



Roj: **SAP M 3946/2018 - ECLI:ES:APM:2018:3946**

Id Cendoj: **28079370102018100125**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **10**

Fecha: **12/03/2018**

Nº de Recurso: **107/2018**

Nº de Resolución: **126/2018**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **AMALIA DE SANTISIMA TRINIDAD SANZ FRANCO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Décima

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

Tfno.: 914933917

37007740

**N.I.G.:** 28.014.00.2-2014/0004007

**Recurso de Apelación 107/2018**

**O. Judicial Origen:** Juzgado Mixto nº 04 de Arganda del Rey

Autos de Procedimiento Ordinario 549/2014

**APELANTE:** D./Dña. Alejandra

PROCURADOR D./Dña. MARIA JESUS GARCIA LETRADO

**APELADO:** GEIPAL DE SERVICIOS SL

PROCURADOR D./Dña. BEATRIZ SALCEDO LOPEZ

**SENTENCIA Nº 126/2018**

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

D./Dña. MARIA BEGOÑA PEREZ SANZ

D./Dña. JOSÉ MARÍA PRIETO Y FERNÁNDEZ LAYOS

D./Dña. AMALIA DE LA SANTISIMA TRINIDAD SANZ FRANCO

En Madrid, a doce de marzo de dos mil dieciocho.

La Sección Décima de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario 549/2014 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 04 de Arganda del Rey a instancia de D./Dña. Alejandra apelante - demandante, representado por el/la Procurador D./Dña. MARIA JESUS GARCIA LETRADO y defendido por Letrado, contra GEIPAL DE SERVICIOS SL apelado - demandado, representado por el/la Procurador D./Dña. BEATRIZ SALCEDO LOPEZ y defendido por Letrado; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 23/09/2016 .

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

VISTO, siendo Magistrado Ponente Dña. AMALIA DE LA SANTISIMA TRINIDAD SANZ FRANCO



## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 4 de Arganda del Rey se dictó Sentencia de fecha 23/09/2016 , cuyo fallo es el tenor siguiente: "Que estimando parcialmente la demanda de juicio ordinario interpuesta por la procuradora Doña María Jesús García Letrado en nombre y representación de Doña Alejandra contra GEIPAL DE SERVICIOS, S.L. debo condenar a ésta última a que abone a la primera la cantidad de mil cuatrocientos cincuenta y nueve euros con veintiséis céntimos de euro (1.459,26 euros), con sus intereses legales desde la fecha de la presente resolución, todo ello sin hacer especial pronunciamiento en cuanto a las costas procesales".

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

**TERCERO.-** Por providencia de esta Sección, de fecha 23 de febrero de 2018, se acordó que no era necesaria la celebración de vista pública, quedando en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, turno que se ha cumplido el día 12 de marzo de 2018.

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

## FUNDAMENTOS JURIDICOS

**PRIMERO.-** Por la Procuradora Dª. Mª JESÚS GARCÍA LETRADO, en representación de Alejandra , se interpuso demanda contra GEIPAL DE SERVICIOS, en la que se ejercita una acción de incumplimiento contractual y se reclama la suma de 8.310,58 euros correspondientes a facturas pagadas y no reintegradas por la demandada, durante la vigencia del contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda, suscrito en fecha 28 de diciembre de 2012, sobre la nave industrial sito en la Avenida del Cañal nº 44, nave 9 de Arganda, destinado a academia multidisciplinar. Se ejercita por la actora en su condición de arrendataria y se dirige contra la demandada, en su calidad de arrendadora.

Se considera incumplida la cláusula 13ª del contrato, en la que se pactó la obligación de suscribir contrato de seguro, ya que la arrendataria suscribió el 8 de enero de 2013 seguro de responsabilidad civil, pero la demandada no ha celebrado contrato de seguro para garantizar el continente, en los términos pactados. El importe reclamado en la demanda se desglosa, haciéndose referencia a los daños en el local que fueron reparados por la arrendataria a su cargo: 1.- En febrero de 2013 se produjo la rotura de una cristalera de la nave, el importe de la reparación ascendió a la suma de 1.379,40 euros, se aporta como documentos nº 5 y 6 de la demanda, la factura y justificante del pago. 2.- En mayo de 2013 se producen goteras por lluvias, el importe de la reparación asciende a 1.258,40 euros, se aporta como documento nº 7 y 8 la factura y justificante de pago. 3.- Por el mal funcionamiento del aire acondicionado, se realizaron tres reparaciones por importes de 353,28 euros, 532,40 euros y 689,70 euros, se aportan como documentos nº 10, 12 y 13 las facturas y justificante de pago de la última como documento nº 14. 4.- En noviembre de 2013 se repara la puerta exterior de entrada, el importe de la reparación asciende a la suma de 750,20 euros, se aporta factura y justificante de pago, como documentos nº 15 y 16 de la demanda. 5.- En abril de 2014 se repara y fija la chapa de la azotea, el importe de la reparación asciende a 200,86 euros, se aporta factura y justificante de pago, como documentos nº 18 y 19 de la demanda. 6.- Se reclama el pago de la colocación de la separación de pladur con las naves colindantes a cuyo pago se obligó la arrendadora, por la suma de 575,72 euros, se aporta la factura y el justificante de necesidad de instalación, como documentos nº 20 y 21 de la demanda. 7.- Se reclama la instalación del dispositivo ICP, que ascendió a 61,08 euros y 423,5 euros y se aportan las facturas, como documentos nº 23 y 24 de la demanda.

En fecha 23 de septiembre de 2016 se dictó sentencia por el Magistrado-Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Arganda del Rey en la que se estima parcialmente la demanda y se condena a la demandada al pago de la suma de 1.459,26 euros, más intereses legales y sin hacer expresa imposición de las costas procesales. Dicho importe es ostensiblemente menor que el reclamado en la demanda, porque considera que la arrendadora solo tiene obligación de asumir la reparación de las goteras en la nave por lluvias, por importe de 1.258,40 euros. Así como la reparación y fijación de la chapa de la azotea de la nave, porque entiende que es una reparación necesaria para la conservación del inmueble, por importe de 200,86 euros.

**SEGUNDO** .- Por la Procuradora Dª. Mª JESÚS GARCÍA LETRADO, en representación de Alejandra , se interpone recurso de apelación con base en el único motivo de error en la valoración de la prueba. En el recurso se analiza la procedencia de cada uno de los conceptos reclamados, tal y como se realiza en la sentencia recurrida, fundamentando su reclamación en que ha tenido que sufragar las reparaciones por la negativa de la



arrendadora a acometerlas y el grave perjuicio que le ha ocasionado el incumplimiento de la actora de contratar un seguro, que habría asumido dichos costes.

En cuanto a la reparación de la cristalera, se aduce por el recurrente que la nave da a un descampado y que el cristal apareció roto, sigue sin manifestar la causa de su rotura. Cuestión fundamental para determinar a quien corresponde asumir su reparación. En la sentencia no se admite la reparación de la cristalera de la nave, porque no se acredita como se produjo la rotura y, es evidente que si la actuación es dolosa el seguro no lo hubiera cubierto. Además, no es controvertido que el cristal se entregó en perfecto estado, como el resto de la nave, por lo que no está obligada la arrendadora a repararlo, siendo obligación del arrendatario conservar la cosa en perfecto estado y de devolverla, al terminar el contrato, tal y como la recibió, salvo que el menoscabo se haya producido por causa del paso del tiempo o por causa inevitable (doc. Art. 1.555-2º, 1.560-1, 1.561 y 1.564 del Código Civil). Además, no se repara sino que se sustituye por una ventana corredera, tal y como consta en la fotografía aportada como documento nº 2 de la demanda, modificación que no consta fuera autorizada por la propiedad. Se justifica en el recurso que se hizo como se aconsejó por los profesionales y uno de ellos, el Sr. Jorge, declaró en el juicio que se hizo así para reducir costes, ya que la sustitución de las lunas era costosa por tener que realizarse a medida. A la vista de la declaración de los testigos y la fotografía aportada, queda acreditado que se ha producido una modificación de la fachada de la nave sin consentimiento del arrendador y que con ello se ha contravenido lo pactado por las partes en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento y lo dispuesto en el art. 1.557 del Código Civil.

Respecto a la reparación del aire acondicionado, se rechaza en la sentencia recurrida con el argumento de que se realizaron tres reparaciones, sin que conste aviso previo al propietario de la necesidad de las mismas (art. 1.559 -2 de Cc.). Se incluye dentro de las facturas reclamadas la recarga del gas y la limpieza de filtros que son gastos de mantenimiento que no se pueden repercutir al arrendador, sin que se acredite el importe que corresponde a estos conceptos. La Sala coincide con dicha valoración respecto a las facturas aportadas como documentos nº 12 y 13, por cuanto a la actora correspondía acreditar las partidas y el importe de las mismas, tal y como le exige el art. 217 de la LEC. Pero la factura aportada como documento nº 10 por importe de 353,28 euros, no incluye ningún gasto de mantenimiento y se considera necesaria para el buen funcionamiento de aparato, porque el mismo goteaba y echaba mucha agua, tal y como ha declarado el testigo Sr. Jorge, por lo que debe asumir su coste la arrendadora, en aplicación del art. 1.554-2º del Código Civil.

Se reclama por la reparación de la puerta exterior de entrada, poniendo refuerzo y aislamiento. Se pone en conocimiento de la propiedad, tal y como consta en el documento nº 17 de la demanda, pero no se dice la causa. En la sentencia se deniega dicho importe, porque se produce el daño un año después de celebrar el contrato y en el mismo recurso se aduce como causa de los daños que presenta la puerta (se queda abierta, no encaja el cierre del suelo), la continua entrada y salida de personas a la academia, no imputable a la arrendadora sino a un mal uso de la misma, por cuanto las puertas están para abrirse y cerrarse siempre que se haga con cuidado.

También es objeto del recurso la franja de separación con pladur de las naves colindantes, se deniega la reclamación en la sentencia recurrida porque considera que, según la cláusula 3ª del contrato, se construiría a cargo de la arrendataria y quedarían en beneficio del local al terminar el arriendo. Se aduce en el recurso que, la obligación de asumir su coste la arrendadora, se exigió por la arrendataria para firmar el contrato de arrendamiento. El recurso debe ser estimado en este punto, por cuanto la cláusula tercera del contrato de arrendamiento dice textualmente que "...si en un futuro las autoridades pertinentes solicitaran la realización de la franja de separación con pladur con las naves colindantes para la continuidad de la actividad, esta será realizada por la parte arrendadora, quedando dicha franja en beneficio del inmueble arrendado." Es claro que tras concluir el contrato de arrendamiento, la franja debe quedar en el local, pero el coste debía ser sufragado por la arrendadora, según el contrato. Procede condenarle al pago de la suma de 575,72 euros.

Finalmente, es objeto del recurso los costes de instalación del dispositivo ICP, que la sentencia deniega en aplicación de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento que establece "La realización de las obras, necesarias para la obtención de la licencia de actividad o de cualquier otra que requiera el arrendatario, quedarán a beneficio de la finca sin derecho a reintegro alguno, debiendo realizarse a costa de la parte arrendataria y contando con los permisos necesarios". Dicha instalación según la empresa instaladora MONTAJES CARMAN SL, que ha declarado en el juicio como testigo, era precisa por normativa contra incendios, con la finalidad de que el fuego no pase de una nave a otra. Se hizo en varias naves del polígono e incluso ha declarado sobre disposición de la arrendadora a abonarlo, pero que al final se lo pago la arrendataria. Es correcta la valoración de la sentencia, por cuanto es de aplicación la cláusula tercera del contrato, es a cargo de la arrendataria y debe quedar en beneficio de la nave sin derecho a reintegro alguno.

A tenor de lo expuesto, el recurso debe estimarse parcialmente y procede la condena a la demandada al pago de la suma de 2.388,26 euros.



**TERCERO** .- En aplicación de lo dispuesto en los arts. 394-2 y 398-1 de la LEC , no se hace especial imposición de las costas procesales causadas en esta alzada.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación.

### FALLAMOS

Que, con estimación parcial del recurso de apelación interpuesto por la Procuradora D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> JESÚS GARCÍA LETRADO, en representación de Alejandra , frente a la sentencia dictada en fecha 23 de septiembre de 2016 por el Magistrado-Juez del Juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia nº 4 de Arganda del Rey en los autos a que el presente Rollo se contrae, debemos revocar y revocamos la resolución indicada en el sentido de la demandada debe ser condenada al pago de la suma de 2.388,26 euros, sin hacer expresa imposición de las costas procesales causadas en esta alzada.

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

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

**MODO DE IMPUGNACION:** Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución, en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial , debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en Banco de Santander Oficina N° 6114 sita en la calle Ferraz nº 43, 28008 Madrid, con el número de cuenta 2577-0000-00-0107-18, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala nº 107/2018, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACION.**- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándosele publicidad en legal forma y expidiéndose certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe