

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO 63
MADRID**

María de Molina, 42 - 7ª planta

NIG 28079 1 0160021 2008
Juicio verbal número 1470/2008

Demandante: Club Estudiantes S.A. Deportiva
Procuradora: Doña Montserrat Navas Raez
Letrado: Don Francisco Javier Ortega López-Bago
Demandado: Madrid Espacios y Congresos S.A.
Procurador: Don Federico Pinilla Romeo
Letrado: Don Juan Carlos Albert Gómez

SENTENCIA NÚMERO 251/2008

En Madrid, a veintinueve de septiembre de dos mil ocho.

Vistos por Doña Lourdes Menéndez González-Palenzuela, Magistrada-juez titular del Juzgado de Primera Instancia número 63 de esta ciudad, los presentes autos de juicio verbal número 1470/08, seguidos a instancia de Club Estudiantes S.A. Deportiva, representado por la Procuradora Doña Montserrat Navas Raez y asistido del Letrado Don Francisco Javier Ortega López-Bago, contra Madrid Espacios y Congresos S.A., representada por el Procurador Don Federico Pinilla Romeo y asistida del Letrado Don Juan Carlos Albert Gómez, sobre tutela sumaria de la posesión.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La representación del Club Estudiantes S.A. Deportiva -en adelante, Estudiantes- formuló en fecha 28 de agosto de 2008 demanda de juicio verbal en la que exponía, expresados aquí en síntesis, los siguientes hechos: la demandante es una entidad de reconocido prestigio en el deporte del baloncesto, cuyo equipo profesional milita en la Liga organizada por la Asociación de Clubes de Baloncesto (ACB); y la demandada, sociedad mercantil de la que es titular el Ayuntamiento de Madrid, es propietaria del pabellón multiusos denominado "Madrid Arena" y del edificio anexo llamado "Satélite Madrid Arena", ubicados ambos en los recintos feriales de la Casa de Campo de Madrid, instalaciones que son explotadas directamente por la entidad municipal. El pabellón "Madrid Arena" ha venido siendo utilizado por el actor durante las temporadas deportivas 2005-2006, 2006-2007 y 2007-2008 como sede y cancha de juego para los partidos y entrenamientos del equipo ACB del club, en virtud de contrato firmado el día 7 de octubre de 2005 con una duración inicial de cinco temporadas deportivas, hasta el 30 de junio de 2010, y prorrogable automáticamente por otras cinco, salvo denuncia del mismo. Además, ese derecho de utilización se estableció con carácter preferente sobre cualquier otro evento,

salvo los que estuvieran ya contratados con anterioridad a la firma del contrato entre las partes aquí litigantes.

El derecho contenido en el contrato ha sido ejercitado pacíficamente por la actora en las tres temporadas deportivas anteriores, de forma que el Estudiantes ha disputado en el "Madrid Arena" todos sus encuentros oficiales, tanto de la liga ACB como de la competición europea y partidos amistosos, así como los entrenamientos obligatorios fijados en las competiciones respectivas. No obstante ello, las partes mantienen diversas discrepancias en cuanto a las liquidaciones de ingresos y gastos contempladas en el contrato, que dieron lugar a que el Estudiantes interpusiera demanda de juicio ordinario para que se incluyera determinado concepto retributivo en las liquidaciones a realizar, procedimiento que con el número de autos 1962/07 se sigue ante el Juzgado de Primera Instancia número 71 de Madrid. Vigente el contrato, la demandada remitió a la actora carta de fecha 23 de mayo comunicando su resolución por causa de supuestos incumplimientos de pago de liquidaciones unilateralmente efectuadas por ella, incumplimientos que son existentes y sin que el contrato permita la resolución unilateral sino por las causas específicamente previstas en el, resolución que en caso de discrepancia habrá de ser declarada en sentencia judicial firme, siendo así que Madrid Espacios y Congresos S.A. efectivamente ha formulado demanda reconventional en el juicio ordinario antes dicho en la que pide la resolución por incumplimiento del pacto contractual de 7 de octubre de 2005, pretensión a la que se ha opuesto el Estudiantes, estando señalada la audiencia previa al juicio para el día 29 de septiembre.

Sin embargo, la aquí demandada ha adoptado una política de hechos consumados y ha privado arbitrariamente al Estudiantes de su derecho contractual a utilizar el recinto "Madrid Arena" para los partidos y entrenamientos a disputar en las dos próximas temporadas, so pretexto de que le era imposible determinar fecha alguna porque su instalación venía siendo objeto de celebración de eventos de toda índole incompatibles con la celebración de partidos de la liga ACB, afirmación falsa por cuanto se prueba que en su página web no hay evento alguno previsto para el año 2008, y que además vulnera los derechos preferentes del Estudiantes salvo para los eventos contratados antes del 7 de octubre de 2005. Tras ello, la demandada alude en carta posterior a haber procedido a la extinción del contrato, lo que entiende que le libera del cumplimiento de sus obligaciones, y se remite a la autoridad judicial que ha de resolver el pleito al que antes se ha aludido, lo que evidencia la absoluta arbitrariedad de Madrid Espacios y Congresos S.A., que intenta anticipar un fallo favorable a su pretensión mediante el despojo del derecho de la actora. Y se refieren después las comunicaciones cruzadas entre ambas partes, en las que la demandada manifiesta su total desvinculación del contrato y ausencia de obligación alguna para su cumplimiento, lo que ha obligado al Estudiantes a acudir a esta tutela judicial sumaria, teniendo en cuenta que el primer partido de la Liga ACB es el día 4 de octubre, por lo que debe saberse con la lógica antelación el lugar en que se celebrará.

Añade que Madrid Espacios y Congresos S.A. ya había previsto hace mucho tiempo destinar la instalación a la gestión privada, y así lo ha hecho público en su página web con fecha 25 de mayo de 2008, para lo que es necesario lógicamente deshacerse del Club Estudiantes mediante la "conclusión" de su contrato aunque sea de forma antijurídica y "a la brava", estando en juego no sólo la protección urgente del derecho de la actora, sino



también, de forma indirecta pero muy preeminente, el derecho de miles de personas a ver a su equipo, el derecho de la ACB, los equipos que la componen, árbitros, etc., a conocer dónde se van a celebrar los partidos, el derecho de las televisiones que han de preparar sus retransmisiones, y otros estamentos, sin que la arbitrariedad de la demandada pueda poner en peligro la pervivencia de una institución como el Estudiantes, de sesenta años de historia y que tantos beneficios ha reportado al deporte español, y para evitarlo es imprescindible la urgentísima tutela judicial que se solicita.

Y tras la invocación de los Fundamentos de Derecho que entendió de aplicación, terminaba solicitando del Juzgado que, previos los trámites legales oportunos, dictara en su día sentencia por la que reponga al Estudiantes en la posesión y ejercicio del derecho de utilización de la instalación denominada "Madrid Arena" para los partidos oficiales y amistosos y entrenamientos obligatorios a celebrar por el equipo profesional de dicho Club, de conformidad con el calendario fijado por la Asociación de Clubs de Baloncesto (ACB) para la temporada 2008-2009, y de conformidad con lo previsto en el contrato de fecha 7 de octubre de 2005 suscrito entre las partes y las normas de obligado cumplimiento fijadas por la citada ACB, requiriendo a la entidad demandada para que se abstenga de realizar actuación alguna que impida, dilate o dificulte el ejercicio del derecho señalado en el apartado anterior, con excepción de aquellos eventos que hayan sido contratados con anterioridad al 7 de octubre de 2005 e imponiendo a la demandada el pago de las costas del pleito.

SEGUNDO.- La demanda se admitió a trámite el día 1 de septiembre siguiente, ordenándose la citación de las partes para la celebración de la vista con los debidos apercibimientos legales. El auto de admisión a trámite de la demanda fue recurrido en reposición por la parte demandada e inadmitido el recurso por el tribunal por haberse presentado fuera de plazo.

TERCERO.- En fecha 26 de septiembre pasado se ha celebrado la vista, con asistencia de ambas partes litigantes y con el resultado que quedó grabado en soporte de imagen y sonido y recogido en acta sucinta. En ella, la representación de la parte actora ratificó su escrito de demanda y solicitó el recibimiento del pleito a prueba.

La parte demandada -al oponerse a ella- alegó con carácter previo una excepción de prejudicialidad civil con respecto al juicio ordinario que se sigue entre las mismas partes ante el Juzgado de Primera Instancia número 71, que fue combatida de contrario y desestimada por el tribunal.

Tras ello, el Letrado de Madrid Espacios y Congresos S.A. expuso que el contrato firmado entre las partes es complejo y contiene multitud de obligaciones recíprocas, en cuya virtud la demandada tiene que dar servicios de todo tipo para que se puedan celebrar los partidos de baloncesto del Estudiantes, siendo el "Madrid Arena" además un pabellón multifuncional. Consideró que la acción interdictal no es adecuada para la protección del derecho de la parte actora y que es clara la jurisprudencia que la rechaza cuando supone una conducta activa continuada por la parte demandada y cuando la acción interdictal trata de proteger un derecho que no es exclusivo ni excluyente. Además el Estudiantes tampoco tiene unas fechas exactas para sus partidos, que pueden cambiar. Razones todas ellas por

las que pidió la desestimación de la demanda con imposición de costas a la parte actora y recibimiento del pleito a prueba.

CUARTO.- Expuestos por ambas partes los hechos relevantes en que cada una de ellas fundamentaba sus respectivas pretensiones y recibido el pleito a prueba, la representación de la parte actora propuso únicamente prueba documental y la parte demandada hizo suyo el contenido del documento número 1 de los aportados de contrario.

Las pruebas propuestas por las partes fueron admitidas por el tribunal y practicadas con el resultado que es de ver en las actuaciones. Tras la práctica de las pruebas, los Letrados de las partes expusieron sus conclusiones al tribunal, quedando los autos inmediatamente vistos para sentencia.

QUINTO.- En la tramitación de estas actuaciones se han observado todas las prescripciones legales en vigor, excepto por lo que se refiere a los plazos establecidos para los señalamientos de vistas en Sala, de imposible cumplimiento con la carga de trabajo que pesa sobre el tribunal y el necesario orden que ha de seguirse en el despacho de los asuntos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El anteriormente denominado interdicto de retener o recobrar la posesión ha cambiado de nombre en la normativa de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, pero sin perder por ello su regulación, naturaleza y características, si bien ha quedado ahora claramente establecido en la Ley procesal que la tutela sumaria de la posesión puede plantearse tanto para una cosa como para un derecho. Se ha venido instrumentando en el derecho procesal español como un procedimiento especial y sumario encaminado a proteger provisionalmente la posesión como hecho o el hecho de la posesión, independientemente de si el poseedor es o no propietario e incluso de si tiene o no verdadero derecho a poseer, protección que se ofrece contra cualquier perturbación o despojo perpetrados por otra persona, como claramente se deduce de lo dispuesto por los artículos 446 y 460.4º del Código Civil, el primero de los cuales establece el derecho de todo poseedor a ser respetado en su posesión y, para el caso de que fuere inquietado en ella, le ofrece amparo o restitución por los medios que las leyes de procedimiento establecen. Del carácter todavía sumario del juicio verbal previsto en el artículo 250.1.4º de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil da buena cuenta, además de la dicción literal del mencionado precepto, lo establecido en el artículo 447 de la misma Ley en su apartado 2, que priva de los efectos de cosa juzgada a las sentencias que pongan fin a esta clase de juicios.

Se ampara en nuestro derecho no sólo la posesión, sino también la mera tenencia, cualquiera que sea la causa o título en cuya virtud se ostente, como bien se deduce del contenido del artículo 430 del Código Civil, siendo los requisitos para el ejercicio y éxito de la acción de retención o recuperación de la posesión, según la jurisprudencia y la doctrina más autorizadas, la justificación cumplida por el actor de los siguientes elementos:

a) idoneidad subjetiva, también denominada legitimación activa, es decir, que el demandante se halle en la posesión o la tenencia de la cosa con independencia de que tenga o no título para detentarla, o el disfrute con señorío efectivo de un derecho; b) existencia de un hecho constitutivo de una perturbación o despojo cierto y real, que evidencie un propósito o ánimo de expoliación, aunque la exigencia de tal ánimo no es reclamada de forma unánime por la doctrina ni la jurisprudencia llamada menor; c) aptitud subjetiva pasiva, esto es, que la acción se dirija precisamente contra quien haya realizado por propia decisión o mandado ejecutar por terceros el acto atentatorio o de privación de la posesión y que reciba el beneficio o ventaja derivados del mismo; y d) que aquellos actos resulten consumados dentro del año en que se ejercite la acción, ya que de no ser así la caducidad sería evidente, por aplicación de lo establecido en el apartado 4º del artículo 460 y en el número 1 del artículo 1968 del Código Civil.

Es claro, por lo tanto, que se trata de un procedimiento sumario a través del cual, y si se cumplen los requisitos antes enumerados, se tutela de forma provisional la posesión no solamente de una cosa, sino también de un derecho, frente a perturbaciones externas, hasta tanto que por los cauces adecuados del juicio declarativo se resuelva el derecho que en definitiva corresponda a las partes, protegiendo el estado de hecho existente en el momento en que se produjo el acto perturbador y adoptándose para ello las medidas oportunas para reponer al poseedor en el disfrute de su derecho.

Es conocido de todos que los juicios interdictales tienen muy limitado el acceso al Tribunal Supremo, por cuanto el único motivo de casación invocable ha sido tradicionalmente, bajo la vigencia de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, el quebrantamiento de forma. Pero la doctrina expuesta en el párrafo anterior puede verse, entre otras muchas, en las sentencias dictadas por las Audiencia Provincial de Pontevedra el día 3 de mayo de 1993, la Audiencia Provincial de Madrid en fechas 18 de mayo de 1993, 13 de mayo de 1996, 25 de noviembre de 1996, 30 de abril de 2001, 11 de mayo de 2002, 31 de mayo de 2002 y 27 de abril de 2004, la Audiencia Provincial de Barcelona en fecha 16 de enero de 1997, la de Valencia el día 20 de octubre de 1997, la Audiencia Provincial de Asturias en fecha 24 de septiembre de 2002 y Audiencia Provincial de Gerona el día 7 de junio de 2002.

Es obvio también que los interdictos de retener y recobrar protegen la posesión en cuanto situación de hecho frente a los actos de perturbación o despojo que contra la misma se realicen, y ello con independencia de a quién corresponda el derecho a poseer y de si el hecho posesorio está o no amparado en un título jurídico, cuestiones que sólo pueden ventilarse en el correspondiente juicio declarativo. Esta idea básica aparece en algunas decisiones del Tribunal Supremo (SSTS de 9 de abril de 1963 y 21 de abril de 1979) y sobre todo en numerosas sentencias de las Audiencias Provinciales (entre otras, SAP Baleares 26 de abril de 1993, SAP Huesca 3 de marzo de 1994, SAP Ciudad Real 11 enero 1995, SAP Cuenca 1 de abril de 1995, SAP Soria 15 de julio de 1997, SAP La Coruña 22 de septiembre de 1997. En estas últimas también se hace hincapié en el fundamento de la tutela interdictal, que no es otro que impedir la defensa privada y evitar los conflictos que se podrían plantear si los particulares se tomaran la justicia por su propia mano, excluyendo la intervención de los órganos jurisdiccionales a quienes compete la protección de los derechos (SAP Pontevedra 3 de mayo de 1993, SAP Huesca 3 de marzo de 1994,

SAP Ciudad Real 11 de enero de 1995, SAP La Coruña 19 de abril de 1996, SAP Madrid 13 de mayo de 1996).

Debe aceptarse, por tanto, en relación a los procesos interdictales, que el “statu quo” posesorio es un bien jurídico en sí mismo jurídicamente tutelable y que la “ratio” de esta clase de pleitos se instala en el mantenimiento de la paz jurídica y en la evitación de actos tendentes a tomarse la justicia por su mano sin acudir a la autoridad competente a través del procedimiento adecuado o, como resplandece en el presente supuesto y enseguida se verá, anticipando una de las partes por la vía de hecho una situación cuya decisión sólo a los tribunales compete. El Tribunal Supremo, en sentencias como la de 21 de abril de 1979, ha dicho que la protección posesoria halla su fundamento en la conveniencia del logro acelerado y provisional de una paz jurídica inmediata, que dé solución momentánea al conflicto suscitado, pues la apariencia posesoria debe ser absolutamente merecedora de respeto y toda destrucción de la misma ha de consumarse acudiendo a los medios que el derecho proporciona, viniendo reservada la paz justa y definitiva a los procesos ordinarios.

SEGUNDO.- En el caso que nos ocupa, es un hecho sin controversia que Madrid Espacios y Congresos S.A. ha dado por resuelto unilateralmente el contrato que firmó con el Club Estudiantes en fecha 7 de octubre de 2005 y que la parte aquí actora no acepta tal resolución y niega incumplimiento alguno de sus obligaciones contractuales, cuestión que se está dilucidando ante el Juzgado de Primera Instancia número 71 por la vía de la reconvencción planteada en los autos de juicio ordinario número 1962/07.

El Club Estudiantes mantiene que hasta tanto no se pronuncien los tribunales sobre la resolución del contrato la parte contraria no puede por su propia mano privarle de los derechos amparados en dicho contrato. Madrid Espacios y Congresos S.A. plantea, por el contrario, que la resolución del contrato es automática y ha sido previa y debida al incumplimiento de sus obligaciones por la parte aquí actora.

En esta primera y concreta cuestión ha de darse la razón al Club Estudiantes. La estipulación octava del contrato que une a las partes (documento número 1 de la demanda) dispone que el contrato “se extinguirá” (sic) entre otros supuestos por el incumplimiento de la obligación de abono de los ingresos que se generen en ejecución del contrato, realizada la liquidación de conformidad con lo dispuesto en la estipulación tercera y por el incumplimiento de abonar el saldo resultante de la liquidación final de cada ejercicio por la entidad que resultara deudora de acuerdo a lo establecido en la estipulación tercera, lo que facultará a la entidad acreedora para requerir formalmente a la otra entidad el pago de su deuda y, transcurridos dos meses sin haberse atendido el requerimiento, la entidad acreedora podrá resolver unilateralmente el presente contrato.

Por tanto, la declaración de incumplimiento exige la previa liquidación de las cuentas entre las partes, que en este momento es objeto de discusión en otro procedimiento judicial, el seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 71 de los de Madrid. Y desde luego una cosa es el efecto resolutorio del contrato y otra distinta la desposesión que al amparo del efecto de esa resolución se efectúa, pues si bien es cierto que la

jurisprudencia mantiene, como afirma la parte demandada, que no procede la aplicación del artículo 1124 del Código Civil cuando en el contrato existe "pacto de lex commissoria" o, lo que es lo mismo, cuando existe un pacto o cláusula establecida por las partes que regula y condiciona el ejercicio de la resolución (SSTS de 24 de febrero de 1966, 30 de marzo de 1976, 4 de abril de 1990, entre otras), no es menos cierto que debe ser teniendo en cuenta que en todo caso es a reserva de que sean los tribunales quienes examinen y sancionen su procedencia cuando es impugnada por la otra parte bien negando el incumplimiento (como ha hecho el Club Estudiantes en el juicio ordinario), bien rechazando la oportunidad de extinguir el contrato (SSTS de 1 de junio de 1987, 14 de junio de 1988 ó 28 de febrero de 1999).

Y tan es así que la resolución unilateral del contrato en vía extrajudicial por parte de Madrid Espacios y Congresos S.A. no ampara la privación por la vía de hecho del derecho del Club Estudiantes al uso del pabellón "Madrid Arena" según lo convenido contractualmente, que las propias partes hoy litigantes convinieron expresamente en la misma estipulación octava del contrato que una vez extinguido éste el Estudiantes debería hacer entrega inmediata del uso de las dependencias e instalaciones del "Madrid Arena" y que, en caso de incumplimiento de esta obligación, la parte hoy demandada podría recuperarlo en vía administrativa, conforme a lo dispuesto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de patrimonio de las Administraciones Públicas, y la Ley 3/2001, de 21 de junio, de patrimonio de la Comunidad de Madrid. Sin embargo, la parte demandada no ha probado, y ni siquiera alega, que haya puesto en marcha ninguno de los mecanismos o expedientes administrativos establecidos para ello en las Secciones Primera y Cuarta del Capítulo Quinto del Título II de la Ley 33/2003 ni tampoco en la Sección Segunda del Capítulo Primero de la Ley 3/2001, antes citadas.

Bien al contrario, se ha limitado -por la pura vía de hecho- a desposeer unilateralmente al Club Estudiantes de su derecho a utilizar la instalación "Madrid Arena" para la celebración de los partidos de baloncesto de la ACB, de las competiciones europeas de clubes y de los partidos amistosos, así como de los entrenamientos obligatorios según las normas de las competiciones citadas, que es exactamente el objeto del contrato definido en su estipulación primera, sin obtener respaldo para ello en expediente administrativo ni resolución judicial algunos, lo que el derecho no puede amparar.

TERCERO.- Resta, por último, el análisis de dos cuestiones: si la posesión por el Estudiantes del derecho de uso del pabellón "Madrid Arena" debería ser exclusiva y excluyente para merecer protección interdictal, como pretende Madrid Espacios y Congresos S.A.; y si es posible la utilización de la vía interdictal para la protección de un derecho como el que hoy nos ocupa.

En relación con la primera de las cuestiones, sostiene la parte demandada que de existir la posesión que niega a la actora también serían supuestos poseedores del pabellón "Madrid Arena" el Ayuntamiento de Madrid, los organizadores del Master Series de tenis, la Selección nacional o la propia Madrid Espacios y Congresos S.A. Debe aclararse en primer lugar en relación con ello que el Estudiantes no pide protección para la posesión de un bien inmueble, como es el pabellón litigioso, sino para la protección de un derecho que

le pertenece, y que no es otro que la utilización de sus instalaciones según lo convenido con la parte demandada.

Desde este punto de vista debe tratarse la supuesta inadecuación de este procedimiento interdictal como cuestión de fondo relacionada con los supuestos de coposesión, que es, como se afirma en la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 4 de octubre de 2005, tema viejísimo en el que existió una primera línea de resoluciones que se pronunciaba por la improcedencia de acudir a la vía interdictal en casos de coposesión, si bien hace muchos años que se abandonó por la generalidad de los tribunales, que vienen admitiendo la realidad de un despojo posesorio y la posibilidad de acudir a un proceso de protección sumaria de la posesión cuando un coposeedor despoja violentamente a otro de la posesión que ostenta, citando dicha sentencia en tal sentido las de 23 de mayo de 1973 de la Audiencia Provincial de Burgos, 13 de mayo de 1975 de la Audiencia Provincial de Málaga, 5 de noviembre de 1975 de la Audiencia Provincial de Lérida, 4 de marzo de 1992 de la Audiencia Provincial de Córdoba, 18 de noviembre de 2002 de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona y 31 de mayo de 2004 de la sección 1ª de la Audiencia Provincial de Asturias.

Esta misma doctrina puede estudiarse también en las sentencias dictadas por la Audiencia Provincial de Alicante en fechas 10 de julio de 1974, 31 de octubre de 1975, 20 de octubre de 1977, 26 de noviembre de 1977, 9 de enero y 6 de abril de 1979, la Audiencia Provincial de Pamplona en fecha 17 de noviembre de 1975, la de Palma de Mallorca en sentencia dictada el día 22 de enero de 1991, la de Santa Cruz de Tenerife de fecha 4 de diciembre de 1991, la sentencia de la Audiencia de Huesca del día 23 de enero de 1992, la de Albacete de fecha 21 de diciembre de 1992 y la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid del día 18 de enero de 1993. Y la sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid de 13 de enero de 1995 establece con claridad que no obsta a que el disfrute posesorio cuya recuperación se solicita no sea exclusivo ni excluyente.

En cuanto a la posibilidad de utilizar la vía interdictal para la protección de un derecho como el que hoy nos ocupa, el artículo 437 del Código Civil dice que son susceptibles de posesión las cosas y derechos, y hoy también el artículo 250 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil otorga tutela sumaria de la posesión a los derechos y ya no solamente a las cosas. La cuestión es si la protección debe extenderse a toda clase de derechos o solamente a algunos. En el caso que estamos estudiando se trata efectivamente de un derecho personal y no real y es además un derecho contractual, obligacional, por lo que la cuestión se centra en el ámbito protector del interdicto de recobrar, esto es, si éste es el cauce adecuado para la protección jurídica de los despojos que se puedan producir respecto de la posesión de cosas o de derechos reales o si también alcanza tal protección a los despojos que se realizan sobre derechos obligacionales. Ésta sí es efectivamente una cuestión debatida y discutida tanto por la doctrina (puede citarse a Castán como defensor tradicional de la primera postura y a Manresa como defensor de la segunda) como por la jurisprudencia.

Hay sentencias que niegan la protección interdictal de estos derechos que venimos denominando obligacionales: entre ellas, las dictadas por la Audiencia Provincial de Barcelona en fechas 18 de marzo de 1994 y 2 de diciembre de 1994 y por la Audiencia

Provincial de Badajoz el día 27 de mayo de 1991. Pero hay otras -entre ellas las pronunciadas por la Audiencia Provincial de Madrid en fechas 18 de julio de 1987 y 18 de febrero de 1992, por la Audiencia Provincial de Vitoria el día 15 de febrero de 1982 y por la Audiencia Provincial de Cuenca en fecha 14 de noviembre de 2001- que sí otorgan tal tutela sumaria a la posesión de esta clase de derechos.

Se trata, en definitiva, de considerar que la esencia de la posesión estriba en un poder, en una relación efectiva o señorío de hecho del individuo sobre la cosa o, si se prefiere, en una situación que le permite el uso económico directo de ella, cualquiera que sea la naturaleza, obligacional o real, del título jurídico que le habilita, e incluso aunque ese título no exista. Y de ahí que sólo sean posibles y, consiguientemente, susceptibles de gozar de la defensa interdictal, los derechos que recaen sobre la utilización de las cosas con poder de hecho o ejercicio duradero.

Ha explicado la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias (Sección 4ª) de fecha 20 de julio de 1998 que tanto la doctrina como las diversas resoluciones de los tribunales se muestran proclives a una interpretación amplia y flexible del ámbito de los derechos que pueden ser protegidos por la vía interdictal, de modo que dentro del tenor del artículo 437 del Código Civil, expresivo de que sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos susceptibles de apropiación, han de incluirse no sólo los derechos reales, sino también los derechos personales o de cualquier clase, atendiendo no tanto a la naturaleza de los mismos, sino a su contenido y proyección sobre las cosas, de modo que la relación del sujeto con la cosa o derecho sea estable, exteriorizada y permanente, criterio recogido, entre otras, en las sentencias de la Audiencia Provincial de Burgos de 25 de octubre de 1971, de la Audiencia Provincial de Sevilla de 17 de diciembre de 1991 y de la propia Audiencia Provincial de Asturias de 2 de mayo de 1992, que con cita de la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de enero de 1965 admite protección interdictal de la posesión de los derechos si recaen sobre la utilización de cosas con poder de hecho y ejercicio duradero. A su vez, estableció también la Audiencia Provincial de Córdoba en sentencia dictada el día 2 de febrero de 1995 que los actos posesorios, aunque sean aislados e intermitentes, son aptos para engendrar a favor del que los ejercita la tutela interdictal. Y la Audiencia Provincial de Cuenca, en sentencia de fecha 14 de noviembre de 2001 otorgó protección interdictal al derecho de aprovechamiento de la caza mayor del coto número 10.850 que el actor en aquel procedimiento venía ostentando sobre la base de un contrato suscrito entre las partes el día 10 de junio de 1995 y con una duración temporal de ocho años, considerando que resultaba un derecho susceptible de ser poseído y, por lo mismo, protegido a través de las correspondientes acciones interdictales.

Todos los requisitos expuestos concurren en el derecho del Club Estudiantes a la utilización de la instalación denominada "Madrid Arena", sita en los recintos feriales de la Casa de Campo de Madrid, para la celebración de todos los partidos y entrenamientos de baloncesto que se explican en el contrato firmado por ambas partes y que está en vigor hasta el día 30 de junio de 2010, acontecimientos ante los que sólo tienen prioridad en el uso del "Madrid Arena", según lo pactado, todos aquellos eventos contratados por el Ayuntamiento de Madrid con anterioridad a la firma del contrato de fecha 7 de octubre de 2005, siendo cierto que si bien esta última circunstancia se ha utilizado por Madrid Espacios y Congresos S.A. en vía extrajudicial para impedir su derecho de utilización de

las instalaciones a la parte hoy actora (documento número 7 de la demanda), ni siquiera se alega por la demandada en el presente pleito.

Y tal derecho se extinguirá únicamente en el momento en que el Juzgado de Primera Instancia número 71 de los de Madrid declare resuelto, en su caso, el contrato que hasta ahora vincula a las partes, sin que mientras tanto pueda admitirse que uno se apodere por su propia autoridad de derechos que otro está poseyendo, siendo la demanda de tutela sumaria de la posesión de tal derecho que ha dado lugar a las presentes actuaciones el único remedio procesal que le resta al Estudiantes para la protección de este derecho, que no ha podido plantear por la vía de las medidas cautelares en el juicio ordinario que se sigue entre las mismas partes ante el Juzgado de Primera Instancia antes dicho porque en relación con la pretensión de resolución contractual que allí se plantea el Club Estudiantes no es actor ni principal ni reconvencional y no está instando una sentencia estimatoria, sino desestimatoria de tal pretensión, lo que no le sitúa en la posición exigida por el artículo 721 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la solicitud de medidas cautelares.

Debe recordarse en todo caso la naturaleza cautelar y sumaria de las acciones interdictales, que no se proponen más que la vuelta al "statu quo" anterior al despojo o perturbación, sin perjuicio de las acciones sobre el derecho a poseer, sobre la propiedad o sobre el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de las partes, que en el proceso de tutela sumaria de la posesión no se prejuzgan y que de hecho se están ventilando ya en un juicio ordinario que se celebra ante otro Juzgado, y estando de acuerdo la totalidad de la doctrina en que los cardinales valores de paz y orden público amparan al poseedor contra toda actuación ajena debida a un poder arbitrario que se califica de ilícito cuando se plasma en actos tendentes a tomarse la justicia por su mano sin acudir a la autoridad competente a través del procedimiento adecuado o, como más exactamente ocurre en el caso que nos ocupa, sin esperar a la resolución del conflicto por dicha autoridad, que lo tiene ya planteado en el seno de un proceso judicial abierto.

CUARTO.- En cuanto al pago de las costas del pleito y pese a que la parte actora va a ver estimadas todas sus pretensiones, al amparo de lo establecido en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no se hará imposición de costas por ser el tribunal plenamente consciente de que el caso presenta serias dudas de derecho no en lo que se refiere a las restantes defensas opuestas por la parte demandada y que han sido analizadas, pero sí en cuanto a la posibilidad de la protección interdictal de un derecho obligacional complejo como el que se ventila en las presentes actuaciones, habiéndose explicado ya en el Fundamento de Derecho anterior las distintas opiniones vertidas al respecto en sentencias de las Audiencias Provinciales.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S.M. el Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español,

FALLO

1.- Estimo íntegramente la demanda presentada por Club Estudiantes S.A. Deportiva contra Madrid Espacios y Congresos S.A., reponiendo al demandante en la posesión y ejercicio del derecho de utilización de la instalación denominada "Madrid Arena" para los partidos oficiales y amistosos y entrenamientos obligatorios a celebrar por el equipo profesional de dicho Club, de conformidad con el calendario fijado por la Asociación de Clubs de Baloncesto (ACB) para la temporada 2008-2009 y según lo previsto en el contrato suscrito entre las partes en fecha 7 de octubre de 2005 y las normas de obligado cumplimiento fijadas por la citada ACB, requiriendo a Madrid Espacios y Congresos S.A. para que se abstenga de realizar actuación alguna que impida, dilate o dificulte el ejercicio del derecho señalado, con excepción de aquellos eventos que hayan sido contratados con anterioridad al día 7 de octubre de 2005.

2.- Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Notifíquese la presente resolución a las partes en forma legal, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial, que se preparará por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de cinco días hábiles contados desde el día siguiente a la notificación y limitado a citar la resolución apelada, manifestando la voluntad de recurrir con expresión de los pronunciamientos que se impugnan.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

E/.

PUBLICACIÓN.- Extendida y firmada esta sentencia por la Magistrada-Juez que la ha dictado, se notifica y archiva en la oficina judicial, dándole publicidad en la forma permitida u ordenada por la Constitución y las leyes. Doy fe.

