



Roj: **SAP M 5698/2021 - ECLI:ES:APM:2021:5698**

Id Cendoj: **28079370202021100168**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **20**

Fecha: **13/05/2021**

Nº de Recurso: **88/2021**

Nº de Resolución: **195/2021**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA ANGELES MARTINEZ DOMINGUEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Vigésima

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 7 - 28035

Tfno.: 914933881

37007740

N.I.G.: 28.080.00.2-2018/0007562

Recurso de Apelación 88/2021

O. Judicial Origen: Juzgado Mixto nº 04 de Majadahonda

Autos de Procedimiento Ordinario 737/2018

APELANTE: ELSTEAD SA

PROCURADOR D./Dña. ANA CARO ROMERO

APELADO: AQUELARRE GASTRONOMICO, SL

PROCURADOR D./Dña. PAULA MARIA REDONDO ORTIZ

SENTENCIA N° 195/2021

TRIBUNAL QUE LO DICTA:

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

D. JUAN VICENTE GUTIÉRREZ SÁNCHEZ

D. RAMÓN FERNANDO RODRÍGUEZ JACKSON

Dña. MARÍA DE LOS ÁNGELES MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ

En Madrid, a trece de mayo de dos mil veintiuno.

La Sección Vigésima 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 de Procedimiento Ordinario 737/2018 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 04 de Majadahonda, a instancia de ELSTEAD SA apelante-demandado, representado por la Procuradora Dña. ANA CARO ROMERO, contra AQUELARRE GASTRONOMICO, SL apelado-demandante, representado por la Procuradora Dña. PAULA MARIA REDONDO ORTIZ; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 21/10/2020.

VISTO, Siendo Magistrado Ponente **Dña. MARÍA DE LOS ÁNGELES MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ**



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 04 de Majadahonda se dictó sentencia de fecha 21/10/2020, cuyo fallo es del tenor siguiente: Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora doña Paula María Redondo Ortiza, en nombre y representación de la mercantil "Aquelarre Gastronómico S.L" debo condenar y condeno a la entidad "ELSTEAD S.A" a que abone a aquélla la cantidad de cinco mil ciento sesenta euros con sesenta y cinco céntimos (5.160,65 euros) en concepto de principal, así como los intereses devengados en la forma expuesta en el fundamento jurídico cuarto de la presente resolución.

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, exponiendo las alegaciones en que basa su impugnación. Admitido el recurso en ambos efectos, se dio traslado del mismo a la apelada, que presentó escrito oponiéndose al recurso formulado de contrario. Elevados los autos ante esta Sección, fueron turnados de ponencia, y quedando pendientes de resolución, se señaló fecha para la deliberación y votación, que se ha llevado a cabo por los Magistrados de esta Sección.

TERCERO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. - Por la representación de Aquelarre Gastronómico S.L se interpuso demanda frente a la entidad ELSTEAD S.A ejercitando acción de reclamación de cantidad por importe de 5.160,65 €, correspondiente a los trabajos acometidos para subsanar las deficiencias que presentaba la instalación eléctrica del local de negocio ubicado en la C/ Cristo nº 16 de Majadahonda, que la mercantil demandada arrendó a la entidad actora. Dicha pretensión, sustentada en los artículos 1544 y siguientes del Código Civil, así como en los artículos 21 y 30 LAU, es acogida por la sentencia de instancia al considerar que correspondía a la demandada, en su condición de propietaria del local y arrendadora, asumir el coste de la referida reparación.

Frente a dicha resolución se alza la representación procesal de ELSTEAD S.A, alegando, como único motivo de recurso, infracción del artículo 218 LEC, error y falta de valoración de la prueba. Sostiene la recurrente que la sentencia apelada yerra al fijar como hecho controvertido si la instalación eléctrica estaba correctamente realizada ya que lo que se planteó por la actora, y es lo relevante para resolver la cuestión litigiosa -quién ha de asumir el coste de la reparación-, es si dicha instalación cumplía con las prescripciones técnicas que impone el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, para el desarrollo de la actividad de bar restaurante para la que se arrendó el local y que, según esta norma, se encuentra calificada como de pública concurrencia. Se añade en el recurso que la juzgadora de instancia, al resolver la excepción de falta de legitimación pasiva, no ha valorado el contrato de traspaso suscrito entre la demandante y la mercantil 3 EMES & COCTEL, a pesar de que dicha excepción procesal se sustentaba en ese negocio jurídico; reiterando que es esa mercantil quien tenía que haber entregado a la demandante la actividad de restauración en perfecto de estado para su ejercicio y, por lo tanto, la responsable de que la instalación eléctrica cumpliera con las prescripciones técnicas que impone el mencionado Reglamento. Finalmente, se alega por la apelante que la juzgadora también yerra cuando, en aplicación de los artículos 30 y 21 de la LAU, y del artículo 1564 del Código Civil, concluye que corresponden a ELSTEAD S.A todas las obras de reparación necesarias para el desarrollo de la actividad para la que se arrendó el local pues debe primar la voluntad de las partes de acuerdo con el artículo 4.3 LAU y, por ende, lo pactado en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento.

SEGUNDO. - En cuanto a la fijación de los hechos controvertidos, en la demanda lo que se reclama es que la mercantil interpelada, en su condición de arrendadora del local de negocio, asuma el importe de la reparación de la instalación eléctrica, previa determinación de la existencia de las anomalías. En estos términos quedó fijada la controversia en el acto de la audiencia previa, y así se describe en el fundamento jurídico segundo de la sentencia apelada, sin que se advierta error alguno en la determinación de los hechos litigiosos ni tampoco se infiera de los alegatos del recurso puesto que es obvio que, para enjuiciar si la instalación eléctrica estaba correctamente realizada, debe serlo al amparo de la normativa aplicable a la actividad para la que se arrendó el local.

TERCERO.- Por lo que respecta a la incongruencia omisiva denunciada por no haberse pronunciado la sentencia recurrida sobre el contrato de traspaso a la hora de resolver la excepción de falta de legitimación pasiva, tampoco cabe acoger los alegatos del recurso toda vez que, como acertadamente sostiene la sentencia de instancia, lo que planteó la ahora recurrente es, en puridad, una cuestión de fondo, a saber, si ELSTEAD S.A debía asumir el coste de la reparación; resultando evidente la legitimación de la demandada para soportar la pretensión actora en su condición de arrendadora.



Por otra parte, no cabe confundir la incongruencia con la falta de motivación (SSTS de 15 de junio de 2009, de 26 de marzo de 2008, de 6 de mayo de 2008)-, ni con la disconformidad de la parte recurrente con la fundamentación jurídica del fallo (SSTS de 18 de octubre de 2006, 17 de noviembre de 2006, y 13 de diciembre de 2007). Como dice la STS núm. 264/2020, de 8 de junio, citando la sentencia 294/2012, de 18 de mayo, la exigencia de la motivación no autoriza a exigir un razonamiento judicial exhaustivo y pormenorizado de todos los aspectos y perspectivas que las partes pudieran tener de la cuestión que se decide, sino que deben considerarse suficientemente motivadas aquellas resoluciones que vengan apoyadas en razones que permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión, es decir, la ratio decidendi que ha determinado aquélla (SSTS de 29 de abril de 2008, de 22 de mayo de 2009 y 9 de julio de 2010).

CUARTO.- Por lo que respecta a la cuestión de fondo, queda circunscrita a determinar si corresponde a la demandada responder de las condiciones deficientes en que se encontraba la instalación eléctrica del local de negocio arrendado a la actora.

No resulta controvertido que dicha instalación presentaba un sinfín de anomalías, no constando que estuviera legalizada a través del correspondiente certificado o boletín. Este extremo queda, además, acreditado a través de la inspección llevada a cabo por el Organismo de Control Autorizado (OCA) el 22 de febrero de 2018, en la que se relacionaron los importantes defectos encontrados en la instalación eléctrica y la ausencia de legalización de la misma (documento nº 3 de la demanda), así como mediante el informe pericial aportado por la demandante (documento nº 7 de la demanda) ratificado en el plenario por su autor (Sr. Jesus Miguel). Consta también probado que dichas deficiencias fueron subsanadas y su importe abonado por la demandante (documento nº 4 de la demanda).

Dicho lo anterior, resta por determinar si incumbía a la demandada la obligación de transmitir el local de negocio de restauración con una instalación eléctrica que cumpliera con las exigencias técnicas que impone el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión para la apertura de locales de pública concurrencia, y, por tanto, de responder de las anomalías que han sido reparadas a costa de la actora.

A la hora de dar respuesta a esta cuestión hemos de partir del contrato de arrendamiento concertado entre los litigantes, en el que se dice que su objeto es el local comercial sito en la C/ Cristo nº 16 de Majadahonda, que deberá destinarse única y exclusivamente a cafetería, restaurante, pastelería o bar, es decir, a actividades de pública concurrencia según la calificación del Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto. Por tanto, a priori, correspondía a la demandada, en cuanto propietaria y arrendadora del local litigioso, haberlo entregado en disposición de servir al uso pactado, pues no se concibe que estando destinado a una actividad de restauración careciera de una instalación eléctrica adecuada y conforme a la normativa vigente.

Frente a ello, no resulta atendible el alegato que pretende derivar esa responsabilidad hacia 3 EMES & COCTEL (mercantil que traspasó el negocio a la actora) puesto que del contrato suscrito se desprende que lo transmitido fue el negocio de restauración (mobiliario, enseres, maquinaria, etc.) y la licencia de actividad; sin que quepa concluir que la instalación eléctrica del local fuera responsabilidad de la cedente y no de la propiedad toda vez que la misma forma parte de los elementos esenciales e imprescindibles para que el local pudiera ser destinado a la actividad para la que fue arrendado. Y esta conclusión no queda desvirtuada por el hecho de que en la estipulación sexta del contrato de traspaso se diga que se entregó la documentación acreditativa de la licencia de actividad, así como el resto de permisos y documentación necesaria para su desempeño, puesto que aquí no se trata de obtener un permiso o licencia administrativa para la apertura o desarrollo de la actividad, sino de que el local arrendado contara con una instalación eléctrica debidamente legalizada para permitir la actividad a la que, conforme a lo pactado en el contrato de arrendamiento, debía ser destinado.

Tampoco cabe excluir la responsabilidad de la demandada con alusión a la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, del siguiente tenor literal: *SEXTA. CONSERVACIÓN Y DAÑOS A TERCEROS. Serán de cuenta y cargo de El Arrendatario todos los gastos ocasionados por la conservación del local y la reparación de desperfectos y averías, causados tanto por el uso normal como por negligencia, así como los daños que se pudieran ocasionar a terceras personas o cosas durante la vigencia del contrato.*

Cierto es que, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.3 de la LAU, los arrendamientos para uso distinto de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, y sólo en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil, pero no lo es menos que de la referida cláusula sexta lo que se desprende es que serían a cargo de la entidad arrendataria las reparaciones que obedecieran al mantenimiento del local o a desperfectos derivados del uso pero no permite entender incluidas las deficiencias de origen que presentaba el inmueble arrendado que imposibilitaban destinarlo al uso pactado, siendo obligación de la arrendadora entregar el local en las condiciones adecuadas para cumplir ese destino.



En definitiva, procede la íntegra desestimación del recurso entablado y la confirmación de la sentencia de instancia.

QUINTO. - Por lo que respecta a las costas de la alzada, se imponen a la parte recurrente dada la desestimación del recurso.

Vistos los artículos citados y demás de pertinente aplicación.

FALLAMOS

Con desestimación del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de ELSTEAD S.A contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Majadahonda en el procedimiento ordinario nº 737/2018, confirmamos dicha resolución. Las costas causadas en la alzada se imponen a la recurrente, con pérdida del depósito constituido para recurrir.

MODO DE IMPUGNACION: Se hace saber a las partes que frente a la presente resolución cabe interponer **Recurso de Casación y/o Extraordinario por Infracción Procesal**, en los supuestos previstos en los artículos 477 y 468 respectivamente de la LEC en relación con la Disposición Final 16º de la misma Ley, a interponer en el plazo de VEINTE DÍAS ante este mismo órgano jurisdiccional. Haciéndose saber a las partes que al tiempo de la interposición de los mismos, deberán acreditar haber constituido el depósito que, por importe de 50 euros, previene la Disposición Adicional Decimoquinta de la L.O.P.J., establecida por la Ley Orgánica 1/09, de 3 de noviembre, sin cuyo requisito el recurso de que se trate no será admitido a trámite, excepto en los supuestos de reconocimiento expreso de exención por tener reconocido el derecho de asistencia jurídica gratuita. (Caso de interponerse ambos recursos deberá efectuarse un depósito de 50 euros por cada uno de ellos).

Dicho depósito habrá de constituirse en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección abierta con el nº 2838 en la sucursal 6114 del Banco de Santander sita en la calle Ferraz nº 43 de Madrid.

Así, por esta nuestra Sentencia, 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.