



Roj: **SAP C 2749/2019 - ECLI:ES:APC:2019:2749**

Id Cendoj: **15030370052019100399**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Coruña (A)**

Sección: **5**

Fecha: **04/12/2019**

Nº de Recurso: **65/2019**

Nº de Resolución: **396/2019**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **MANUEL CONDE NUÑEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 5

A CORUÑA

SENTENCIA: 00396/2019

AUDIENCIA PROVINCIAL

SECCION QUINTA

A CORUÑA

N10250

CALLE DE LAS CIGARRERAS Nº 1 (ENFRENTA A PLAZA PALLOZA) CP 15071

Tfno.: 981 18 20 99/98 Fax: 981 18 20 97

N.I.G. 15030 42 1 2016 0005300

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000065 /2019

Juzgado de procedencia: XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 12 de A CORUÑA

Procedimiento de origen: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000516 /2016

Recurrente: PROROFER S.L.

Procurador: MARIA NATALIA TERUEL SANJURJO

Abogado:

Recurrido: Elisabeth

Procurador: IGNACIO PARDO DE VERA LOPEZ

Abogado:

La Sección Quinta de la Audiencia Provincial de A Coruña, ha pronunciado en nombre del Rey la siguiente:

SENTENCIA Nº 396/2019

Ilmos. Sres. Magistrados:

MANUEL CONDE NUÑEZ

JULIO TASENDE CALVO

CARLOS FUENTES CANDELAS

En A CORUÑA, a cuatro de diciembre de dos mil diecinueve.



En el recurso de apelación civil número 65/2019, interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 12 de A Coruña, en Juicio ordinario núm. 516/2016, seguido entre partes: Como APELANTE: PROROFER S.L., representada por el Procurador Sra. TERUEL SANJURJO; como APELADO: DOÑA Elisabeth , representado por el Procurador Sr. PARDO DE VERA LOPEZ.- Siendo Ponente el Ilmo. Sr. DON MANUEL CONDE NUÑEZ.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Que por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 12 de A Coruña, con fecha 21 de septiembre de 2018, se dictó sentencia cuya parte dispositiva dice como sigue:

"Que con estimación plena de la demanda interpuesta por la representación procesal de doña Elisabeth , debo condenar a la mercantil demandada PROROFER S.L a que le indemnice en la cantidad reclamada de 29.958,17€, con los intereses procesales desde la fecha de esta resolución y hasta el completo pago, y con expresa imposición a la demandada de las costas procesales causadas."

SEGUNDO.- Notificada dicha sentencia a las partes, se interpuso contra la misma en tiempo y forma, recurso de apelación por la representación procesal de PROROFER S.L. que le fue admitido en ambos efectos, y remitidas las actuaciones a este Tribunal, y realizado el trámite oportuno se señaló para deliberar la Sala el día 5 de noviembre de 2019, fecha en la que tuvo lugar.

TERCERO.- En la sustanciación del presente recurso se han observado las prescripciones y formalidades legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-I. La sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 12 de A Coruña, de fecha 21 de septiembre de 2018, acordó en su parte dispositiva la estimación plena de la demanda interpuesta por la representación procesal de Doña Elisabeth contra Prorofer SL, condenando a la demandada a que indemnice a la actora en la cantidad reclamada de 29.958,17 euros, con los intereses procesales desde la fecha de esta resolución y hasta el completo pago, con imposición a la demandada de las costas procesales.

En los fundamentos de derecho de la referida resolución se hacen constar las razones que conducen a su parte dispositiva, y, en concreto, las siguientes:

"Primera. Doña Elisabeth presenta demanda de juicio ordinario contra la mercantil Prorofer S., propietaria de todo el edificio de la calle Baldomir nº 18, donde se ubica el local cedido en arrendamiento por la demandada a la actora, con destino exclusivo de almacén, al ser la arrendataria anticuaria de profesión, presentando como documento nº 1 contrato de arrendamiento de 1 de septiembre de 2008

La actora explica que en otoño del año 2013 se produjo una fuga de agua en el edificio por rotura de un gran depósito de agua, causando daños a muebles antiguos; y que la rotura se repitió en el 2015 pero con mayor intensidad.

Afirma que dio cuenta de ello a la demandada por medio de su administrador CALVO REY E HIJOS S.L., e incluso hizo llegar a la aseguradora de la adversa OCASO un presupuesto de reparación urgente de algunos muebles por importe de 4.470€, que fue rechazado por la aseguradora invocando falta de cobertura (documentos 2 y 3).

Afirman que el administrador siempre dijo que indemnizarían los daños; y que previamente había un hecho llegar lo correspondiente a la primera inundación, y otro documento referido a la segunda inundación, adjuntando un burofax en tal sentido (documento nº 4).

Pero en 2015 se produjo la segunda inundación más intensa; y la actora requirió los servicios profesionales de don Ceferino que emitió un informe valorando ya la totalidad de los daños en el importe de 43.216,36€, incluyendo gastos de transporte de recogida y entrega y el IVA (documento nº 5).

La actora dice que el día 10 de junio de 2015 se vio sorprendida con una carta por la que la aseguradora OCASO le indemnizada por importe de 13.258,19€ adjuntando un cheque, y como capital máximo garantizado.

Puesto que los daños causados fueron tasados en 43.216,36€, reclama la diferencia por importe de 29.958,17€.

Al margen de ello, hizo constar que el tercero INMOBILIARIA MARINERA S,A, notificó la terminación del arrendamiento sobre el local que le había sido vendida por la aquí demandada, haciéndole ver que eran ajenos a los daños que generan esta reclamación, siendo llamados a conciliación y aviniéndose a dejar el local; pero estimando que estas circunstancias son ajenas a la reclamación que ahora nos ocupa.



Invocando los artículos 1554 y siguientes del código civil y el artículo 21 de la LAU de 1994, estiman que la demandada es responsable de los daños reclamados."

"Segundo .- La demandada contestó a la demandada invocando en primer lugar la prescripción de la reclamación, pues aunque la demandada no fija las fechas con concreción, el primer siniestro habría ocurrido antes de octubre de 2013 y el segundo en fecha 27 de febrero de 2015, invocando el artículo 1968 del código civil que establece el plazo de un año para la prescripción de la acción de responsabilidad extracontractual ejercitada.

También sostiene que las reclamaciones efectuadas a la aseguradora en lo que exceda de la cantidad asegurada, no determinaría una responsabilidad solidaria, por lo que no servirían para interrumpir el plazo de prescripción.

Se invoca falta de legitimación activa, porque la actora no acredita ser propietaria de los muebles; y falta de legitimación pasiva por cuanto le constaba a la actora que la demandada vendió el local, y la nueva propietaria quedó subrogada en el contrato de rendimiento, y la actora se dirigió a ella en una conciliación previa.

Se invoca unas responsabilidades concurrentes aunque afirmando que estarán a la espera de lo que resulte de la prueba; impugnando el mal llamado informe pericial aportado como documento nº 5 que es tan sólo un presupuesto.

Terminan afirmando que no aceptan más daños que los derivados de la peritación que hizo la aseguradora de la demandada OCASO a través del Gabinete Técnico Domenech S.L.

Se dice que la actora dificultó los trabajos de limpieza correspondientes al siniestro de 2015, lo que incrementó los daños y se alega para solicitar que se minore la indemnización.

Se invoca enriquecimiento injusto en lo que exceda de la determinación de los daños en 13.980€, haciendo ver que en su momento la valoración de los daños del primer siniestro se fijó en 4.470€, y los mismos ascienden ahora a 5.080€, sin que el restaurador discriminase los daños que correspondían a cada uno de los siniestros; afirmando que habría un enriquecimiento injusto si la actora no destinase la indemnización a la restauración y decidiese vender los muebles tal y como están, exigiendo la exhibición de declaraciones fiscales.

Desde el punto de vista de la fundamentación jurídica, se invoca el artículo 1968 del código civil en cuanto a la prescripción anual de la acción ejercitada, y el artículo 217.2 de la LEC en cuanto a la carga de la prueba."

"Tercero .- Con fecha 31 de enero de 2017 se celebró la audiencia previa con fijación de los antecedentes del pleito; y a falta de posible acuerdo y no existiendo excepciones procesales, se fijó como objeto de la prueba, la valoración de los daños, la mejor concreción de la fecha del primer siniestro del 2013, la falta de colaboración de la actora para reparar los daños minimizándolos y que el actor negó afirmando que tiene otro local cercano, y la no reconocida venta del edificio a otra mercantil.

Las partes propusieron sus medios de prueba que fueron declarados pertinentes, salvo la reclamación de declaraciones fiscales a la actora, con resolución consentida.

El juicio quedó señalado para el 19 de junio de 2017 con una previsión de duración de una hora y media; pero suspendida la vista con acuerdo de las partes por no poder comparecer el testigo perito de la actora, se señaló nueva fecha; y el 29 de noviembre de 2017 el letrado de la demandada solicitó la suspensión de la vista al no comparecer el perito de la aseguradora OCASO y GABINETE DOMENECH SL cuya comparecencia había solicitado, acordándose la suspensión, con resolución que terminó consintiendo el letrado de la actora.

Se señaló nueva vista para el 5 de abril de 2018, y quedó concretado que la prueba quedaba limitada a la ratificación del perito del actor y la testifical del administrador de la demandada que quedó citado, así como la testifical pericial de la demandada que originó la suspensión.

La vista del 5 de abril de 2018 también fue suspendida con fundamento en la huelga de funcionarios, quedando señalada nueva fecha para el 10 de septiembre de 2018 en la que finalmente el juicio fue celebrado."

"Cuarto. - Como primera cuestión a resolver, se procederá a motivar las razones por las cuales las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva planteadas como sustantivas o de fondo, deben ser desestimadas.

Para reclamar por daños sufridos como consecuencia de la inundación, en principio es suficiente con que la actora tenga la cualidad de perjudicada, con independencia de que los bienes dañados sean de su propiedad o de terceros; y tendría esa cualidad la actora, por cuanto los bienes almacenados en el local perjudicado estarían siempre bajo su depósito, por lo que en todo caso tendría la condición de perjudicada, por cuanto que como depositaria habría de responder ante los depositantes, por lo que para resolver no es necesario acudir al artículo 464 del código civil cuando establece que la posesión de los bienes muebles adquirida de buena



fe equivale al título, que es precepto ajeno a esta controversia, aunque fuese invocado por el letrado del actor en conclusiones.

Para resolver si la demandada tiene la cualidad necesaria para reconocerle legitimación pasiva por daños sufridos como consecuencia de inundaciones, basta comprobar que no se niega que el origen de las inundaciones estuviese en elementos o instalaciones de su propiedad o responsabilidad, lo que la demandada no ha negado en cuanto que no cuestiona que era propietaria de todo el edificio donde su ubica el local arrendado; y lo era al tiempo de los hechos generadores de la responsabilidad reclamada, por lo que es evidente que no existe responsabilidad en el eventual tercero adquirente del local posteriormente.

No asiste la razón al letrado de la demandada cuando en conclusiones sostiene que si la actora ha invocado el contrato de arrendamiento, debe atenerse a ello en lo que le perjudique o le beneficie; pues no se incumple esta alegación exigiendo responsabilidad al titular del contrato de arrendamiento, pero al tiempo de los hechos, al margen de que posteriormente se venda la propiedad y el tercero quede subrogado en el contrato de arrendamiento."

"Quinto.- Precisamente esta última alegación es la que permite poner de manifiesto que el demandado es muy consciente de que la actora ha invocado como fundamento de su reclamación, las normas de la LAU de 1994 y las relacionadas con el contrato de arrendamiento en los artículos 1594 y siguientes del código civil.

Con independencia de doctrina de la unidad de la culpa civil que la jurisprudencia ha explicado de manera amplia, lo cierto es que la responsabilidad de la actora no surgiría exclusivamente con fundamento en el artículo 1902 y/o el artículo 1910 del código civil regulador de una responsabilidad objetiva y "ex lege"; sino también en cuanto que como arrendadora ésta obligada a mantener al arrendatario en el disfrute del local arrendado, de manera que, en su caso, la falta de vigilancia en el mantenimiento de instalaciones propias, con independencia del elemento de culpa subjetiva, determina igualmente una responsabilidad contractual derivada del contrato de arrendamiento que media entre las partes, lo que origina que sí se generan daños, surja la obligación de responder con la correspondiente indemnización de los daños y perjuicios.

En su demanda, la actora invoca que <<el artículo 1554 CC, en sus números 2 y 3, con carácter general, así como el artículo 21 LAU de 1994, de forma más específica, obligan al arrendador, por el tiempo del contrato, a hacer en la cosa objeto del contrato todas las reparaciones a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada, y a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento, para lo cual el artículo 1559.2 exige al arrendatario poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el número 2º artículo 1.554, señalando el artículo 1556 que si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente>> (STS de 26 de noviembre de 2008).

Lo mismo se recoge en la más reciente STS de fecha 29 de febrero de 2012, en la que se fija doctrina jurisprudencial para establecer que el arrendador no es responsable de los daños que surgen por instalaciones comunitarias; jurisprudencia no aplicable en nuestro caso en el que la demandada era propietaria de todo el edificio.

Lo expuesto sirve para desestimar la excepción de prescripción invocada, al margen de la mejor fijación o no de la fecha del primer siniestro en otoño de 2013.

En cualquier caso, la responsabilidad que se exige, también lo es con fundamento en el contrato de arrendamiento, por lo que no se trataría de responsabilidad extracontractual; y siendo la acción ejercitada una acción personal que no tiene establecido un plazo concreto de prescripción, sería de aplicación el artículo 1964 del código civil, y al margen de que se tenga en cuenta el plazo antiguo de quince años para la prescripción, o el actual de cinco años, nunca la acción estaría prescrita."

"Sexto.- No caben hipótesis de enriquecimiento injusto invocadas de manera genérica, no concretadas, ni justificadas; al margen de que sólo corresponda la indemnización atendiendo a valoraciones que se estimen acreditadas por la actora.

En tal sentido, la demanda invocó una genérica falta de colaboración para minimizar los daños, hablando de responsabilidades concurrentes y afirmando que estarían al resultado de la prueba, sin concretar más, y tampoco al tiempo de las conclusiones.

Desde luego no se ha realizado esfuerzo para concretar en qué términos habría de realizarse la ponderación de la responsabilidades concurrentes; resultando que aunque el administrador de la demandada lo expusiese, lo cierto es que el perito enviado por la aseguradora de la demandada manifestó no haber tenido más dificultades en la valoración de los daños que las derivadas de la insistencia de la propietaria del almacén en que se hiciese



una valoración cuantitativamente correcta. Por lo demás, sin cuantificar la minoración procedente, la simple alegación genérica no podría ser acogida."

"Séptimo.- No cuestionado el origen de los daños, en cuanto a la valoración, ciertamente ambos letrados en conclusiones recordaron la facultad soberana del tribunal de instancia a la hora de resolver concediendo más valor a una u a otra peritación o prueba; lo que en conclusiones ya motivó que se hiciese saber al letrado de la actora que la doctrina jurisprudencial no les impedía poner de manifiesto las razones por las que el juez debía de interpretar las pruebas en uno o en otro sentido.

El sentido de la doctrina jurisprudencial no va más allá de recordar la preeminencia de la valoración judicial por imparcial y prevalente, sobre la interesada de las partes, siempre que la valoración judicial no resulte absurda, y sin perjuicio de la obligación de motivar las razones de la decisión, por razones de tutela judicial efectiva., por lo que se trata más bien de un argumento de los tribunales colegiados usado cuando entienden que deben confirmar la interpretación que de la prueba ha hecho el juez de instancia."

"Octavo .- Se procede ahora a explicar las razones por las cuales el juez concede suficiente valor acreditativo de los daños sufridos por la perjudicada, al presupuesto de valoración que aportó la actora como documento nº 5, que fue ratificado por su autor don Ceferino que firma el documento como "Cosme And Son".

En primer lugar consta en autos el documento nº 3 de la demanda en el que se realiza una reclamación por los daños y frente a la aseguradora OCASO, afirmando que se aporta un presupuesto de reparación por importe de 4.470€; y sobre ello la demandada dice que la reclamación se ha convertido en 5.080€, comparando los documentos nº 2 y 5 de la demanda, lo que tampoco sería extraño teniendo en cuenta que se trata de valoraciones por personas o entidades distintas, una de Talleres el Madrileño y otra del perito de la actora, y con diferencias en el tiempo que van desde octubre de 2013 al año 2015, por lo que la diferencia podría explicarse por distintos motivos, como un aumento de los daños al no repararse en su día, y/o hasta el aumento de honorarios de quienes procedan a la reparación de los desperfectos, sin que proceden más hipótesis cuando no se desarrollan mejor los términos de comparación.

A partir de aquí, no hay razones para no estimar la reclamación, sin que se acoja la impugnación de la valoración del perito de la actora por el hecho de ser anticuario o compañero de profesión de la actora, pues es evidente que en los eventuales daños a muebles de valor por su antigüedad, las personas más adecuadas para la valoración de sus desperfectos son precisamente quienes se dedican a comercializar este tipo de muebles.

No se observa en las explicaciones del perito atisbo alguno de haber actuado con voluntad de aumentar los daños o de inflar su valoración, al margen de que si se revisan los conceptos, en todo caso lo que se valora es en primer lugar la limpieza de cada mueble que se describe, y después la desinsectación, seguido de las cuestiones relacionadas con acabados o reintegraciones; por lo que llama la atención que en ningún momento se valora la pérdida de los muebles, lo que igualmente influye en el convencimiento de no existir razones para entender excesivas las valoraciones.

Es cierto que el perito fue preguntado y dijo tener noticias de una primer siniestro y de un segundo siniestro, no recordando bien las fechas, pero afirmando por sus antecedentes que no serían muy lejanas en el tiempo, y que por sus documentos (es evidente que no se aportaron todos) podía distinguir los afectados por el primer siniestro y el segundo, lo que así hizo.

Pero más allá de lo expuesto, una vez que no se cuestionan los siniestros y la responsabilidad, y que las acciones para reclamar por uno y otros no están prescritas, la cuestión sólo ofrece importancia si se dudara de la realidad de los daños., siendo lo cierto que hasta ahora no se había indemnizado por ninguno de los siniestros, al parecer porque se rechazó la cobertura del seguro suscrito por la propietaria demandada frente a quien ahora se ejercitan las acciones de responsabilidad."

"Noveno.- Precisamente es este punto el que origina las serias dudas sobre la pericial de la que ha hecho uso la demandada, solicitando y apoyándose en el informe pericial de la aseguradora Ocaso no demandada, aseguradora que rechazando parcialmente el siniestro, valoró los daños en 13.970€, si bien se asumieron en función de la cobertura, sólo 12.053€.

Resulta que cuando se compara una y otra valoración, la pericial de la que hace uso la demandada se refiere a la limpieza de 15 sillas, otras 12 sillas, 40 piezas de madera no concretadas, 2 piezas metálicas no concertadas, 2 alfombras y 5 colchones, al margen la limpieza del local una vez movido el mobiliario, y el alquiler de un deshumidificador.

Sin embargo, la pericial de la actora comienza con la valoración de 97 puertas de madera que no se sabe cómo pueden haber desaparecido, continuando con un listado de objetos claramente identificados con la necesaria descripción de cada concepto.



En estas condiciones, en la vista del juicio el letrado de la actora comienza interrogando al perito, y le pregunta si valoró todo, y si no es cierto que tuvo problemas con la perjudicada, o si paró de valorar una vez que se había superado el límite de responsabilidad de la aseguradora que le encargó el peritaje; contestando el perito que valoró todo, que no había más cosas, que valoro lo que vio, y sin problemas con la perjudicada salvo en insistencia en la correcta valoración. Pero de repente, estas afirmaciones, cuando se le preguntó sobre si valoró todo y mueble a mueble, se transforman en que es cierto que había muchas cosas apiladas y él reviso lo que pudo ver; y a preguntas del juez, termina reconociendo que no revisó todo porque había muchas cosas acopiadas y en desorden, aunque terminase afirmando que si no revisó el 100%, sí lo hizo con los más relevante.

Estas explicaciones terminan generando que el letrado del actor en conclusiones afirme que al perito quería que fuese la actora, una señora mayor, la que le separase todos los objetos a revisar, lo que el juez no puede dar por bueno por ser alegación sorpresiva y constituir además una mera hipótesis de lo ocurrido sin prueba alguna.

Pero los términos dubitativos del perito del que hace uso la demandada, que de alguna manera comienza afirmando que valoró todo, para después decir que valoró todo lo que vio, y termina reconociendo que no valoró todo, sino solo lo que vio aunque fuese todo lo importante porque había muchas cosas acopiadas y en desorden, termina generando tales dudas sobre su peritación frente a la exhaustiva descripción de la pericial del actor, que no puede por menos que aceptarse y asumirse las explicaciones y valoraciones del perito de la actora.

No puede entrarse en cuestiones sobre el carácter excesivo de las valoraciones cuantitativas de cada limpieza, porque no han sido impugnadas con concreción, explicando el desacuerdo y ofreciendo posibilidades de comparación; razones todas ellas que determinan la estimación plena de la demanda por considerar acreditados los hechos constitutivos de la pretensión y no acreditados aquello que pudieran resultar extintivos de la responsabilidad."

"Décimo.- Por aplicación del artículo 394 de la LEC, las costas deben ser impuestas a la demandada vencida."

II. Contra la referida resolución se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de Proroger SL, realizando las siguientes alegaciones:

1ª Prescripción de la acción y/o falta de legitimación activa.

La demandante voluntaria e intencionadamente deja indeterminadas las fechas de ocurrencia de los siniestros que nos ocupan (dice que el primero de ellos ocurrió en otoño de 2013 y que el segundo se repitió en 2015).

Siendo que el segundo habría ocurrido el 27 de febrero de 2015, resulta obligado concluir -desde la perspectiva de los artículos 1902 y 1968 del Código Civil- que la acción al alcance de la demandante está prescrita. Pues, en cuanto al siniestro de 2013, no dirigió reclamación alguna contra mi mandante. Y en los dos casos resultarían inútiles, para interrumpir la prescripción, las reclamaciones efectuadas a la aseguradora de mi representada. Pues, asegurada y aseguradora, sólo son / eran solidarias hasta el "capital máximo garantizado" (13.25819 euros). Y no lo son / eran por la diferencia hasta los 43.21636 euros en que se determina (por la actora) el importe total de los daños. Esto es, asegurada y aseguradora no serían solidarias respecto de la cantidad de 29.95817 euros que es objeto de los presentes autos.

Es por ello que, a efectos de valorar la prescripción, habrá de entenderse que, para cualquiera de los dos siniestros, la primera reclamación que la actora dirige contra mi representada es el propio escrito de demanda (fechado el 12 de abril de 2016).

No hay excusa para lo interrupción de la prescripción. Pues la actora conoce el CIF y el domicilio social de mi representada desde la firma del contrato de arrendamiento.

La Sentencia no considera la prescripción porque acoge el argumento de la demandante de que está accionando al amparo del contrato de arrendamiento.

Y, por tanto, haciendo uso de lo dispuesto en la LAU de 1994 y los artículos 1594 y siguientes del Código Civil.

No repara oportunamente en la circunstancia de que la causa de los daños no se localiza en el local arrendado, sino en otro lugar del edificio que nada tiene que ver con el arrendamiento.

Al confundirse las personas de arrendador y causante, confunde también la Sentencia las acciones que se ejercitan. Pero, no derivando el daño de un defecto en la "conservación" del local objeto de arrendamiento, la acción que debe considerarse es la del Art. 1902 del Código Civil.



No habría duda si fuera otro el propietario / responsable del depósito de agua que reventó. No debe haberla por el hecho de que coincida la persona del arrendador con la del propietario de todo el inmueble. Pues, como decimos, ese depósito de agua no se encontraba dentro del local arrendado a la actora.

Subsidiariamente, y en el supuesto de que fuese lo correcto accionar de conformidad a lo dispuesto en la LAU, habrá que concluir que nos encontramos ante un supuesto de falta de legitimación pasiva.

Pues le consta a la demandante que mi representada vendió en local objeto de arrendamiento. Y que, por tanto, es otra entidad ("Inmobiliaria Marinada, S.A.") la titular - propietaria del mismo.

Le consta porque fue su arrendataria y le pagó oportunamente la renta. Le consta porque se dirigió extrajudicialmente a ella (y no a mi representada). Y le invitó (en una conciliación previa) a peritar los daños causados (de los documentos obrantes en autos).

Obvia decir que debe ser esta nueva entidad y no mi representada quien se haga cargo de los siniestros (de las consecuencias de los mismos). Por cuanto que subrogada en los derechos y obligaciones de mi representada, por razón de la compra del local arrendado.

La Sentencia, no tiene en la debida consideración esta circunstancia. Pues, obviamente, si se demanda amparado en una acción derivada del contrato de arrendamiento; la acción debe dirigirse contra quien es el arrendador. Y no contra quien era el arrendador.

En tal sentido podemos invocar en nuestro favor la Sentencia 85/2018 dictada por la Sección Cuarta de nuestra Ilustrísima Audiencia Provincial en los autos de Rollo: Recurso de Apelación 612/2017; siendo ponente el Ilustrísimo Sr. Don Pablo Sócrates González- Carrero Fojón.

Y es que lo que no cabe es hacer uso de una acción sólo en lo que interesa. Cogiendo de ella sólo lo que beneficia a la demandante...

2º): Falta de legitimación activa

La actora no acredita ser la propietaria los muebles que dice dañados. No presenta ningún documento que así lo acredite (bastaría una simple factura).

La circunstancia de que estuvieran en su posesión nada acredita. Pues la actora se dedica a la compraventa de antigüedades y de otros bienes muebles de segunda mano. Siendo habitual, en ese sector, que quien los vende (en este caso la demandante) no sea más que un mero intermediario - depositario, que tiene en su posesión un bien que le es ajeno para facilitar su venta a una tercera persona.

También pudiera ser que fueran bienes que a la actora se le hubiera encargado restaurar (cobrando un precio por ello). Y, por tanto, ajenos a su propiedad.

En cualquier caso, y como decimos, no hay excusa para que la actora no haya presentado con su demanda los documentos que acreditarían su titularidad (ex Art. 265.1 LEC).

La prueba de lo requerido le resultaba fácil y, evidentemente, estaba a su total disposición (Art. 217.7 LEC). Pero prefirió acogerse a una presunción (Art. 464 del Código Civil).

Entiendo que no cabe hacer uso de las presunciones cuando es posible utilizar cualquier prueba válida en Derecho.

Habría que suponer que la actora prefiere no hacer uso de ellas. Lo que, sin duda, resulta significativo.

La Sentencia la considera propietaria y/o depositaria. Pero la condición de propietaria, como decimos, no se acredita. Y la condición de depositaria no otorga "per se" la de perjudicada si no se acredita, con carácter previo, que se ha recibido la oportuna reclamación del depositante.

La actora ni siquiera acredita haber recibido encargo de depositante alguno. Ni para vender ni para reparar.

No hay excusa válida en Derecho para la ausencia, en los autos, de las facturas o títulos que acreditan la titularidad de los bienes dañados. Y la actora debe pechar con ello.

3º): Enriquecimiento injusto

Incorre la Sentencia en error en la aplicación del Derecho y la valoración de la prueba practicada.

El enriquecimiento injusto está proscrito por nuestro Legislador y nuestra Jurisprudencia.

Entroncando con lo anterior, sólo caben dos razones lógicas para justificar el motivo por el que la actora formula su demanda sin presentar factura alguna: Los muebles dañados no son suyos y/o los adquirió por un precio notablemente inferior al que reclama.



Y, como decíamos, esta circunstancia causa indefensión. Pues se limita a la demandada, por cuanto que son documentos que deberían haberse aportado con la demanda (Art. 265 LEC); pues deberían estar perfectamente disponibles para la actora (Art. 217.7 LEC). Y que, claro está, deberían formar parte de los autos como uno de los medios de prueba a considerar para poder valorar oportunamente el enriquecimiento injusto denunciado.

La ausencia de tales documentos obliga a la demandada a generar hipótesis genéricas o no concretadas (dice la Sentencia). Y es que no dispone de todos los documentos que deberían formar parte de los autos.

Ocurridos los siniestros en 2013 y 2015 también llama la atención que no se haya querido aportar a los autos las facturas correspondientes a la reparación de al menos alguno de los muebles dañados. Siendo que también se produciría un enriquecimiento injusto si la actora no destina la indemnización a la restauración y consigue vender los muebles tal y como están.

Y es que la actora no acredita que hayan experimentado el consiguiente detrimento de valor. Los objetos nuevos pierden valor al sufrir daños por acción del agua. Pero el mercado de las antigüedades es difuso y los bienes "sólo" valen lo que el comprador quiere pagar por ellos.

Como reclama con presupuestos, la actora no acredita que tenga la menor intención de acometer la restauración...

Sorprende que tampoco en esto o para esto los eche en falta la Sentencia.

Libre y soberana es la facultad del Tribunal para apreciar el resultado de la prueba practicada. En consecuencia, su valoración sólo puede discutirse si se logra acreditar que incurrió en flagrante error en su consideración de la misma.

No escapa al Juzgador que el mal llamado "informe pericial" (Doc. Núm. 5 de los de la demanda) no es más que un simple presupuesto (número 21/2015). Pero lo considera y le da valor por encima del que sí lo es y atiende, por tanto, a lo dispuesto en el Art. 335.2 LEC.

Nos referimos, claro está, al informe elaborado para la aseguradora de mi representada (Doc. Núm. 6 de los de la demanda). Y que determina en 13.970 euros el importe de los daños causados.

Volveremos sobre el mismo porque su objetividad nos parece incuestionable, por cuanto que "OCASO" no forma parte del presente procedimiento. Y que, en consecuencia, en nada puede perjudicarle lo que en él se decida; por cuanto que ya pagó a la demandante la cantidad máxima prevista, como límite, en la póliza de contrato de seguro correspondiente (que amparaba la responsabilidad civil de la demandada).

Pero en este momento nos interesa centrarnos en el presupuesto emitido por "COSME AND SON" que sustenta la Sentencia. Y, en cuanto a los errores apreciados, debemos decir:

a) Que la Sentencia no considera oportunamente que don Ceferino manifiesta que no conocer circunstancia alguna sobre los siniestros... Más allá de lo que, sobre ellos, le trasladó la demandante.

Su presupuesto, por tanto, resulta inútil para establecer la necesaria relación de causalidad.

b) Que la Sentencia no considera que don Ceferino no discriminó oportunamente los daños que los muebles presentaban antes de los siniestros (muchos se encontraban pendientes de restaurar).

Lógico porque no conocía su estado antes de la ocurrencia de los mismos (también aquí serían útiles las facturas que echamos en falta, pues normalmente contienen una mínima descripción del objeto adquirido).

Pero ello supondría que la actora obtendría una indemnización que le permitiría restaurar completamente los objetos dañados. Ahorrándose así la restauración de los daños que los muebles presentaban antes de los siniestros.

c) Dice la Sentencia que don Ceferino fue capaz de distinguir los muebles afectados en el primer siniestro de los del segundo.

Sorprende semejante afirmación pues es evidente que don Ceferino no conoce siquiera las fechas de ocurrencia de los mismos (dice que no serían muy lejanas en el tiempo).

Será que para el Juzgador pasó desapercibido que don Ceferino, cuando se le pidió que determinase qué muebles se dañaron en uno y otro siniestro (en 2013 y en 2015), no supo dar razón siquiera de cuándo comprobó los daños (en la grabación minutos 16:29 y ss.). Y, refiriéndose al primero de los siniestros (el de 2013, se entiende), no alcanzó más que a relacionar una infinidad de muebles cuyo valor superaba con mucho (en decenas de miles de euros) los 5.080 euros a los que, en principio y siempre según su propio presupuesto



(y en comparación al emitido por "TALLERES EL MADRILEÑO"), ascenderían los daños sufridos en el siniestro de 2013.

Es evidente que don Ceferino no sabe diferenciar los daños sufridos en uno u otro siniestro (sorprende que diga la Sentencia que sí). Y, por tanto, también se puede afirmar que no tiene capacidad para determinar si los daños que presentaban los bienes tenían causa en cualquier otra circunstancia anterior o ajena a los siniestros que nos ocupan (así lo reconoce implícitamente en su interrogatorio como testigo).

d) Que la Sentencia no toma en consideración que nos ocupa un "almacén" en el que los bienes muebles estaban apilados de cualquier manera. Y que muy pocos podían ser considerados antigüedades.

Nótese, ya que la Sentencia no lo recoge, que don Ceferino se siente en la necesidad de decir, cuando es preguntado por su relación profesional y personal con la demandante, que la actora no es anticuaria. Sino que vende "*objetos de segunda mano*" (poniendo a cada uno en su lugar).

Sorprende entonces que, en su presupuesto, considere aquellos muebles como antigüedades y los tenga en tal alta consideración. En cuanto a su valoración...

Si en realidad no eran antigüedades propiamente dichas y sí bienes de "segunda mano" (así se deduce de su última afirmación) don Ceferino no sería la persona más adecuada para valorar la reparación de los daños sufridos (la Sentencia concluye lo contrario porque, inoportunamente, entiende que nos ocupan antigüedades).

Sí lo era, por el contrario, el perito que intervino por cuenta de "OCASO", y que perfectamente cualificado, sí discriminó muebles restaurados de los que se encontraban "*en estado no restaurado*". Y antigüedades de "*muebles viejos*" y de "*otros materiales*". Y cuya objetividad, por lo anteriormente expuesto, está fuera de toda duda.

Cierto es que el perito declaró que, por las condiciones del almacenamiento, dejó algún bien sin valorar. Pero, preguntado y repreguntado, manifestó que, en todo caso y dadas sus características, el valor de dichos muebles sería de "*poca relevancia*".

En consecuencia, no podemos aceptar que su informe (éste sí pericial) se desprecie para considerar una diferencia de 29.95817 euros. Pues, evidentemente, el perito no se está refiriendo a decenas de miles de euros cuando afirma que lo que dejó de valorar era poco relevante.

Antes al contrario afirma rotundo, y hasta repreguntado, que valoró la totalidad de los daños pese a superar éstos el límite máximo que su mandante (la aseguradora "OCASO") tendría que abonar...

Para acabar, debemos referirnos a las puertas "desaparecidas" que la Sentencia echa en falta. Pues nótese que en el "detalle de los de los daños" de su informe el Sr. Juan Alberto hace referencia a "*40 Ud. puertas y muebles varios*".

Es el último de los errores que, en cuanto a la valoración de la prueba practicada, comete la Sentencia de Instancia. Y, sin duda, debe ser el más relevante; porque es obvio que llevó al Juzgador a una incorrecta consideración del informe pericial que sustenta la contestación.

4º): Costas

Incorre la Sentencia en error en la aplicación del Derecho.

Es evidente que, al menos, concurren las dudas de hecho previstas en el Art. 394.1 "in fine". Pues fue necesario ponderar el criterio de un testigo - perito con el de un perito; para concluir sobre la razón y alcance de los daños.

También es relevante destacar que la demandada no actúa con temeridad sino amparada en un informe pericial encargado por su aseguradora. Y siendo que el perito firmante del mismo afirma concluyente que tuvo en consideración todos los daños causados en los siniestros de autos.

III.-En escrito de oposición al recurso de apelación, por la representación procesal de Doña Elisabeth se realizaron las siguientes alegaciones:

1º.- Insiste la mercantil demandada-apelante en lo mismo que alegó en la contestación y que se resolvió por el Juzgado en el juicio y antes en audiencia previa y que resuelve la sentencia con meridiana claridad en su fundamento de derecho cuarto. No incurre la sentencia en "error en la aplicación del Derecho", como dice, sino que el error en aplicar el derecho está en el apelante.

No se trata aquí de responsabilidad extracontractual, sino de responsabilidad contractual y, por ello, no son de aplicación los arts. 1968 y 1902 del C.C.



Se discute una responsabilidad contractual que deviene de un contrato de arrendamiento de un local-bajo destinado a almacén y que el arrendador, propietario de todo el edificio era, en el momento del siniestro, la mercantil demandada prorofer, S.L.

Es decir, la acción de reclamación no prescribe al año, sino a los quince años, aun cuando con la reciente modificación del CC sería a los cinco años (más, en nuestro caso, al aplicarse la reforma). No hay prescripción como muy bien se dice en la sentencia.

El depósito de agua que reventó y causó los daños era y estaba en el edificio y todo él era de Prorofer, S.L. Y no puede olvidar el arrendador que es su obligación mantener al arrendatario en pacífica posesión y reparar los daños que se le causen. La LAU y el CC así lo determinan y así se alegó en la demanda.

También insiste el apelante en falta de legitimación pasiva.

Olvida, o quiere olvidar, que la legitimación activa y pasiva deviene del contrato de arrendamiento. En el momento de causarse los daños era Prorofer, S.L. propietario de todo el edificio y arrendador, sin que tenga responsabilidad alguna el comprador del edificio.

Discute el apelante algo que la sentencia deja claro, muy claro.

2º)- En la segunda alegación del escrito de apelación vuelve la apelante en sostener que la sentencia "incurre en error en la aplicación del derecho". Y sostiene falta de legitimación activa. Nosotros estimamos que "el error" es de la apelante.

La sentencia es clara y modélica.

Los muebles dañados pertenecían a la demandante. La posesión de los bienes muebles "equivale al título", dice el CC. No tenemos que probar con documentos que cada mueble es propiedad de la demandante. Nos basta como documentos lo establecido por el "sabio" CC.

Pero, además, la sentencia estima con acierto que sean de la propiedad de la demandante o estén en depósito, es la demandante la que tiene que reclamar y hacer frente a los depositantes.

Dice la apelante que *"no hay excusa válida en Derecho para la ausencia, en los autos, de las facturas o título que acrediten la titularidad de los bienes dañados. Y la actora debe pechar con ello"*.

Está equivocada la demandada-apelante. Tenemos título de propiedad que no son escrituras públicas pero tenemos el art. 464 del Código Civil. Es nuestro título de propiedad de los muebles que estaban en el almacén de la demandante y que se dañaron.

3º)- Insiste la apelante en enriquecimiento injusto.

También aquí incurre la sentencia, al decir de la apelante, en error en la aplicación del derecho y de la valoración de la prueba.

En cuanto al "presunto enriquecimiento injusto" no remitimos a lo que establece la sentencia. Nosotros no acabamos de comprender lo que pretende con ello la apelante.

Nos da la sensación que lo que dice es que si presentáramos facturas de los muebles, sabían lo que costaron y no iban a pagar más por su reparación.

Y habla y discute los informes periciales.

S.Sª examinó detenidamente a ambos peritos y consta en el video del juicio el resultado.

El perito del seguro de la apelante (no es una pericial para el procedimiento) no es técnico en antigüedades ni, por ello, sabe nada de todo ello. Pero terminó confesando que no había examinado ni visto todos los muebles dañados. La Sala lo comprobará en el video del juicio.

El perito de la demandante es conocedor del tema de antigüedades como profesional que es. Que llame "presupuesto" en vez de "informe" es intrascendente. Pero este perito fotografió todos los muebles y valoró los daños de cada uno de ellos.

Mientras que el de la demandada nada de eso hizo.

Lo que no podemos pensar es que el perito de la actora fotografiase muebles que no existían en el almacén de la demandante; que se inventara muebles.

Dice la apelante que "eran muebles de segunda mano", pero no antigüedades. Las antigüedades son muebles de "segunda" o de muchas manos pero se distinguen por la antigüedad en su fabricación, por las maderas



nobles empleadas y estilo de construcción de maderas nobles (caoba, palosanto, etc.) todos ellos como se relatan por los peritos.

SEGUNDO.- El primer motivo del recurso de apelación se refiere a la prescripción de la acción de los artículos 1902 y 1968 del Código Civil.

Tal y como razona el Juzgador de instancia, con cuyo criterio coincidimos, la entidad demandada era propietaria de todo el edificio en el que se encuentra el local arrendado por la demandante, y como arrendadora, también en la época en que se produjeron los daños, estaba obligada a mantener a la arrendataria en el disfrute del local arrendado, lo que supondría no solo el mantenimiento del local, sino también - y como consecuencia del hecho de ser propietario de todo el edificio - el mantenimiento en buen estado de todas las instalaciones del edificio; y si esa falta de mantenimiento, como ha sucedido, dio lugar a las inundaciones que ocasionaron daños a los muebles existentes en el local de la demandante, resultan aplicables las obligaciones del arrendador derivadas del contrato de arrendamiento.

Por ello, el plazo de prescripción que resulta de aplicación es el del artículo 1964 del Código Civil, y al margen de que se tenga en cuenta el plazo antiguo de quince años para la prescripción o el actual de cinco años, en ningún caso la acción estaría prescrita.

TERCERO.- El segundo motivo del recurso de apelación se refiere, por una parte, a la falta de legitimación activa de la demandante. Y por otra parte a la falta de legitimación pasiva de la demandada.

En primer lugar, la demandada era propietaria de todo el edificio, en el que se encontraba el local arrendado a la demandante, en las fechas en las que se produjeron las inundaciones que ocasionaron los daños en los muebles existentes en el local arrendado, cuyo importe es reclamado en el presente procedimiento, y asimismo está acreditado, y no es discutido, que las inundaciones se originaron en elementos o instalaciones propiedad de la demandada en las fecha en que Proofer SL, era propietaria. Por ello no puede discutirse que la responsabilidad por los daños es de dicha sociedad demandada y no de la entidad que adquirió el inmueble con posterioridad a la causación de los daños.

En segundo lugar, también coincidimos con el juzgador de instancia en que el demandante, sea o no propietaria de los muebles dañados, es perjudicada por dichos daños, por cuanto, en caso de que los muebles dañados, o algunos de ellos, fueran propiedad de terceros, la demandante, como depositaria, tendría que responder ante los terceros depositantes.

CUARTO.-I.- Como premisas previas deben sentarse las siguientes. En primer término que la prueba es la actividad de las partes encaminada a convencer al Juez de la veracidad de unos hechos o de unas afirmaciones que se alegan como existentes. Para que el Juez llegue a este convencimiento es preciso que la prueba practicada tenga éxito. Respecto de la valoración de la prueba tanto la doctrina como la jurisprudencia suelen concluir que el instrumento a utilizar para ello es el de las máximas de experiencia. Pues bien de entre los distintos sistemas que la doctrina propone en torno a la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado por las partes contendientes en un proceso, deben destacarse el de la prueba legal o tasada, que impone al Juzgador un determinado criterio de valoración, aún en contra de su convicción, y el de la libre apreciación de la prueba a tener del cual el Juez pondera el conjunto de las pruebas practicadas por los litigantes sobre los hechos objeto del debate extrayendo aquellos que le merezcan la calificación de ciertos a los efectos de dictar sentencia. Formalmente la ley establece la valoración tasada en la prueba de documentos públicos (arts. 319 a 232 LEC y 1.218.1º y 2º, 1221.1º, 2º y 3º del CC) documentos privados (arts. 326 de la LEC y 1225, 1227, 1228, 1229 y 1230 del CC), e interrogatorio de las partes (art. 316.1 de la LEC), dejando libertad en la valoración al Juez en las pruebas de peritos, testigos y reconocimiento judicial. En todo caso que la valoración de la prueba sea libre no significa que sea arbitraria ni que por ello no existan reglas de valoración sino que éstas no están contenidas en la ley. No obstante el Tribunal Supremo viene desarrollando una jurisprudencia que tiende fundamentalmente a implantar la libre valoración de la prueba, tendencia que se aprecia en primer término en la consagración de la llamada valoración conjunta de la prueba y en segundo lugar en la afirmación de que la prueba de interrogatorio de las partes es prueba equiparable al resto sin que tenga especial relevancia respecto de las demás pruebas.

Todo ello conduce a la llamada doctrina de la carga de la prueba cuya finalidad es determinar para quien han de producirse las consecuencias desfavorables en el caso de que un hecho no haya resultado probado, carga que sin embargo sólo entra en juego cuando falta la necesaria prueba sobre los hechos controvertidos en el proceso. Como se ha dicho en gráfica fase *"el problema de la carga de la prueba es el problema de su falta"*. Así lo ha venido estimando la jurisprudencia cuando hace recaer sobre el litigante que no prueba, las consecuencias negativas de dicha ausencia (SS TS 31 marzo y 14 abril 1998 entre otras muchas). El sistema de la carga de la prueba en nuestro derecho civil se articula hoy esencialmente en torno al art. 217 de la LEC, que sigue la tradicional doctrina del derogado art. 1214 del CC sobre las consecuencias negativas de la falta



de prueba de un hecho para quien corresponda probarlo, estableciendo en su número primero que *"cuando al tiempo de dictar sentencia o resolución semejante el Tribunal considera dudosos unos hechos relevantes para la decisión, desestimaré las pretensiones del actor o del reconviniente, o las del demandado reconvenido, según corresponda a unos u otros la carga de probar los hechos que permanezcan inciertos y fundamenten las pretensiones"*, añadiendo a continuación en sus números segundo y tercero que *"corresponde al actor y al demandado reconviniente la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprende según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la reconvenición"* y que *"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"* con lo que se sigue manteniendo la tradicional tesis de que corresponde al actor la prueba de los hechos normalmente constitutivos de su derecho y al demandado la de los impeditivos, modificativos, extintivos y excluyentes.

En segundo lugar, que la actividad intelectual de valoración de la prueba se incardina en el ámbito propio de soberanía del juzgador, siendo así que a la vista del resultado de las pruebas practicadas en el acto del juicio el Juez *"a quo"* resulta soberano en la valoración de la prueba conforme a los rectos principios de la sana crítica, favorecido como se encuentra por la inmediación que le permitió presenciar personalmente el desarrollo de los medios probatorios. Cuando se trata de valoraciones probatorias la revisión de la sentencia deberá centrarse en comprobar que aquélla aparece suficientemente expresada en la resolución recurrida, y que las conclusiones fácticas a las que así llegue no dejen de manifiesto un error evidente o resulten incompletas, incongruentes o contradictorias, sin que, por lo demás, resulte lícito sustituir el criterio del juez *"a quo"* por el criterio personal e interesado de la parte recurrente. En conclusión, las partes en virtud del principio dispositivo y de rogación pueden aportar la prueba que estimen 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, de una parte, 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, ésta 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. Por ello, dado que los preceptos de la LEC y CC relativos a las pruebas practicadas, no contienen reglas valorativas, sino admoniciones a los jueces y una apelación a la sana crítica y al buen sentido, para destruir una conclusión presuntiva del Juzgador, debe demostrarse que ha seguido, al establecer dicho nexo o relación, un camino erróneo, no razonable o contrario a las reglas de la sana lógica y buen criterio, constituyendo la determinación de dicho nexo lógico y directo un juicio de valor que está reservado a los tribunales y que haya que respetar en cuanto no se acredite que es irrazonable.

Finalmente la jurisprudencia ha declarado que resulta innecesario examinar pormenorizadamente todas las pruebas, pues no se exige una investigación detallada de cada una de las practicadas, siendo suficiente que de su análisis se extraiga con convicción, un resultado fruto de la conjunción de dichos elementos probatorios (SS TS 18 marzo y 7 noviembre 1994, 19 diciembre 1996, 9 junio y 31 diciembre 1998, entre otras).

II.- Como tenemos señalado reiteradamente -Así nuestras sentencias de 17 de febrero, 13 de abril, 17 de noviembre de 2005 y 7 de septiembre de 2011, entre otras muchas- la prueba pericial es de apreciación libre y no tasada, apreciable por el Juzgador según su prudente arbitrio, sin que existan reglas preestablecidas que ordenen su valoración. El único criterio legal de apreciación de esta prueba lo constituyen las reglas de la sana crítica (art. 348 LEC) las cuales no se encuentran codificadas o recogidas en precepto alguno y han de ser entendidas como las más elementales directrices de la lógica (SSTS 14 octubre de 2000, 13 noviembre de 2001 y 20 febrero de 2003). De ahí que la impugnación y consiguiente revisión judicial de la aplicación de estas reglas sólo sea posible de manera excepcional cuando se produzca un error esencial y notorio en la apreciación del dictamen de los peritos, por haberse llevado a cabo prescindiendo de forma flagrante de las reglas de la sana crítica y con criterios, claramente irracionales o contrarios a las normas de la común experiencia, como sucede cuando se extraigan deducciones absurdas o ilógicas, se tergiversen o falseen arbitraria y ostensiblemente las conclusiones periciales o se omitan datos o conceptos relevantes de su informe (SSTS 7 enero 1991, 20 febrero 1992, 13 de octubre 1994, 1 julio 1996, 30 diciembre 1997, 15 julio 1999, 18 diciembre 2001 y 20 febrero 2003).

Además parece oportuno recordar que en la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, cualquier informe pericial, siempre que se ajuste a lo previsto en los artículos 355 y ss de la Ley Procesal, tiene la consideración de medio de prueba válido y susceptible de ser valorado por el tribunal, tanto si es un dictamen extrajudicial, elaborado por un perito designado por alguna de las partes, y aportado por ésta al proceso, como si se trata de un dictamen emitido en el juicio por perito de designación judicial, siendo ambos compatibles y estando en un plano de igualdad en cuanto a su eficacia probatoria.



III.- El Juzgador de Instancia, tal y como hemos recogido literalmente en el fundamento de derecho primero de la presente resolución, expresa en la sentencia apelada las razones por las que considera que la entidad demandada está obligada a abonar los daños sufridos por la actora como consecuencia de las inundaciones producidas en el edificio en el que se encuentra el local arrendado por Doña Elisabeth y también explica los motivos por los que decide que debe prevalecer y tener eficacia probatoria el informe pericial presentado por la actora sobre el informe pericial presentado por la parte demandada. Y dichos razonamientos del Juzgador de Instancia cumplen con los parámetros jurisprudenciales referidos en los apartados I y II del presente fundamento de derecho.

La valoración probatoria realizada por el Juzgador de Instancia es compartida por este tribunal, no siendo obstáculo a ello las alegaciones del escrito de recurso de apelación, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones.

En primer lugar, resulta fundamental a la hora de considerar que resulta prevalente el informe pericial - o propuesta de valoración - presentado por la parte actora el hecho de que, como ha reconocido en el acto del juicio, el perito de la compañía de seguros Ocaso, - en cuyo informe se fundamenta la oposición a la demanda de la entidad demandada - no examinó todos los daños en todos los muebles existentes en el local arrendado por la Sra. Elisabeth ; lo que ha conducido al juzgador de instancia, a decir, en lo que estamos completamente de acuerdo, que dicha peritación termina generando dudas frente a la exhaustiva descripción de la pericial del actor.

En segundo lugar, ningún enriquecimiento se produce para la demandante si es indemnizada por los daños sufridos en los muebles existentes en su local y no ha procedido a su reparación, por cuanto, por una parte, no se puede exigir a la actora que tenga que destinar capital propio a la reparación de los muebles previamente a recibir la indemnización correspondiente, y, por otra parte, la perjudicada tiene derecho a que se le indemnicen los daños causados, prescindiendo de si se va a producir o no su reparación, pues si no se reparan resulta indudable su pérdida de valor, por mucho que se alegue- sin prueba que lo avale y cuando el presupuesto o informe pericial de la parte actora está realizado por un especialista en la materia como es un anticuario - que las antigüedades aunque sufran daños no pierden su valor.

En tercer lugar, en el fundamento de derecho octavo el Juzgador de instancia razona adecuadamente los motivos por los cuales existe una diferencia entre el presupuesto de reparación por importe de 4470 euros, de los daños del primer siniestro y la cantidad reclamada de 5080 euros, sin que sea necesario añadir nada a dicho razonamiento.

Por último la valoración de los muebles ha sido realizada por un Anticuario, quien, al dedicarse a comercializar este tipo de muebles, es la persona más adecuada para la valoración de sus desperfectos, por lo que no puede compartirse la afirmación del recurso de apelación de que la actora no ha acreditado que los muebles hayan experimentado un detrimento de su valor.

Por los motivos expuestos procede la desestimación del recurso de apelación.

TERCERO.- Ninguna duda se le ha presentado al Juzgador de instancia para resolver la cuestión litigiosa, como tampoco se le ha presentado a este tribunal, por lo que las costas de instancia tenían que imponerse a la demandada, tal y como se ha resuelto en instancia, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 394 de la LEC.

CUARTO.- Procede imponer las costas de alzada a la parte apelante (art.398 LEC).

VISTOS los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de PROROFER SL, contra la sentencia de fecha 21 de septiembre de 2018, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de A Coruña en los autos de Reclamación de Cantidad nº 516/2016, debemos confirmar y confirmamos en todos sus extremos la referida resolución, con imposición de las costas de alzada a la parte apelante.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.