torrejón de Ardoz en la que se estima parcialmente la demanda, declarando la resolución del contrato celebrado entre las partes, el 1 de enero de 2015, por incumplimiento imputable al demandado y le condena a indemnizar a la demandante por los daños y perjuicios causados en la suma de 387.515 euros, más los intereses legales desde la interposición de la demanda y sin hacer expresa imposición de las costas procesales. En la sentencia se determina la naturaleza del contrato como un contrato de colaboración, por el

que el demandado cedía el uso de forma exclusiva a la demandante de parte de su finca [REDACTED], para la realización de eventos sociales de todo tipo. Comprendía los salones, la plaza de toros, bar con las cocinas, bodega, vestuarios y cuarto de manteles, almacén de limpieza, zonas de ocio, discoteca, toro mecánico, castillo hinchable y oficina. Según la sentencia, el demandado ha incumplido las obligaciones asumidas en la cláusula primera del contrato, en la que se comprometía a un adecuado mantenimiento de las instalaciones y a garantizar el uso exclusivo de éstas por la demandante. Se menciona la sentencia dictada por el juzgado de 1ª instancia nº 3 de Torrejón de Ardoz, de fecha 10 de febrero de 2016, estimatoria de la demanda de interdicto de recuperar la posesión instado por la demandante contra el demandado, al quedar acreditado que, en fecha 4 de agosto de 2015, éste procedió a cerrar por la fuerza las instalaciones poniendo una cadena y un candado en la entrada de la finca, impidiendo a la actora el acceso a las instalaciones. Habiendo éste dificultado la ejecución de la sentencia, retrasando la entrega de las llaves tras su firmeza, como consta en las actas notariales aportadas con el escrito de demanda. No se considera acreditado el incumplimiento previo de falta de pago de la contraprestación pactada, por parte de la demandante, pero tampoco ello justificaría, a juicio de la Juez a quo, el acto ilegítimo realizado por el demandado. Niega que ésta haya vulnerado el pacto de exclusividad, establecido en la estipulación segunda del contrato, por la suscripción del contrato aportado como documento nº 2 de la contestación a la demanda, porque entiende que no hay cesión de derechos sobre la finca a la mercantil [REDACTED], sino que la demandante le encomienda una parte de los servicios a prestar en la finca, concretamente la restauración, mientras que la gestión exclusiva de los eventos, los seguía haciendo ésta.

A la vista de la prueba practicada, entiende la Juez a quo que ha existido incumplimiento por parte del demandado, que de manera unilateral impidió el derecho de uso de la demandante y lo mantuvo de manera indefinida, sin cesar en el mismo, pese a su obligación de cumplir con lo establecido en la sentencia dictada en el procedimiento de interdicto. Procede la resolución del contrato celebrado entre las partes y el derecho de la demandante a percibir una indemnización de daños y perjuicios causados en la suma de 387.515 euros, atendiendo al contenido del informe pericial emitido por el Perito Sr. [REDACTED], pero computando las obligaciones fiscales que no se tienen en cuenta en el citado informe, según el contradictorio al mismo, emitido por el Perito Sr. [REDACTED].

SEGUNDO.- Por la representación procesal de D. [REDACTED] se interpone recurso de apelación. Sobre la inadmisión del mismo, pretendida por la apelada, en relación con el número de folios empleados, es decir, con la extensión del escrito de interposición del recurso de apelación. Debemos estar al acuerdo adoptado por la Junta Sectorial de Magistrados de las Secciones Civiles y de la Sección Mercantil, celebrada el 14 de diciembre de 2021. En dicho acuerdo se asumieron los criterios y consecuencias establecidos en el acuerdo de 19 de septiembre de 2019, punto 11º, recalcando el carácter orientativo del mismo y el deber de interpretación conforme a la doctrina sentada por la sentencia de la Sala 3ª del TS de 1 de julio de 2021, que estableció que la limitación de la extensión de los escritos no afecta al derecho de defensa. La Sala, a pesar de que la extensión del escrito interponiendo el recurso debió ajustarse a los límites fijado por la referida Junta, considera que no es causa de inadmisión.

TERCERO.- Como primer motivo del recurso se alega la nulidad de la sentencia, con el argumento de que ésta no ha tenido en cuenta para la resolución del pleito, la más documental propuesta por el apelante en el acto de la audiencia previa y que fue admitida en

dicho acto. El hecho de haberse admitido una prueba por el Juez, al estimar que la misma es pertinente y útil, no implica que deba ser determinante para la resolución del pleito, sino que el juzgador debe valorar todo el material probatorio en su conjunto y, a la vista de ello, decantarse por dar mayor valor a una prueba respecto de otra, pudiendo incurrir en una errónea valoración de la prueba, pero no sancionable con la nulidad pretendida.

Sobre la valoración de la prueba en segunda instancia, esta Sala se ha pronunciado en múltiples sentencias en los siguientes términos: "las partes en virtud del principio dispositivo y de rogación pueden aportar prueba pertinente siendo su valoración competencia de los Tribunales, sin que sea lícito tratar de imponerla a los juzgadores, y por lo que se refiere al recurso de apelación debe tenerse en cuenta el citado principio de que el juzgador que recibe la prueba puede valorarla de modo libre, aunque nunca de manera arbitraria, y por otro que si bien la apelación transfiere al Tribunal de la segunda instancia el conocimiento pleno de la cuestión, esta queda reducida a verificar si en la valoración conjunta del material probatorio se ha comportado el juez a quo de forma arbitraria o si, por el contrario, la apreciación conjunta del mismo es la procedente por su adecuación a los resultados obtenidos en el proceso. En este sentido, la valoración y apreciación de las pruebas es función del órgano de enjuiciamiento y no revisable en apelación cuando se haya ajustado a las normas de la sana crítica y de la experiencia común, de manera que si las conclusiones probatorias se mantienen razonables deben ser mantenidas, siendo así que en este caso actuando el Juzgador de Instancia como órgano unipersonal la valoración de la prueba practicada en el juicio corresponde a dicho órgano jurisdiccional, y esta valoración, hecha imparcialmente y debidamente razonada debe prevalecer sobre la opinión parcial que dichos medios probatorios merezcan a las partes del proceso".

En cuanto a la carga de la prueba, la regla general se halla contenida en el art. 217 de la LEC, que a los efectos que aquí interesan determina: "1. Cuando, al tiempo de dictar sentencia o resolución semejante, el tribunal considerase dudosos unos hechos relevantes para la decisión, desestimaré las pretensiones del actor o del reconviniente, o las del demandado o reconvenido, según corresponda a unos u otros la carga de probar los hechos que permanezcan inciertos y fundamenten las pretensiones. 2. Corresponde al actor y al demandado reconviniente la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la reconvenición. 3. Incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior".

Para la interpretación de esta norma la reciente sentencia del Tribunal Supremo de fecha 12-5-2016 declara: "Con carácter general, las normas que disciplinan la carga de la prueba se consideran infringidas cuando un determinado hecho relevante para la decisión del pleito no ha quedado probado y la sentencia impone las consecuencias de su falta de acreditación a la parte a la que no correspondía su prueba. De esta forma, es necesario, como presupuesto previo, que un hecho determinante para la resolución de la litis haya quedado huérfano de prueba y que la sentencia, a la hora de determinar la imputación por este vacío probatorio, infrinja las normas legales sobre su carga, artículo 217 de la LEC".

En el supuesto objeto del recurso la Sala, a la vista de la documental aportada y una vez visualizada la grabación del juicio, comparte la valoración de la prueba que se hace en la

sentencia apelada, en cuanto a que no existe incumplimiento alguno por parte de la actora al pacto de exclusividad contenido en la estipulación segunda. Dicho pacto le impedía ceder sus derechos a terceros o que por terceras personas físicas o jurídicas se procediera al desarrollo de la actividad o su comercialización. Se aporta como documento nº 2 de la contestación, contrato de fecha 15 de enero de 2015, suscrito por D^a [REDACTED], en nombre de [REDACTED], y de la misma en nombre de la mercantil [REDACTED], por el que la primera alquila la gestión del restaurante a la segunda, es decir, la actividad de restauración y esa no era la única actividad a la que se destinaba la finca, según el contrato cuya resolución es objeto del pleito. Según la estipulación primera del mismo, su objeto era ceder el uso exclusivo de la finca en lo concerniente a su acceso, naves, jardines y edificaciones para la realización de eventos sociales de todo tipo. Siendo las instalaciones, no solo el restaurante, los salones, bar y bodega, sino también la plaza de toros y zonas de ocio como la discoteca, el toro mecánico y un castillo hinchable. Tal y como se apunta en la sentencia apelada, no hay cesión de derechos sobre la finca a la mercantil [REDACTED], sino que la demandante le encomienda una parte de los servicios a prestar en la finca, concretamente la restauración, mientras que la gestión exclusiva de los eventos, los seguía realizando ésta.

No compartimos la valoración de la prueba que se hace en la sentencia apelada, en relación con el pago de la contraprestación pactada en la estipulación primera del contrato, de 10.000 euros mensuales, más impuestos haya o no contratación de eventos, habiéndose acordado un periodo de carencia de tres meses. En la sentencia se tiene por acreditado el incumplimiento del demandado de su obligación de cesión exclusiva de la finca y las instalaciones anteriormente referidas, pero niega que se haya acreditado incumplimiento del pago de la contraprestación por parte de la demandante. Para la Sala es evidente el incumplimiento de sus obligaciones por parte del apelante, asumidas en la cláusula primera del contrato, en la que se comprometía a un adecuado mantenimiento de las instalaciones y a garantizar el uso exclusivo de éstas por la demandante. No es controvertido que el 4 de agosto de 2015, procedió a cerrar por la fuerza las instalaciones, poniendo una cadena y un candado en la entrada de la finca, impidiendo a la actora el acceso. Este hecho dio lugar a un procedimiento de interdicto de recobrar la posesión contra el demandado, en el que recayó sentencia dictada por el juzgado de 1^a instancia nº 3 de Torrejón de Ardoz, de fecha 10 de febrero de 2016, estimatoria de la demanda, al quedar acreditados los hechos anteriormente mencionados. Resolución que devino firme. Habiendo el apelante dificultado la ejecución de la sentencia, retrasando la entrega de las llaves tras la firmeza de la misma, como consta en las actas notariales aportadas con el escrito de demanda.

Trata de justificar su compartimiento el apelante, en que previamente la actora había incumplido sus obligaciones de pago de la contraprestación y otros conceptos, según consta en el burofax, de fecha 6 de agosto de 2015, por el que se pretende resolver unilateralmente el contrato por impago de la suma de 4.600 euros de parte de la renta de julio/2015, consumos de luz, teléfono, alquiler de vaquillas, 1.800 euros por análisis de agua del pozo de la finca y 9.000 euros de la renta de agosto/2015. También se alega incumplimiento del mantenimiento de la finca y sus instalaciones. En la sentencia apelada no se considera acreditado el incumplimiento previo de falta de pago de la contraprestación pactada, por parte de la demandante, pero tampoco ello justificaría, a juicio de la Juez a quo, el acto ilegítimo realizado por el demandado. Ciertamente, así es, el comportamiento del demandado, utilizando la vía de hecho en vez de acudir a la vía judicial para reclamar lo impagos y resolver el contrato, es reprobable y no admite justificación alguna. El demandado

no entrega la posesión de la finca hasta el acta de presencia notarial de fecha 13 de junio de 2019 (doc. 8 de la demanda). La actora tiene la posesión de la finca desde esa fecha hasta el 31 de diciembre de 2019, al finalizar el termino pactado en el contrato, que era de cinco años, habiendo sido requeridos previamente, en fecha 18 de junio de 2019 (doc. 5 de la contestación).

De lo expuesto, ha quedado acreditado que la demandante dispuso de la posesión de la finca desde enero hasta el 4 de agosto de 2015 y desde el 13 de junio al 31 de diciembre de 2019. Así como que estaba obligada a abonar una contraprestación económica de 10.000 euros mensuales, más impuestos, hubiera o no eventos contratados en la finca (estipulación primera). En la sentencia se alega que no considera acreditado el incumplimiento de pago por parte de ésta, con el argumento de que al hacerse el pago por transferencia, el demandado podía haberlo acreditado presentando los pertinentes justificantes bancarios. No lo comparte la Sala. La sentencia de primera instancia infringe efectivamente las reglas de distribución de la carga de la prueba. El artículo 217 LEC establece que incumbe la carga de la prueba de los hechos constitutivos de la demanda al actor y la de los hechos impeditivos, extintivos y excluyentes al demandado; de modo que probada la existencia de una obligación, es al deudor a quien corresponde la prueba del pago, como hecho extintivo. En el procedimiento que nos ocupa, al apelante le basta con probar la existencia de una contraprestación mensual por la cesión de la finca y su importe, hechos no controvertidos, debiendo la apelada o beneficiaria de la cesión de la finca, probar que hizo el pago a que se comprometió. Alegado el impago de la contraprestación pactada, es a la cesionaria a quien concierne acreditar que la abonó y en modo alguno al cedente acreditar el impago. Refuerza este razonamiento que se exigiría al apelante la prueba de un hecho negativo, así como los criterios de facilidad y disponibilidad probatoria por parte de quien efectúa el pago, que debe disponer del correspondiente recibo o justificante bancario de la transferencia efectuada. Máxime cuando la apelada fue requerida para aportar los justificantes del pago de la contraprestación mensual pactada y no lo efectuó. Debe pechar con las consecuencias de la no acreditación y, por tanto, no podemos considerar que se hayan abonado las contraprestaciones pactada contractualmente.

El motivo del recurso debe ser estimado.

CUARTO.- Se alega en el recurso incongruencia omisiva del fallo, por la falta de mención a la falta de legitimación de la actora. La falta de exhaustividad, también denominada « incongruencia omisiva» consiste en la falta de respuesta explícita en la resolución definitiva a determinadas peticiones o pretensiones de las partes.

Como ya ha declarado reiteradamente esta Sala, “La STC, Sala Primera, 40/1993, de 8 de febrero, en relación con el derecho a la tutela judicial efectiva, recoge que «... este derecho se satisface también cuando se resuelven genéricamente las pretensiones de las partes aunque no se haya pronunciado concretamente sobre todas las alegaciones expuestas (STC 291/1987), siempre que el razonamiento permita conocer el motivo que justifica y garantiza, consecuentemente, la no arbitrariedad del fallo ...», tiene declarado la Sala Primera del Tribunal Supremo en la S. 193/2000, de 4 de marzo que «.. no se incurre en defecto procesal por no contestar a todas y cada una de las afirmaciones o razonamientos expuestos en los escritos procesales, pues el derecho a la tutela judicial efectiva se satisface cuando se resuelven genéricamente las pretensiones de las partes aunque no se haya pronunciado concretamente sobre las alegaciones expuestas, tal y como viene declarando pacífica

doctrina de este Tribunal (sentencias 19 febrero , 12 mayo y 28 noviembre 1998 , entre otras). ...», pronunciamiento reproducido sustancialmente en las posteriores SSTS, Sala Primera, de 26 de julio de 2006 ; 1034/2007, de 27 de septiembre ; 66/2009, de 5 de febrero ; 404/2009, de 28 de mayo ; 485/2009 , de 25 de junio .

Ciertamente tiene declarado con reiteración la Sala Primera del Tribunal Supremo que la infracción del deber que pesa sobre los órganos jurisdiccionales, por exigencias del principio de efectividad de la tutela judicial reconocido en el art. 24 CE , de conocer y decidir acerca de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas -sin exigirse, en cambio, una contestación judicial explícita y detallada, bastando, en atención a las circunstancias del caso, con una respuesta global.

Por otra parte, en el caso examinado se advierte que, denunciándose la incongruencia « ex silentio » de la sentencia de primer grado por omisión de respuesta, la parte recurrente tenía la posibilidad -y la carga- de denunciar en la primera instancia, con precedencia a la interposición de la apelación la infracción procesal de incongruencia omisiva mediante el ejercicio de la petición de complemento de la sentencia que prevé el artículo 215 , apdo. 2 LEC 1/2000 , el cual hubiera permitido la subsanación de la misma. No acreditándose haber acudido a este procedimiento, el recurso se torna inadmisibile y, al tiempo de dictarse sentencia, debe ser desestimado. En este sentido, tiene declarado las SSTS, Sala Primera, 411/2010, de 28 de junio y 664/2010, de 20 de octubre que «... A) El artículo 215 .2 LEC otorga a las partes una vía para instar la subsanación de la incongruencia de la sentencia, por omisión de pronunciamiento, ante el mismo juez o tribunal que la dictó. Su utilización es requisito para denunciar la incongruencia de la sentencia en los recursos de apelación, conforme al artículo 459 LEC , y extraordinario por infracción procesal, conforme al artículo 469.2 LEC , de forma que la falta de ejercicio de la petición de complemento impide a las partes plantear en el recurso devolutivo la incongruencia omisiva (SSTS de 12 de noviembre de 2008, RC n.º 113/2003 y 16 de diciembre de 2008, RC n.º 2635/2003) . . .».

Como se ha pronunciado esta Sala en múltiples sentencias. “En la medida en que se trataría de una falta de pronunciamiento sobre alegaciones o peticiones formuladas, la parte ahora recurrente no sólo podía sino que hubiera debido solicitar la integración o complemento del fallo de acuerdo con lo prevenido en el art. 215 LEC 1/2000 y, sólo tras su denegación, formular recurso de apelación”. No habiendo la parte apelante denunciado la supuesta omisión del pronunciamiento mediante el instrumento recogido en el art 215 de la LEC, procede la desestimación de este motivo del recurso, al no ser admisible el mismo en esta alzada. Además, la sentencia apelada sí se pronuncia sobre la supuesta cesión de los derechos derivados del contrato a la mercantil [REDACTED], cuestión sobre la que ya nos hemos pronunciado en el fundamento jurídico tercero de la presente resolución.

El motivo del recurso se desestima.

QUINTO.- Otro motivo del recurso es la infracción del art. 1.124 del código Civil, en relación con los arts. 1258, 1106 y 1108 del Código Civil, sobre resolución de los contratos sinalagmáticos. Jurisprudencia al respecto y de la excepción *non adimpleti contractus*. Se aduce en el recurso que ha existido un incumplimiento del pago de las contraprestaciones y otros gastos asumidos contractualmente, así como la cesión de negocio de restauración no permitido en el contrato sin consentimiento del apelante. Sobre esta supuesta cesión ya nos hemos pronunciado en la presente resolución y nos remitimos a lo expuesto.

Del contrato que nos ocupa derivan obligaciones para ambas partes, el propietario de la finca se comprometía al adecuado mantenimiento de las instalaciones y a garantizar el uso exclusivo de estas por la demandada. Por su parte, la demandante se comprometía al pago de la contraprestación mensual pactada de 10.000 euros, que durante el año 2015 sería de 9.000 euros, más los gastos derivados del desarrollo de la actividad y debiendo ocuparse del mantenimiento diario y limpieza de las instalaciones, así como de la maquinaria existente. También a no ceder sus derechos a terceros o que por terceras personas físicas o jurídicas se procediera al desarrollo de la actividad o su comercialización.

Debemos tener en cuenta que el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse en dar alguna cosa o prestar algún servicio y se perfecciona por el mero consentimiento siempre que concurren, además de éste, el objeto cierto, que sea materia del contrato, y la causa de la obligación que se establezca (art. 1254, 1258 y 1261 C.C.). Que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos, siendo obligatorios cualquiera que sea su forma (art. 1091 y 1278 C.C.), sin que la validez y el cumplimiento de los contratos pueda dejarse al arbitrio de uno de los contratantes (art. 1256 C.C.). Que quedan sujetos a la indemnización de daños y perjuicios los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad y los que de cualquier modo contravinieran el tenor de aquella (art. 1.101 C.C.). Que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, cuando uno de los contratantes no cumple la que le incumbe y este principio queda plasmado en nuestro derecho en el art. 1.124 del Código Civil, que da opción al perjudicado que ha cumplido la obligación, para escoger entre el cumplimiento o la resolución del contrato, con los daños y perjuicios en ambos casos.

A dichos efectos, el Tribunal Supremo señala, en sentencia de 21 de marzo de 1986 , que es doctrina reiterada de la Sala que para que pueda prosperar la acción resolutoria establecida en el párrafo 1º del artículo 1.124 del Código Civil , es preciso que quien la alegue acredite, entre otros, los siguientes requisitos: 1º) La existencia de un vínculo contractual vigente entre quienes la concertaron, 2º) La reciprocidad de las prestaciones estipuladas en el mismo, así como su exigibilidad, 3º) que el demandado haya incumplido de forma grave las que le incumbían, 4º) que dicho resultado se haya producido como consecuencia de una conducta obstativa del demandado, actuación que puede acreditarse por la prolongada inactividad o pasividad del deudor frente a los requerimientos de la otra parte contratante, 5º) que quien ejercite esta acción no haya incumplido las obligaciones que le concernían.

Con posterioridad, el Alto Tribunal, en sentencia de 30 de abril de 1996, acoge la rectificación jurisprudencial apuntando que "según la moderna jurisprudencia, para que exista incumplimiento, no puede exigirse voluntad deliberadamente rebelde, pues es suficiente el incumplimiento inequívoco objetivo, aún no tenaz y persistente, pues basta que frustre el fin del contrato y que no exista una justa causa que sane la conducta de los compradores", postura ya anteriormente recogida en sentencias de 18 de marzo y 18 de diciembre de 1991 y 13 de julio de 1995.

Además, no podemos obviar que "no todo incumplimiento -en el sentido de falta de identidad cualitativa, cuantitativa o circunstancial, de lo ejecutado con lo debido- es suficiente para resolver una relación de obligación sinalagmática", de tal forma que para que

un incumplimiento tenga fuerza resolutoria es necesario que sea esencial y produzca la consecuencia de privar sustancialmente al contratante perjudicado de lo que tenía derecho a esperar de acuerdo con el contrato (sentencias de 19 de mayo de 10 de octubre de 2005 , 5 de abril de 2006 , 4 de enero de 2007 y 19 de mayo de 2008).

En aplicación del precepto y la jurisprudencia mencionada, debemos tener en cuenta que al suscribir el contrato las partes asumía recíprocamente una serie de obligaciones, en la sentencia apelada se resuelve el contrato y se condena al demandado a indemnizar los perjuicios causados, por aplicación de lo dispuesto en el art. 1.124 del Código Civil, pero no tiene en cuenta que la demandante también ha incumplido su obligación de pago de la contraprestación pactada en el contrato y demás gastos asumidos, no constando que estuviera al corriente de dichos pagos ni en agosto de 2015 ni tampoco consta que cumpliera con los pagos con posterioridad a disponer de la finca en junio de 2019, tal y como consta en el acta notarial, aportada como documento 8 de la demanda, pese a tener la posesión de la finca hasta el 31 de diciembre de 2019. Incluso en el acta notarial mencionada, el Notario actuante recoge la oposición de la apelada al pago. No puede prosperar las acción ejercitada en la demanda por cuanto, pese a ser claro y evidente el incumplimiento contractual del apelante, lo cierto es que la actora no ha incumplido tampoco la principal obligación que le concernía, como era el pago de la contraprestación pactada durante el tiempo que tuvo la posesión de las instalaciones objeto del contrato, por lo que no estaba facultada para ejercitar la acción del art. 1.124 del Código Civil, en aplicación del criterio jurisprudencial anteriormente expuesto. Dado que estamos ante una obligación sinalagmática, ninguna de las partes puede exigir a la otra el cumplimiento sin haber cumplido u ofrecido cumplir la prestación recíproca de la que es obligado, habiendo sido incluso requerido durante el procedimiento para que acredite dicho cumplimiento. Consecuencia de ello, es que si una parte que no ha cumplido exige el cumplimiento, puede la parte reclamada oponerse al mismo mediante la llamada excepción de incumplimiento contractual o exceptio non adimpleti contractus, lo que ocurre en el presente caso. La demanda debió desestimarse.

El recurso de apelación debe ser estimado.

SEXTO.- En aplicación de lo dispuesto en los arts. 394-1 y 398-2 de la LEC, se imponen a la demandante las costas causadas en primera instancia y no se hace especial imposición de las de esta alzada.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación.

FALLAMOS

Que, con estimación parcial del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. [REDACTED] frente a la sentencia dictada en fecha 19 de julio de 2021 por la Ilma. Magistrada-Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Torrejón de Ardoz en los autos a que el presente Rollo se contrae, debemos revocar y revocamos la resolución indicada en el sentido de desestimar la demanda y absolver al demandado de las pretensiones contra él entabladas, con expresa imposición de las costas procesales de la primera instancia a la actora y sin hacer imposición de las causadas en esta alzada.

La estimación parcial del recurso determina la devolución del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

Remítase testimonio de la presente Resolución al Juzgado de procedencia para su conocimiento y efectos.

MODO DE IMPUGNACION: Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución, en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en BANCO DE SANTANDER, con el número de cuenta 2577-0000-00-1083-21, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rolo de Sala Nº 1083/2021, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.