



Roj: **SAP CO 662/2016 - ECLI:ES:APCO:2016:662**

Id Cendoj: **14021370012016100369**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Córdoba**

Sección: **1**

Fecha: **22/07/2016**

Nº de Recurso: **343/2016**

Nº de Resolución: **429/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **MIGUEL ANGEL NAVARRO ROBLES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Córdoba, núm. 2, 14-12-2015 ,  
SAP CO 662/2016**

## **AUDIENCIA PROVINCIAL DE CORDOBA**

### **SECCION PRIMERA - CIVIL**

Pza.de la Constitución s/n

Tlf.: 957.745.076 - 600.156.208 - 600.156.218 - Fax: 957.00.23.08

N.I.G. 1402142C20130008676

### **Recurso de Apelacion Civil 343/2016 - CC**

Autos de: Procedimiento Ordinario 692/2013

Juzgado de origen: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 2 DE CORDOBA

### **SENTENCIA Nº 429/2016**

**Il'tmos. Sres.:**

**Presidente**

**D. PEDRO ROQUE VILLAMOR MONTORO**

**Magistrados:**

**D. FELIPE LUIS MORENO GOMEZ**

**D. MIGUEL ANGEL NAVARRO ROBLES**

En Córdoba, a veintidos de Julio de dos mil dieciseis.

Vistos por la Sección Primera de la Audiencia los autos procedentes del Juzgado referenciado al margen, que ha conocido en primera instancia, en razón del recurso de apelación interpuesto por **CORDOBESA DE NAVES INDUSTRIALES, S.A.**, representada por el Procurador D<sup>a</sup> Miriam Martón Guillen, bajo la dirección jurídica del Letrado D. José Antonio Guiote Alvarez-Manzaneda y por **COMERCIAL AUTO-TRACTOR, S.A.**, representado por el Procurador D. Rafael Ortega Izquierdo, bajo la dirección jurídica del Letrado D. Juan Carlos Mora Carazo, siendo partes apeladas los mismos.

Es Ponente del recurso el Il'tmo. Sr. D. MIGUEL ANGEL NAVARRO ROBLES.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

Se aceptan los Antecedentes de Hecho de la sentencia recurrida, y



**PRIMERO.-** El día 14 de Diciembre de 2015, el Juzgado referido dictó sentencia cuyo fallo literalmente dice:

**"PRIMERO** .- *Que estimando parcialmente la demanda de juicio ordinario, interpuesta por la Procuradora Sra. Martón Guillén, en nombre y representación de CORDOBESA DE NAVES INDUSTRIALES, S.A. contra la mercantil COMERCIAL AUTOTRACTOR, S.L., debo condenar y condeno a la referida demandada a abonar a la actora la cantidad de 15.163.227 € más los intereses legales correspondientes desde la fecha de la interposición judicial hasta su completo pago, y todo, sin hacer pronunciamiento alguno en materia de costas.*

**SEGUNDO** .- *Desestimando íntegramente la demanda reconvenzional formulada por el Procurador Sr. Ortega Izquierdo en nombre y representación de COMERCIAL AUTOTRACTOR, S.L. frente a CORDOBESA DE NAVES INDUSTRIALES, S.A., debo absolver y absuelvo a la referida demandada de todos los pedimentos formulados en su contra, sin hacer pronunciamiento alguno en materia de costas."*

**SEGUNDO** .- Contra dicha sentencia se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por la representación indicada con base en la argumentación de hechos y fundamentación jurídica que expresó, dándose traslado por el término legal del mismo a la parte contraria que se opuso, tras lo cual se remitieron las actuaciones a este Tribunal que formó el correspondiente rollo.

Esta Sala se reunió para deliberación el 17 de Junio de 2016.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** .- Frente a la resolución anterior se formula por la actora recurso de apelación, alegando dos motivos; i) la improcedente exclusión o minoración de partidas indemnizatorias, y ii) la improcedente exoneración de la condena al pago de costas de la reconvección desestimada.

La parte demandada asimismo formula recurso de apelación frente a la resolución de instancia, interesando, en esencia, que se desestime la demanda actora y se estime su reconvección, lo que comprende, en definitiva, una nueva revaloración esencial de lo controvertido en la instancia y prueba al efecto practicada en relación a las diversas partidas objeto de reclamación respectiva de partes.

Como antecedente, resultaba que era reclamados por la actora diversos daños que imputaba a la demandada, con ocasión del desahucio y desalojo final por ésta, de la nave industrial que le fue alquilada por la primera, mediante contrato de 19 de diciembre de 2007.

En dicho contrato se cedía la nave para su uso y explotación por la segunda de su actividad comercial conocida como concesionaria de vehículos de la marca BMW (y en coherencia labores diversas de comercialización, mantenimiento, revisión, chapa y pintura...)

El contrato resultó finalmente resuelto con diferencias entre partes, con la retirada de la demandada de las instalaciones, si bien que entiende la actora que no solo se marchó del local, sino que además lo ha hecho causando los daños que determina y valora según informe pericial que aporta con su demanda -doc 5- en el que se distinguen diversas categorías esenciales, como son los daños en cubierta, en suelo y pavimento, referidos al sistema e instalación eléctrica y sobre el sistema de protección de incendios, además de ciertos gastos de cerrajería que también se reclaman por la actora.

La demandada se opone alegando el mal estado inicial de la nave al objeto de su actividad y las necesidades de diversas reformas e inversiones, imputando por ello ciertos incumplimientos a la actora y daños sufridos en consecuencia y que entiende de cargo de la misma, por lo que también reconvenía, y entendiendo, por otro lado, y en definitiva, que había retirado lo que era propio y específico de su actividad, aportando su propia pericial.

La sentencia de instancia estimó parcialmente la reclamación actora y rechazó la reconvección. Y en la presente alzada, como hemos visto se reproduce, en esencia, la entera contradicción de partes como a continuación pasamos a considerar, si bien que sobre la base de aquellas categorías esenciales señaladas para mayor claridad y concreción, evitando reiteraciones estériles.

**SEGUNDO** .- Conviene tener en cuenta, y previo a la valoración de los daños y perjuicios que resulte, que respecto a la carga probatoria sobre los hechos controvertidos, corresponde en principio al actor la prueba de los hechos constitutivos de su pretensión, esto es, los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda ( art. 217.2 LEC ), en tanto que al demandado le es atribuida la carga de demostrar los hechos impositivos, extintivos o excluyentes del derecho invocado por el demandante, o sea, aquellos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos que sirven de base a la pretensión del actor ( art. 217.3 LEC ) ( SS TS 15 de febrero de 1985 , 12 de noviembre de 1988 , 25 de abril de 1990 , 3 de diciembre de 1992 , 24 de octubre de 1994 , 8 de marzo de 1996 , 26 junio 2002 , 8 junio 2005 y 19



febrero 2007 ), de manera que, si el demandante se encuentra obligado a acreditar los hechos normalmente constitutivos o que fundamentan su derecho, el demandado que introduce hechos distintos y contradictorios con el del actor, sin limitarse a negar el alegado por la parte contraria, le corresponde el "onus probandi" de los mismos ( SS TS 18 junio 1991 , 3 de diciembre de 1992 , 24 de octubre de 1994 , 8 de marzo de 1996 , 12 enero 2001 , 2 diciembre 2003 , 27 octubre 2004 y 16 diciembre 2005 ).

Aplicada esta doctrina al contrato de arrendamiento que nos concierne, resulta que es carga de la arrendataria demandada la de acreditar la devolución de la cosa, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable ( art. 1561 CC ), presumiéndose, "iuris tantum" y salvo prueba en contrario, que el arrendatario la recibió en buen estado ( art. 1562 CC ), y que es responsable del posible deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya ( art. 1563 CC ). Por lo tanto, el art. 1563 del CC establece también una especie de presunción "iuris tantum", más que de culpa, de responsabilidad del arrendatario respecto del deterioro o pérdida que sufre la cosa arrendada, que impone a éste la obligación de probar que actuó con toda la diligencia necesaria para evitar la producción del daño ( SS TS 7 junio 1988 , 30 diciembre 1995 , 29 enero 1996 , 8 noviembre 1999 , 12 febrero 2001 , 4 marzo 2004 y 30 mayo 2008 ), considerando la jurisprudencia aplicable esta presunción a los arrendamientos sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la cual, dado su carácter especial, no recoge ni prevé todas las cuestiones que pueden derivarse de la relación arrendaticia, debiendo en tales casos acudir al Código Civil, por su carácter general y supletorio ( SS TS 9 febrero 1974 , 24 septiembre 1983 , 8 abril 1985 , 12 diciembre 1988 , 6 mayo 1994 y 29 enero 1996 ), como claramente establece el art. 4 de la LAU .

En función de tales premisas, y conforme a la prueba practicada y en particular pericial actora, se tiene por justificada la realidad de daños sobre el inmueble de la demandante, cuyo alcance sin embargo ha de valorarse en función de la naturaleza de los mismos y actuaciones o actividades de que deriven y obligaciones y derechos de las partes primeramente resultantes del contrato. Siendo perfectamente diferenciables al efecto, los resultados de modificación de ciertos elementos de la nave correspondiente a la actividad del demandado y uso mutuamente aceptado para la misma, y propios de su "instalación" en el local, de aquellos otros manifestados con mayor evidencia de la actividad de retirada o "desinstalación" de la demandada sobre el mismo, y respecto de los que cabría diferenciar a su vez, entre los coherentes a elementos accesorios y propios de su actividad, en principio separables de la nave conforme a la separación general de la actividad de la misma, de aquellos que no lo son, esto es que son inseparables, por propia naturaleza adquirida por incorporación o en virtud de pacto al efecto.

Así era de destacar que en la estipulación octava del contrato -folios 13 y 14- se autoriza expresamente al arrendatario *"a la realización de obras de derribo a su cargo de los cuerpos construidos dentro del inmueble que no le sean de utilidad para su actividad; a excepción de los aseos..", que "en general el importe de las obras que necesite ejecutar..tanto por propia voluntad como por exigencia de ñas ordenanzas municipales que le sean de aplicación por cualquier concepto; así como el importe de los Proyectos, Tasas y Arbitrios necesarios para la obtención de las respectivas licencias serán de su exclusiva cuenta y, en particular las instalaciones y obras necesarias para el cumplimiento de las Normas Municipales de Protección contra incendios. Las obras e instalaciones que de acuerdo a esta cláusula se realicen, deberán ser autorizada en cuanto a que no perjudiquen a la seguridad o mantenimiento del inmueble" por un tercero, técnico determinado. "igualmente se conviene que las obras que se realicen, quedarán en beneficio del inmueble al termino de este contrato, sin derecho de pago o indemnización alguna; siendo propiedad de la Arrendataria todo el mobiliario y la instrumentación del taller.."*

**TERCERO** .- Reclamación actora. Entrando a valorar los daños por partidas reclamados, podemos distinguir los siguientes apartados;

**1.** Daños en cubierta y falso techo. Partidas 1 y 2. La actora y la pericia que aporta, sustentan unos daños en cubierta y necesidad de sustitución sobre 6 placas de medidas 1,20x12 metros, y en total 86,40m<sup>2</sup> ciertamente mas allá de la extensión real de los huecos a cubrir, que serían de 16,50 m según la pericia demandada, entendiéndose por éste que a tal medida y proporción debiera aquietarse la indemnización. No obstante se valora de conformidad con las apreciaciones del perito actor en el acto de la vista y así consideradas igualmente por la Juzgadora de instancia en cuanto que no controvertiéndose la realidad del daño y sí únicamente e alcance de su reparación y costo consiguiente, resultaba de mayor coherencia y razonabilidad atender, como indicaba el perito actor, a las necesidades de sustitución de cada placa en su integridad tal como preexistían, sin ajustarse por tanto, y por razón única de economía se comprende, a la mera medida de los huecos a cubrir. Aceptándose por ello la valoración actora en este extremo, por 3.154,46.-euros.

En cuanto a la reclamación referida al falso techo, no resultaba final contradicción, al aquietarse igualmente el perito de la demandada a la valoración actora y acogida por el Juzgador de Instancia, por 580,38.-euros.



**2.** Daños en pavimento y necesidad de hormigonado de fosos para cabinas de pintura y frenómetro. (partidas 3,4, 13 y 14). En la medida que constaba desde el contrato la autorización expresa de obras de adaptación a la necesidades de uso y actividad propias de la demandada, no cabe reputar, la realidad de los fosos abiertos -meros rebajes que no propios fosos en apreciación del propio perito actor en vista, min12,44-, y afectación de la solería consiguiente, como obra o daño, según las perspectiva, que exceda de lo pactado. Así y del mismo modo que se llevó afecto el enterramiento de la fosa preexistente (fosa propiamente para revisión o reparación de camiones, según perito actor, min.19.23), por el arrendatario anterior, cabe comprender la apertura o realización de aquellos rebajes para los fines de cabina de pintura y frenómetro necesarios a la actividad de la demandada. Y ello inclusive, sin necesidad de autorización previa del técnico - y actual perito actor- designado en el contrato en cuanto quede un lado sólo se previene literalmente respecto de obras que pueden comprometer la seguridad mantenimiento del inmueble- clausula octava párrafo tercero del contrato- lo que no resultaba acreditado concurriera en el presente caso, y de otro lado, en cuanto que en todo caso, se llevó a efecto constante el contrato sin contradicción alguna anterior al efecto no obstante las vicisitudes iniciales hasta el efectivo inicio de la actividad, por las dificultades sobrevenidas de legalidad urbanística y de potencia eléctrica, conforme a las exigencias y necesidades de la actividad industrial de la demandada a que ahora nos referiremos. El propio perito actor reconoce en el acto de la vista que en ningún momento fue llamado para nada ni por la una ni por la otra parte del contrato, siendo ajeno al mismo, pues tampoco consta su firma ni compromiso profesional asumido al efecto.

A contrario tampoco se hizo constar en el contrato, obligación alguna de restitución de la nave su estado original o anterior, sino antes al contrario se asumió precisamente que aquella obras de adecuación oportunas y autorizadas quedasen en favor del inmueble al terminar el contrato y sin derecho indemnización. Es decir no solos se alquilaba la nave sino que se autorizaba la modificación de su estado , asumiendo por ello el resultado de la modificación operada, sin que quepa apreciar en tal resultancia, mayor abuso o desproporción reprochable alguna o más allá de la necesidades de industriales de la arrendataria.

**3.** Los daños relativos a la instalación eléctrica. Partidas 5, 6, 7 y 8, sobre conexionado de cableado hasta cuadros diversos y daños de retirada de los mismos, así como por la retirada de centro de transformación.

Se valora de conformidad esencial con la resolución de instancia al no constar una mejor delimitación antecedente entre lo que fueran las necesidades de la instalación eléctrica elemental del inmueble, de la necesidad industrial propia de la arrendataria que permita una mejor diferenciación de conceptos y al ser reconocido por todos la preexistencia de al menos una instalación eléctrica básica en funcionamiento al momento del contrato con su centro de transformación correspondiente y que ahora, sin embargo, no existe ni funciona nada. Coherente además en su alcance de reprobación con el modo de desinstalación que se advierte más propio de vandalismo, a la vista de las fotografías de autos, aunque fuera debido a simple impericia, con mayor notoriedad en el apartado eléctrico que en el apartado del sistema de prevención de incendios, a que ahora nos referiremos, en que solo se aprecia el simple descuido en el desmontaje y el abandono de piezas resultantes.

La obligación de indemnización por tales conceptos se ha de hacer extensiva por ello mismo a la entera instalación del sistema, tanto en sus elementos accesorios de conducción de electricidad y cuadros de luces, como a los principales de alimentación, potencia o distribución en el caso del centro de transformación, en cuanto han sido objeto, asimismo ,de literal retirada de la nave arrendada. Y así se valora pues, pues aunque como se señale por el perito demandado en particular, que la implantación del mismo, se relaciona directamente con las superiores necesidades asumidas por la demandada de potencia y suministro eléctrico, que no resultaban acomodables a la limitación del abastecimiento preexistente en las nave alquilada, la naturaleza de tales mejoras y de especial adaptación y adecuación a las características del local, dan cabal idea de su propia caracterización como elementos del inmovilizado y por tanto que han de ser reputados "incorporados" de modo duradero, aún artificialmente al inmueble, y no como mero mobiliario o instrumentos del taller y de actividad mudable de la demandada. Se reputa en coherencia producto de inversión ya prevista en el contrato por conformidad de partes y que han de quedar "en beneficio del inmueble al termino del contrato, sin derecho a pago o indemnización" -conforme a las clausulas cuarta y octava del mismo, doc1 demanda-. Responden directamente a necesidades industriales de la arrendataria pero que refieren y afectan a la configuración y estado del inmueble, quedando así incorporados al estado final del mismo, objeto de la obligación de entrega a cargo del demandado, y por voluntad común de partes, conforme a las previsiones del pacto alcanzado entre las mismas, al no constar otra voluntad contraria a ello ni acuerdo, aun sobrevenido al efecto. Antes al contrario se valora la participación o colaboración a tal inversión por la actora arrendadora, a través de una lado, de la minoración de rentas acordada desde el principio del contrato, (de los 15000€/mes pactados, a los 9000/mes aquietados durante los dos primeros años - cláusula cuarta Ayuda a la instalación-), esto es con una rebaja en renta de 6000€/mes (en suma 144000.-euros), hasta la ayuda adicional



y sobrevenida, de nueva rebaja de 3000€/mes, al término de la anterior, si bien que durante solo seis meses (en suma 18000.-euros).

A efectos de valoración económica de tal daño apreciable sobre el entero sistema de electricidad de la nave, se aprecia de conformidad con la actora en cuanto a comprender, como quedaba expuesto, la integra reclamación suscitada y por tanto también, por el valor estimado del Centro de transformación que lo integra, dado que el instalado por el demandado ha sido objeto de reprochable retirada según ha quedado expuesto. Y según los valores que se señalan en el informe, no controvertidos de contrario al centrar su oposición sobre el derecho de separación que entendía les correspondía sobre tal extremo, y que en esta sede es rechazado.

Cabe sean incluidas en este apartado asimismo, las luminarias o iluminación de emergencia y por el importe de la reclamación actora, en cuanto igualmente debieron quedar incorporadas al inmueble y objeto de la obligación de devolución o entrega por la arrendataria. Y ello no obstante las aseveraciones de la recurrente de que se trata de bloques autónomos o simples luces dotadas de batería para el caso de corte accidental del suministro eléctrico para evitar quedar a oscuras, y que dan mayor razón a dicha obligación aludida, en cuanto que en el caso, como hemos visto, la arrendataria, no han dejado nada, ni para poder ver eléctricamente a oscuras ni a claras.

**4.** Respecto del sistema de prevención de incendios, igualmente cabe señalar que ya en el propio contrato se prevenía sobre la realidad de las obras al efecto y a cargo de la arrendataria, en particular en cuanto "*a las instalaciones y obras necesarias para el cumplimiento de las normas municipales de protección contra incendios*" -cláusula octava aludida-. Con la expresa prevención que constaba en tal cláusula de que "*las obras que se realicen, quedarán en beneficio del inmueble al término de este contrato*", dando igualmente idea cierta de la intención común de las partes, no desvirtuada por actos concurrentes ni posteriores ( art 1281 Cc ) de la incorporación de las mismas y sus instalaciones al inmueble objeto de arriendo.

Se aprecia por ello el coherencia la reclamación actora sobre igualmente del entero sistema, y por tanto respecto no solo del grupo de presión, sino también de las tuberías de alimentación y bocas de incendio que forman parte del mismo. Sin embargo, y como fuera apreciado por la resolución de instancia, la disparidad entre las valoraciones respectivas de parte, en cuanto al grupo de presión (3989,87€ para la actora-folio 51- frente a los 2387,70 que acredita haber abonado la demandada - folio 349-) y al sistema de tuberías (14732,23€ para la actora-folio 51- frente a los 1934€ del perito demandado-folio 354-), aceptándose por el perito demandado la valoración del perito actor en cuanto únicamente a la boca de incendios equipada abatible por 1563,59€, como precio de mercado -folio 355-. Considerando tales diferencias, la inexistencia de sistema anterior de prevención de incendios anterior, la falta de mejor justificación por la pericia actora de aquellos precios que señala en particular en la partida de tuberías de alimentación, y la prohibición del enriquecimiento injusto asimismo considera por la Juzgadora de Instancia, se aprecia oportuno dar preeminencia, en este apartado, a la pericia demandada y valores señalados por la misma.

**5.** En cuanto a los gastos de cerrajería en que se insiste en la alzada, se dan por reproducida las apreciaciones de la Juzgadora de Instancia en el fundamento quinto de la sentencia apelada, que son plenamente compartidas por esta Sala, dado el alcance de los mismos y desfase temporal advertido entre la entrega de llaves, ante requerimiento notarial sin objeciones, de abril de 2012, visita del perito en cuyo informe se sustenta esencialmente la reclamación actora, precisamente al efecto de valoración de daños, de 7 de mayo de 2012 y presupuesto (que no factura) que se reclama por conceptos varios -desmontaje de bombines en puertas, desmontajes de motores hidráulicos de torsión en puertas basculantes y revisado y engrase de puertas) a fecha de 7 de mayo de 2013, apreciados en definitiva con exceso y extemporaneidad.

Sumando las distintas partidas acogidas en esta alzada (partidas conforme a la valoración actora nº 1,2 -5,6,7,8-11,12; y partidas conforme a la valoración demandada nº 9 y 10) resultaba s.e.u.o, la cifra indemnizatoria de 39.371,29.-euros, y aplicados los porcentajes por beneficio industrial y gastos generales (19%) e IVA (21%), resultan 56.690,72.-euros. Y efectuada la deducción de fianza (30.000), totalizan 26.690,72.-euros que se reconocen en favor de la actora.

**CUARTO** .- Reclamación demandada. Reconvención .

**1.** Daños por no llevar a término la actora el compromiso de colocación y puesta en funcionamiento de un montacargas de acceso a sótano de la nave.

Señala la cláusula 8ªultimo párrafo, del contrato que "*la Arrendadora se compromete a efectuar las labores de reparación de la cubierta del inmueble y la puesta en funcionamiento del montacargas coincidiendo ambos trabajos con la ejecución por parte de la Arrendataria de las obras iniciales para la instalación de su actividad en el inmueble*"



Y constan en autos iniciativa de actuaciones para la adquisición e instalación del montacargas -documental una de la contestación a la reconvenición folios 275 y siguientes- al menos desde julio a diciembre de 2007, con inclusive abono o entrega a cuenta, por la actora (5.309.-euros), para la fabricación del montacargas.

Y así también de hace constar, que ante las dificultades sobrevenidas para obtener la licencia de apertura de actividad, al encontrarse el sótano de la nave en situación de fuera de ordenación, se optó por condenar tal espacio con el objeto de ajustarse a la normativa urbanística. Dificultad ya anunciada por requerimiento del Servicio de Licencias del Ayuntamiento de 3 de septiembre de 2008 -folio 3 del Tomo 2º de actuaciones- y resueltas a través del Proyecto de Adecuación e Instalación industrial, que sigue al anterior escrito. Reconociéndose en el mismo sentido, en vista por los responsables técnicos designados por la demandada, testigos arquitecta Sra Celestina y Arquitecto Técnico Sr. Ildefonso, autor del anterior proyecto. Con lo que se llega a obtener así aquella licencia y autorización necesaria para el inicio de la actividad el 20 de abril de 2009.

Con tal decisión y ante la falta de toda otra reclamación anterior, como contingencia sobrevenida del contrato, se aprecia así la novación en la obligación consiguiente de la actora y el reajuste en el desarrollo del contrato en cuanto al uso del objeto del mismo, plenamente asumido por ambas partes desde entonces, refrendado por el subsiguiente inicio de la actividad, tras la contratación eléctrica correspondiente el 19 de junio de 2009, sin otro antecedente de objeción alguna que la que se refiere a la necesidad de adaptación para la instalación de la potencia eléctrica requerida por la actividad de la arrendataria, y que propicia la ayuda o rebaja de renta, asumida por la arrendadora, antes aludida, en el mutuo interés que fuera considerado.

Es decir la arrendataria con la orientación técnica señalada como una decisión de dirección empresarial asumiendo la contingencia urbanística sobrevenida y, sin plantear objeción alguna ni formular anterior reclamación frente a la actora, se mantiene en el contrato hasta su final resolución. Y así no es ya tras 20 meses desde la firma del contrato -según indicaba hasta la licencia de apertura y de inicio de actividad-, sino hasta más de seis años y medio después de la firma del contrato, cuando ha resultado la presente objeción, pues no se ha formulado reclamación anterior, sino la presente, como reacción ante la demanda formulada en su contra, al ser la presente reconvenición de fecha 30 de julio de 2013 y, en consecuencia igualmente, tras la resolución contractual judicial previa de 11 de julio de 2012.

Por lo que procede sin más, la desestimación del recurso de apelación sustentado en este extremo señalado.

**2. Daños por carecer la nave alquilada de la instalación eléctrica con la potencia necesaria y reclamación de los gastos e inversión realizada por la demandada al efecto, en cuanto a necesidad de adaptación de entero sistema a sus necesidades y la instalación de un nuevo centro de transformación de mayor potencia.**

En coherencia a lo mas arriba expuesto al considerar los daños reclamados por la actora relativos a la instalación eléctrica, se reputaban gastos e inversiones oportunas al establecimiento de la actividad propia de la demandada en la nave alquilada, y por tanto de plano cargo del mismo, cuyas obras y adaptaciones precisas ya quedaban expresamente autorizadas por el arrendador desde el contrato, sin perjuicio de que una vez resuelto hayan de revertir en favor de la propiedad, como elementos ya plenamente incorporados al mismo, Y con mas razón en el caso de la instalación eléctrica y centro de transformación que le sirve de soporte, en cuanto que con la retirada del mismo, como vimos, el arrendatario ahora reclamante, no ha dejado siquiera sistema o instalación alguna apreciable en funcionamiento (ni los enchufes o interruptores siquiera), sino meros cables sueltos, sin cuadros, apreciables en las fotografías de autos, gráficamente arrancados, como igualmente se valora la retirada del transformador, que debió quedar como elemento propio de la instalación y necesario para su normal funcionamiento incorporado al inmueble, conforme a la cláusula octava ya reiterada.

En este aspecto, a través del que ya se reconoce con ello la preexistencia de una instalación eléctrica en la nave, controvirtiéndose únicamente la suficiencia de la potencia de la misma, y como resultaban de las manifestaciones del propio perito demandado en el acto de la vista aclarando que con normalidad el Polígono industrial y la Nave tienen red de suministro propio eléctrico, y potencia correspondiente, si bien que para la instalaciones de mayor consumo y necesidades particulares de la arrendataria -chapa y pintura- y para que ello no fuera en merma de otros usuarios, el interesado debía reforzar el mismo y así lo exigió Endesa, en el caso, mediante el transformador adecuado. Era por tanto por razón de necesidad de potencia y de mayor consumo eléctrico requerido por la actividad de la demandada, por lo que fue necesario la adaptación de la instalación eléctrica, y un centro de transformación al efecto (siendo de 400KW el instalado), pues la alternativa, como señalaba gráficamente, era o bien reducir las instalaciones -y actividad consiguiente- o bien aumentar la potencia y el consumo, que es lo que se hizo (min.35-38,vídeo 4º).

La preceptividad de tales ajustes en términos de adecuación a la legalidad administrativa, que acreditan las comunicaciones y resoluciones de la Junta de Andalucía folios 242 y ss tomo 1º de las actuaciones- no desdeñan el carácter de la obligación asumida por el demandado desde el contrato, en correspondencia a la autorización de realización de obras de modificación del inmueble para su adecuación a sus necesidades



industriales, siendo en correspondencia aquellas obligaciones o compromisos administrativos adquiridos, de la exclusiva responsabilidad del mismo, pues son propios del ejercicio de su industria en el sector de su actividad relacionada con el automóvil, y en ningún caso de la actividad de mero arrendamiento de la actora.

Necesidad industrial que no lo fue tal para la actividad de arrendatarios anteriores Citroën España S.A, hasta el año 86, Fiat Italomotor posteriormente, y después la entidad Opel Coauto y hasta la entidad Talleres Hernandez Fonta, -folios 287, 294 y 299-.

Por todo lo cual igualmente ha de ser rechazada la reclamación demandada en este aspecto.

**QUINTO.-** En materia de costas. Las costas de esta alzada han de ser impuestas a la parte cuyo recurso ha sido enteramente rechazado y sin que haya lugar a hacer especial imposición de costas respecto del recurso parcialmente estimado, según determina el artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Respecto de las costas de la primera instancia, controvertidas en cuanto a la desestimación de la reconvencción, se valora de conformidad con la apelada en cuanto a la discrecionalidad considerada en tal sede, aún escuetamente, literalmente "teniendo en cuenta la naturaleza de la cuestión litigiosa", que en esta sede se refiere y comparte, a las dudas de hecho sobre las cuestiones objeto de controversia y que en contradicción a la demanda actora y en la eventual liquidación por compensación de deudas recíprocas, dado además el importante alcance cuantitativo de las mismas, , fundaba el recurso ineludible a su reclamación, reiterada asimismo en apelación. Ello, no obstante, el final desenlace adverso que para tal parte ha resultado, por el refrendo de la resolución apelada en cuanto a la misma. Por lo que no ha lugar a la estimación de la apelación actora en este extremo.

Vistos los preceptos legales citados, concordantes y demás de pertinente y general aplicación.

## FALLAMOS

Se desestima, de un lado, el recurso de apelación interpuesto por la entidad COMERCIAL AUTOTACTOR SA, representada por procurador Sr/a. Ortega Izquierdo, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Córdoba, de fecha 14 de diciembre de 2015 , con imposición a la misma de las costas de esta alzada.

Y, de otro lado, se estima PARCIALMENTE el recurso de apelación interpuesto por la entidad CORDOBESA DE NAVES INDUSTRIALES SA, representada por Procurador Sr/a, Martón Guillén, contra la misma sentencia indicada, sin imposición de costas en la alzada, que queda revocada parcialmente, en cuanto únicamente a fijar la condena dineraria en contra de la demanda COMERCIAL AUTOTACTOR SA, y en favor de la actora, a la cifra de 26.690,72.-euros, confirmando el resto de sus pronunciamientos.

Notifíquese esta sentencia a las partes, con indicación de que contra la misma no cabe recurso ordinario alguno y los extraordinarios únicamente en los términos del Acuerdo de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 2011; y devuélvanse los autos originales al Juzgado de lo Mercantil de procedencia, con testimonio de la presente resolución, para su conocimiento y efectos.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará certificación al rollo de su razón, definitivamente juzgando en segunda instancia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.