

Roj: **STS 2919/1995 - ECLI:ES:TS:1995:2919**Id Cendoj: **28079110011995101561**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **24/05/1995**Nº de Recurso: **116/1992**Nº de Resolución: **507/95**Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**Ponente: **MATIAS MALPICA GONZALEZ ELIPE**Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veinticuatro de Mayo de mil novecientos noventa y cinco.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Oviedo, como consecuencia de juicio de arrendamientos urbanos, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Gijón, cuyo recurso fue interpuesto por D<sup>a</sup> Carla , representada por el Procurador de los Tribunales D. José Ignacio Noriega Arquer, no habiendo comparecido su Letrado Director al acto de la vista, aún estando citado en legal forma, en el que es parte recurrida "PESCADERIAS MARQUES, S.L." no comparecida ante este Tribunal Supremo.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Gijón fueron vistos los autos de juicio de arrendamientos urbanos núm. 642/90 a instancia de la Cía Mercantil "PESCADERIAS MARQUES, S.L." contra D<sup>a</sup> Carla sobre reclamación de cantidad y daños y perjuicios.

Por la representación de la parte actora se formuló demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando: "...dictar sentencia en la que se recoja la necesidad de las obras ejecutadas en el local tantas veces citado, se dicte que son de cargo de la demandada y se la condene al pago a mi representada de las siguientes cantidades: a) 300.765 pts pagadas a AISLAMIENTOS INDUSTRIALES S.L. b) 125.000 pesetas, daños y perjuicios por el periodo de cierre de negocio, c) 8.615 pts minuta del Notario por acta de requerimiento. A todas las cantidades habrá que añadirse los intereses legales. Además se pide la condena en costas de la demandada".

Admitido el recurso y emplazada la parte demandada, ésta contestó oponiéndose a la demanda, y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho de pertinente aplicación terminó suplicando: "...dicte sentencia desestimando la demanda, absolviendo de la misma a la demandada y con expresa imposición de las costas a la parte actora".

Por el Juzgado de Primera Instancia núm 3 de Gijón se dictó sentencia de fecha 12 de Enero de 1.991, cuyo fallo es como sigue: "FALLO Que debo desestimar la demanda formulada por el procurador Sr. Suárez García en nombre y representación de "PESCADERIAS MARQUES, S.L." contra D<sup>a</sup> Carla , representada por el Procurador Sr. Arias de Velasco Guallart, absolviendo a la demandada de las peticiones contenidas en el suplico de la demanda". (sic)

Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido y sustanciada la alzada la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Oviedo dictó sentencia de fecha tres de Diciembre de 1.991 cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Acoger el recurso de apelación interpuesto por Pescadería Marques, S.L. contra la sentencia que con fecha 12 de Enero de 1.991 dictó el Il<sup>mo</sup>. Sr. Juez del Juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia nº 3 de los de Gijón y revocar dicha resolución y estimar íntegramente la demanda rectora de esta litis condenando a la demandada D<sup>a</sup> Carla a abonar a dicho recurrente la cantidad de 434.389 pesetas, más los intereses



legales de dicha suma desde la fecha de interposición de la demanda y al pago de las costas de la primera instancia; sin expreso pronunciamiento sobre las de la alzada".(sic)

TERCERO.- Por el procurador de los Tribunales D. José Ignacio de Noriega Arquer, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Carla se formalizó recurso de casación que fundó en los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo de lo dispuesto en el número 4 del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Error en la apreciación de la prueba documental obrante en los autos, no contradicha por otros elementos probatorios.

Segundo.- Al amparo de lo dispuesto en el art. 1.692 núm. 5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Infracción del Ordenamiento Jurídico y de la Jurisprudencia aplicable al caso por violación de lo establecido en los artículos 1º, 3º-1 y 2 en relación con el 110-1, 2 y de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el trámite de instrucción por las partes personadas se señaló para la celebración de la vista el día 16 DE MAYO DE 1.995, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. MATÍAS MALPICA Y GONZÁLEZ-ELIPE

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Por contrato de 20 de Marzo de 1.989 se arrendó por la hoy recurrente el local de negocio sito en Gijón, CALLE000 , NUM000 , NUM001 , a los Sres. Augusto que luego constituyeron una sociedad de Responsabilidad Limitada que se subrogó en los derechos y obligaciones de aquéllos, integrantes de la nueva Entidad Mercantil, en virtud de la autorización que al respecto se consignaba en prevención de tal evento en la cláusula 18ª de las estipulaciones contenidas en el contrato. Como quiera que en 11 de Agosto de 1.989 se requirió al titular de la Pescadería instalada en el local, -pescadería que explotó la arrendadora como propietaria del local y del negocio mercantil referido, antes de ceder ó vender dicho negocio, maquinaria y utillaje allí instalado, lo que verificó según estipulación 10ª del mismo contrato de arrendamiento ya reseñado-, decimos que, se requirió al titular de la pescadería por el Ayuntamiento de Gijón para que se efectuaran obras de insonorización que fué reiterado en 18 de Octubre de 1.989 con apertura de expediente sancionador por incumplimiento del primer requerimiento por lo que trasladó la arrendataria, -la Sociedad Limitada-, a la propiedad tales comunicaciones administrativas por acta notarial de 15 de Noviembre de 1.989, a los fines de las cláusulas 4ª y 12ª del contrato, para que se hiciera cargo de los trabajos pertinentes ó en su caso se entendiera autorizada la arrendataria para su realización con cargo al patrimonio de la arrendadora, la que contestó negándose en absoluto a su realización por ella ó a su costa y solo tolerando su verificación por la arrendataria. La demanda por vía procesal de los incidentes conforme a la legislación arrendaticia, -que de suyo aceptó la demandada-, vino a reclamar para la arrendataria el reembolso de las cantidades satisfechas por las obras, gastos de requerimiento y perjuicios sufridos al tener cerrado el negocio durante la ejecución de las obras. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda la que fué revocada en el recurso de apelación.

SEGUNDO.- El motivo primero al amparo del número 4º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que impugnaba las declaraciones fácticas de la sentencia recurrida por supuesto error de hecho en la interpretación de las pruebas, fué inadmitido por Auto de esta Sala de 15 de Octubre de 1.992 y no habiéndose impugnado por vía del número 5º de dicha norma procesal el supuesto y eventual error de derecho, por infracción de las reglas valorativas de los instrumentos de prueba aportados a los autos, en que hipotéticamente hubiera podido incurrir la sentencia recurrida, es visto que las declaraciones de hechos probados contenidos en la misma quedan firmes é irrefutables, constituyendo premisas obligadas para la adecuada aplicación del Ordenamiento Jurídico.

TERCERO.- El motivo segundo, con base en el ordinal 5º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil acusa la violación del artículo 110-1, 2 y 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que no puede sino fracasar porque si bien la cláusula 8ª del contrato autoriza a su costa a la arrendataria a la realización de obras de reparación ó mejora, es evidente que ello no puede implicar la constitución de una obligación para el arrendatario, para nada más iniciado el contrato, -véase las fechas del mismo y de la compulsión municipal-, tenga a su costa que poner en adecuada forma el local para que sirva correctamente a los fines de explotación del negocio para el que fué literalmente arrendado, siendo así que ello es obligación principal, inicial, trascendente y exigible al arrendador, máxime cuando como en este caso, la maquinaria allí establecida, productora de los ruidos origen del expediente municipal, era la misma que allí tenía instalada la arrendadora y que le cedió ó vendió su propiedad a la arrendataria pues según declaración fáctica de la sentencia recurrida, no descalificada en este recurso, ni consta que tales ruidos excesivos originadores de la intervención administrativa, deban su causa ni a la conducta de la arrendataria, ni a la instalación de nueva maquinaria, por lo que en definitiva se contempla aquí una situación en que el local de negocio tal



como se arrendó no reunía las condiciones idóneas y administrativas ó reglamentariamente exigibles para la adecuada explotación del negocio de pescadería para el que específicamente se contrató el arrendamiento del local, incluso con cesión onerosa del utillaje y maquinaria allí instalada perteneciente, como ya se dijo, a la dueña y arrendadora del local, por lo que conforme al artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos incumbía su realización ó a su costa a esta última las obras de insonorización que permitieran la explotación comercial de la pescadería, sin que pueda ser óbice el supuesto y aludido incumplimiento de los plazos que establece dicho precepto de la Ley de Arrendamientos Urbanos por cuanto la negativa dada como contestación al requerimiento notarial de 15 de Noviembre de 1.989 era absolutamente rotunda. Por ello no puede darse por infringida dicha normativa por la sentencia recurrida, aún cuando lo considerara inaplicable por entender erróneamente se trataba de arrendamiento de industria y aplicar en consecuencia el artículo 1.554 del Código Civil, ya que en definitiva nos lleva a la misma conclusión jurídica que obliga por un lado a desestimar el motivo del recurso y confirmación de la conclusión y pronunciamiento de la sentencia de segunda instancia.

CUARTO.- Inadmitido el primer motivo y rechazado el segundo, ha de desestimarse el recurso con costas ( artículo 1.715 "in fine" de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

### FALLAMOS

QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de D<sup>a</sup> Carla contra la sentencia de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y uno, dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Oviedo. Y CONDENAR COMO CONDENAMOS a dicha recurrente al pago de las costas de este recurso. Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con remisión de autos y rollo de apelación en su día recibidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Matías Malpica y González-Elipe, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.