



Roj: **SAP HU 445/2010 - ECLI:ES:APHU:2010:445**

Id Cendoj: **22125370012010100444**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Huesca**

Sección: **1**

Fecha: **16/12/2010**

Nº de Recurso: **127/2009**

Nº de Resolución: **279/2010**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **JOSE TOMAS GARCIA CASTILLO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

HUESCA

SENTENCIA: 00279/2010

Apelación Civil Nº 127/2009 S161210.1J

Sentencia Apelación Civil Número 279

PRESIDENTE *

D. SANTIAGO SERENA PUIG *

MAGISTRADOS *

D. ANTONIO ANGÓS ULLATE *

D.J. TOMÁS GARCÍA CASTILLO *

En Huesca, a dieciséis de diciembre del año dos mil diez.

En nombre del Rey, la Audiencia Provincial de Huesca ha visto, en grado de apelación, los autos de Juicio Ordinario seguidos bajo el número 279/07 ante el Juzgado de Primera Instancia de Boltaña, que fueron promovidos por Gregorio, quien actuó como demandante dirigido por el Letrado Sr. Funes Monge y que está representado en esta alzada por la Procuradora Sra. Maurel Boira, contra la mercantil Promociones del Pirineo S.L., quien intervino como demandada defendida por el Letrado Sr. López de Tejada Cabeza y que está representada en esta alzada por la Procuradora Sra. Pisa Torner. Se hallan dichos autos pendientes ante este Tribunal en virtud del presente recurso de apelación, tramitado al número 127 del año 2009 e interpuesto por la demandada Promociones del Pirineo S.L., habiendo formulado impugnación adhesiva el demandante Gregorio. Es Ponente de esta Sentencia el Magistrado D. J. TOMÁS GARCÍA CASTILLO, quien expresa el parecer de la Sala sobre el pronunciamiento que merece el presente recurso.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Aceptamos y damos por reproducidos los señalados en la Sentencia impugnada.

SEGUNDO: El indicado Juzgado de Primera Instancia, en el procedimiento anteriormente circunstanciado, dictó con fecha doce de diciembre de dos mil ocho la Sentencia apelada, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

"FALLO = Que debo estimar como estimo parcialmente la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Bernués en nombre y representación de D. Gregorio contra Promociones del Pirineo S.L., en el sentido de:

Condenar a Promociones Pirineo S.L. a realizar las obras de reparación concretadas en el informe pericial de parte adjuntado con la demanda en la Zona bar, Terraza, Comedores y Cocina, en el sentido dispuesto en los



fundamentos de derecho Cuarto, Quinto, Sexto y Séptimo, y aplicando las soluciones constructivas del perito Sr. Ricardo .

Condenar a Promociones Pirineo S.L. a abonar a la demandante 9034,45 Euros en concepto de bienes del inventario que han sido sustituidos por éste.

Condenar a Promociones Pirineo S.L. a abonar a la demandante 1823,86 Euros, más otros 522 Euros, por las obras de reparación contenidas en el escrito de ampliación de la demanda.

Que debo desestimar como desestimo la demanda en lo que respecta a las obras de reparación contenidas en el informe del perito adjuntado junto con la demanda, ruubricadas como Edificio anexo.

Que el demandado deberá realizar las reparaciones necesarias en el tejado a fin de subvertir las deficiencias que aún subsistan tras la reparación efectuada en Octubre de 2008.

Sin imposición de las costas a ninguna de las partes".

TERCERO: Contra la anterior Sentencia, la demandada Promociones del Pirineo S.L. anunció recurso de apelación. El Juzgado lo tuvo por preparado y emplazó a la apelante para que lo interpusiera, lo cual efectuó dicha parte en plazo y forma presentando el correspondiente escrito en el que solicitó la íntegra desestimación de la demanda. A continuación, el Juzgado dio traslado al demandante Gregorio para que presentara escrito de oposición al recurso o, en su caso, de impugnación de la resolución apelada en lo que pudiera serle desfavorable, en cuyo trámite dicha parte formuló en tiempo y forma escrito de oposición e impugnación para solicitar la desestimación del recurso y la íntegra estimación de la demanda. La apelante principal, evacuando el nuevo trámite que le fue conferido, interesó a su vez la desestimación del recurso adhesivo.

CUARTO: Seguidamente, el Juzgado emplazó a las partes y remitió los autos a este Tribunal, en donde quedaron registrados al número 127/2009. Personadas las partes ante esta Audiencia y habiéndose propuesto prueba en segunda instancia por la parte apelante, la Sala acordó en su día mediante Auto no haber lugar a lo solicitado, tras lo cual, y una vez alcanzó firmeza dicha resolución, quedó el recurso pendiente de deliberación, votación y fallo. En la tramitación de esta segunda instancia no ha sido posible observar los plazos procesales debido a la atención prestada a los otros asuntos pendientes ante este Tribunal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Tras expresar la sociedad arrendadora, aquí demandada y hoy apelante principal, su aceptación de los principios que la Sentencia de instancia establece como marco jurídico del arrendamiento de industria que es objeto del presente pleito, según los cuales el arrendador tiene obligación de efectuar durante el arriendo las reparaciones necesarias a fin de conservar el bien arrendado en estado de servir para el uso al que ha sido destinado, correspondiendo en cambio al arrendatario la obligación de usar dicho bien con la diligencia de un buen padre de familia, la cual comprendería el mantenimiento corriente de la cosa arrendada (sin olvidar, añadiremos, que en ninguno de los dos sucesivos contratos de arrendamiento obrantes en autos se impone al arrendatario la obligación de realizar a su cargo las obras precisas de cara a la conservación en la industria arrendada), y tras insistir dicha recurrente en que hasta el año 2005, más de dos décadas después del inicio del arriendo, no recibió ninguna reclamación fehaciente por parte del arrendatario a fin de que realizara algunas reparaciones, si bien es igualmente cierto, y así se viene a reconocer en el propio recurso, que en la diligencia de exhibición del inmueble practicada en el año 2004 a instancia de Jesús María , quien hoy es legal representante de la sociedad arrendadora, ya se hacía constar que este último había visitado la casa hace un año aproximadamente, de modo que ya durante la diligencia de exhibición, si no en el año 2003, pudo haber tenido dicho Sr. Jesús María un conocimiento cabal del estado de las instalaciones y enseres correspondientes a la industria cedida en arriendo, entra la recurrente en el detalle de cada uno de los conceptos que han sustentado la pretensión ejercitada en este pleito por el arrendatario y por los que éste reclama.

SEGUNDO: Uno de los puntos de mayor trascendencia es el relativo a la red de saneamiento del inmueble, tanto en la zona de bar restaurante como en la de cocinas, respecto de la cual se solicitó por el actor la sustitución total de dicha red por otra nueva, a lo que dio lugar el Sr. Juez a quo con apoyo en el dictamen del perito de designación judicial, quien avaló la tesis formulada por el propuesto por la parte actora en el sentido de que los problemas de obstrucción de las canalizaciones obedecían a una pendiente insuficiente y a un diámetro inadecuado de las cañerías, así como a la inconveniencia del sistema de bombeo en su día establecido para la evacuación de las aguas residuales de la cocina, situada a un nivel inferior al del colector público existente en aquel momento en la localidad. Precisamente habría sido la construcción de un nuevo colector general lo que justificaría la pretensión del actor, cuyo propósito, siempre según el recurso, no sería otro que aprovecharse de esta nueva red a costa del arrendador. Dicha parte, en cualquier caso, sostiene que ni la sustitución del colector



es una auténtica obra de conservación ni el motivo de las obstrucciones es otro que una falta de mantenimiento ordinario respecto de los aseos o baños públicos por parte de quien explota la industria, criticando asimismo la labor no sólo del perito de parte sino del propio perito judicial, quienes admitieron no haber realizado catas para medir ni la inclinación ni la longitud ni el diámetro de las cañerías. Hemos de señalar al respecto, sin embargo, que ninguna otra prueba auténticamente pericial se practicó en este proceso de cara a determinar la causa de los problemas de la red de canalización, de modo que la tesis sostenida por la recurrente no viene avalada por un criterio técnico distinto de las manifestaciones de la propia demandada, todo ello sin olvidar que tampoco tenemos una constancia objetiva del momento en que empezaron a surgir estos problemas, por lo que no conocemos con precisión si, como se dice en el recurso, esta red de evacuación ha funcionado de manera óptima durante largos años, lo que nos inclina por no apreciar error en la valoración realizada por el juzgador de instancia en cuanto a la cuestión ahora debatida, máxime cuando tampoco está legalmente obligado el arrendatario a dejar de interesar la ejecución de estos trabajos en la red de saneamiento hasta tanto no se haya extinguido el contrato, y ello con independencia de la mayor o menor proximidad de la finalización del plazo pactado.

TERCERO: En cuanto al resto de los pronunciamientos de la Sentencia, tampoco apreciamos error de valoración sobre lo decidido respecto a los paramentos horizontales y verticales de baños y cocinas, pues el juzgador asume de nuevo el criterio del perito judicial en cuanto a que el estado actual de dichos elementos se debe más al uso en el tiempo de la actividad o al desgaste que a una falta de mantenimiento, de modo que, con independencia de que el negocio de bar restaurante pueda seguir funcionando caso de no llevarse a cabo las reparaciones de estos elementos, pues normalmente los clientes no tienen acceso a las cocinas y el mal estado de paredes y suelos tampoco impide el uso de los aseos para los fines que les son propios, consideramos que no ha quedado probado que estos problemas se deban a una simple falta de mantenimiento ordinario por parte de quienes están explotando la industria. Y en cuanto al pavimento de la terraza, algunas de cuyas baldosas aparecen fisuradas sin que el perito judicial haya apreciado que tales desperfectos sean debidos a una falta de mantenimiento, no debería cuestionarse, máxime cuando dicho perito no lo hace, que esta circunstancia concurre causalmente, aunque no de forma exclusiva, a la aparición de humedades en el restaurante sito en el espacio inmediatamente inferior, pues lógicamente el mal estado de algunas baldosas habrá de dar lugar a filtraciones de las aguas pluviales que caigan sobre la terraza. Con relación ahora al edificio anexo, y sin perjuicio de lo que más adelante señalaremos al examinar el recurso adhesivo del actor, combate la recurrente el pronunciamiento que le obliga a efectuar más reparaciones en el tejado del edificio anexo tras los trabajos cuya ejecución encargó dicha parte con ocasión de los daños derivados de la tormenta acaecida, ya constante pleito, en junio de 2008, mas nada tenemos que añadir a lo ya dicho al respecto en la Sentencia, especialmente a falta en este pleito de un criterio pericial según el cual dichos trabajos ya habrían sido suficientes. Tampoco apreciamos error, en este mismo sentido, en cuanto a lo resuelto en la instancia sobre las reparaciones derivadas de la inundación que dio lugar a la ampliación de la primera demanda.

Finalmente, y con respecto a los enseres del inventario de cuya reposición se hizo cargo el actor y cuyo precio también es objeto de reclamación en este pleito, conviene aclarar en primer lugar que, pese a que la apelante ha mantenido, y sigue manteniendo, que el contrato del año 1991 supuso una novación extintiva respecto del convenio inicial suscrito en 1982, en el que figuraban como arrendatarios dos personas y no una sola -el hoy demandante- como sucede en el segundo contrato, apreciamos que es sumamente difícil interpretar este último si no es con referencia al anterior, de lo que da fe suficiente la cláusula tercera del nuevo contrato, en la cual, lejos de determinarse la cuantía concreta de la renta, se estipula que el precio del arriendo será el que resulte de añadir el índice de nivel de vida al arrendamiento satisfecho en el ejercicio anterior, lo que nos permite afirmar que, por encima de los esfuerzos dialécticos llevados a cabo por el arrendatario, el inventario anexo al contrato de 1982 no se había desligado del contrato de 1991, quedando más bien incorporado a este último. Dicho esto, alega la apelante que no ha de pronunciarse, de modo que tampoco lo hará la Sala, sobre la necesidad de dichas reposiciones de algunos bienes inventariados, pues lo que califica dicha parte como inaceptable el hecho, no controvertido, de que en tales reposiciones no se hubiera tenido en cuenta a la propiedad, a lo cual debemos replicar que, una vez examinada la documentación acreditativa de la adquisición de los nuevos elementos, todos los cuales, a juzgar por las fechas de las respectivas facturas, venían a reemplazar a otros que presumiblemente eran los que fueron entregados con ocasión del primer contrato, no consideramos abusiva la reclamación de cantidad formulada por el arrendatario con ocasión de tales reposiciones, a lo que añadimos que tampoco ha quedado probado que el importe de los nuevos elementos fuera superior al normal del mercado o inadecuado en función de las necesidades industriales a las que el arrendatario debía atender. Rechazadas así todas las alegaciones vertidas en el recurso, debe éste ser desestimado en su integridad.

CUARTO: El actor, por su parte, interesa en su recurso adhesivo que se revoque la Sentencia de instancia en los extremos en los que la demanda no ha sido estimada, pero nada tiene que objetar la Sala a la valoración



probatoria llevada a cabo por el Organismo de primer grado. El hecho, en primer lugar, de que la demandada procediese, bien que pendiente el pleito y a requerimiento del arrendatario, a la reparación del tejado con ocasión de la ya mencionada tormenta de junio de 2008 no implica que la arrendadora hubiera asumido igualmente una responsabilidad con relación a los desperfectos sufridos en el edificio anexo al local en donde se ubica el bar restaurante -al que expresamente se amplió el arriendo mediante el contrato de 1991-, pues claramente expresa el perito judicial que los problemas detectados en dicho anexo son consecuencia de la falta de mantenimiento por parte del titular del negocio, circunstancia probablemente debida a que el arrendatario destinó el edificio más a almacén que a vivienda, tal y como evidencian las fotografías obrantes en autos, resultando especialmente significativo el hecho de que el cristal roto que se apreció durante la diligencia de exhibición del año 2004 continuara en el mismo estado años después cuando se emitió el dictamen pericial judicial. No apreciamos, por otra parte, que la Sentencia incurra en contradicciones internas, pues si se condena a la demandada a realizar las reparaciones adicionales en el tejado tras las obras llevadas a cabo en 2008 es porque, esta vez sí, dicha parte está obligada en virtud de sus actos propios al haber asumido sin duda alguna la reparación del tejado, siempre con independencia de que el resto de los elementos dañados del inmueble obedezcan claramente a una falta de mantenimiento por parte del arrendatario. De este modo, nos inclinamos por desestimar el recurso adhesivo y, por tanto, por la confirmación íntegra de la Sentencia de instancia.

QUINTO: Al desestimarse ambos recursos, y al no presentar el caso serias dudas de hecho o de derecho, procede condenar a cada uno de los apelantes al pago de las costas causadas por sus respectivos recursos en cumplimiento del artículo 394.1 de la Ley 1/2000, al que se remite el artículo 398.1 de la misma Ley.

Vistos los artículos citados, así los demás de general y pertinente aplicación, y por todo lo que antecede,

FALLAMOS:

Que desestimando tanto el recurso de apelación interpuesto por la representación de Promociones del Pirineo S.L. como la impugnación adhesiva formulada por la representación de Gregorio, en ambos casos contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Boltaña en los autos ya circunstanciados, confirmamos íntegramente dicha resolución y condenamos a cada uno de los apelantes al pago de las costas causadas por sus respectivos recursos.

Contra esta resolución pueden haber, en su caso, recursos de casación y de infracción procesal ante el Tribunal Superior de Justicia, a preparar ante esta Audiencia Provincial en el plazo de cinco días, en el caso de que las partes entiendan que la presente Sentencia ha infringido normas del Derecho Civil de esta Comunidad Autónoma, todo ello sin perjuicio del derecho de las partes a intentar cuantos recursos consideren procedentes.

Notifíquese y devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia, con un testimonio de esta resolución, para que tengan lugar su ejecución y su cumplimiento.

Así, por esta Sentencia, y juzgando definitivamente en esta segunda instancia, lo pronunciamos, ordenamos y firmamos.

PUBLICACIÓN: En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr/a. Magistrado que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.

DILIGENCIA: Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución. Doy fe.