



Roj: **SAP O 4506/2019 - ECLI:ES:APO:2019:4506**

Id Cendoj: **33044370042019100461**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Oviedo**

Sección: **4**

Fecha: **07/11/2019**

Nº de Recurso: **436/2019**

Nº de Resolución: **398/2019**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **MARIA NURIA ZAMORA PEREZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION CUARTA

OVIEDO

SENTENCIA: 00398/2019

Modelo: N10250

C/ CONCEPCIÓN ARENAL Nº 3 - 3

-

Teléfono: 985968737 **Fax:** 985968740

Correo electrónico:

Equipo/usuario: JMI

N.I.G. 33044 42 1 2019 0003975

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000436 /2019

Juzgado de procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 11 de OVIEDO

Procedimiento de origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000331 /2019

Recurrente: BANCO DE SABADELL S.A.

Procurador: NERY MYRIAM GARCIA SUAREZ

Abogado: CARLOS BUENO REY

Recurrido: ARTUXUASIPO S.L.

Procurador: LUIS ALBERTO PRADO GARCIA

Abogado: CESAR JULIO RAMOS ALONSO

NÚMERO 398

En OVIEDO, a siete de Noviembre de dos mil diecinueve, la Sección Cuarta de la Ilma. Audiencia Provincial de Oviedo, compuesta por Don Francisco Tuero Aller, Presidente, Doña Nuria Zamora Pérez y D. Juan Carlos Llavona Calderón, Magistrados, ha pronunciado la siguiente:

S E N T E N C I A

En el recurso de apelación número **436/2019**, en autos de JUICIO ORDINARIO Nº 331/2019, procedentes del Juzgado de Primera Instancia número once de los de Oviedo, promovido por **BANCO SABADELL, S.A.**, demandada en primera instancia, contra **ARTUXUASIPO, S.L.**, demandante en primera instancia, siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D^a. Nuria Zamora Pérez.-



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia número once de los de Oviedo se dictó Sentencia con fecha veintiuno de Junio de dos mil diecinueve, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Estimando la demanda formulada por el procurador Sr. Prado García, en la representación de autos, contra Banco Sabadell, SA, debo condenar y condeno a la demandada a:

1º Proceder a la realización de las obras pertinentes para que cesen las humedades que se producen en el local arrendado, de acuerdo con lo determinado en el informe pericial que se acompaña a la demanda.

2º Reparar los daños sufridos en el local arrendado como consecuencia de las mencionadas filtraciones, de acuerdo con lo determinado en el mismo informe pericial.

Se imponen las costas procesales causadas a la demandada.".-

SEGUNDO.- Contra la expresada resolución se interpuso por la parte demandada recurso de apelación, del cual se dio el preceptivo traslado, y remitiéndose los autos a esta Audiencia Provincial se sustanció el recurso, señalándose para deliberación y fallo el día veintinueve de Octubre de dos mil diecinueve.-

TERCERO.- Que en la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.-

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- La sentencia de instancia estima íntegramente la demanda presentada por Atuxuasipo SL y, en consecuencia, condena a la demandada Banco Sabadell SA, en calidad de propietaria y arrendadora del inmueble ocupado por la demandante, a ejecutar las obras pertinentes para que cesen las humedades que se producen en el local arrendado, de acuerdo con lo determinado en el informe pericial que se acompaña a la demanda realizado por Valoraciones y Peritaciones Judiciales SL. También condena a la demandada a ejecutar la reparación de los daños sufridos en el local arrendado como consecuencia de las mencionadas filtraciones, de acuerdo con lo determinado en el mismo informe pericial.

Recurrida la sentencia por Banco Sabadell SA, la apelación se basa en los mismos argumentos en los que se articula el escrito de contestación, a saber:

1º.- Infracción del artículo 4.3 y 6 de la LAU, y es que el arrendador al concertar el contrato de arrendamiento asumió la obligación de realizar, a su cargo, las obras cuya ejecución reclama en este proceso.

2º.- Infracción de la doctrina jurisprudencial de los actos propios, pues la demandante habría asumido y llevado a cabo obras de reparación en la zona de la edificación -cubierta del inmueble- obras que ahora pretende hacer recaer en el arrendador.

3º.- Se condena a ejecutar unas obras que, en parte, no serían necesarias ya que no afectan al inmueble arrendado.

SEGUNDO.- Centrado el recurso de apelación en los términos expuestos, ha de ser desestimado.

Hemos de partir del hecho de que la apelante es arrendadora del inmueble ocupado por Artuxuasipo SL, por subrogación en la posición contractual del anterior arrendador, desde que el auto de 19 de enero de 2.017 le es adjudicado en proceso de ejecución hipotecaria. La demandante tiene reconocida la condición de arrendataria en auto de 15 de junio de 2.017. También queda acreditado que el inmueble arrendado tiene daños -filtraciones, humedades- provenientes de la cubierta del edificio, la cual presenta un deficiente estado de conservación. La apelante pretende que no es ella la obligada a sumir la ejecución de las obras de reparación, sino que sería la arrendataria, quien a tenor de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento se hacía cargo de la obligación de ejecutar las obras de conservación y reparación necesarias.

La alegación de la parte apelante, fue rechazada por el juzgador de instancia, en base a unos argumentos que el tribunal hace suyos.

Según el artículo 30 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, son de aplicación a los arrendamientos de locales lo dispuesto en el artículo 21 de dicho texto legal. Y así, el arrendador está obligado a realizar, sin derecho por ello a elevar las rentas, todas las reparaciones necesarias para conservar el inmueble en condiciones de habitabilidad, para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario, a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

La entidad apelante pretende que esa norma general quedó derogada por acuerdo de los contratantes, al asumir el arrendatario la obligación de ejecutar las obras de conservación y reparación necesarias, cláusula



sexta del contrato. Renuncia que implica un acto unilateral del arrendatario y que le eximiría de la obligación legal.

TERCERO.- El examen de la cláusula del contrato invocada por la apelante, lleva a una conclusión diferente a la propugnada. En el párrafo primero de dicha cláusula, el arrendatario se obliga a ejecutar las obras de reparación y conservación necesarias y a la finalización del contrato a devolver el local arrendado sin más desperfectos que los originados por el uso normal del mismo.

En el párrafo quinto, se decía que las reparaciones necesarias a fin de conservar el local arrendado, maquinaria, instalaciones y mobiliario en estado de servir para el uso convenido, serán de cargo exclusivo del arrendatario, renunciando expresamente a lo dispuesto en el artículo 21 de la vigente Ley arrendaticia. Renuncia que puede ser admitida en derecho, en particular cuando el arrendatario no es un consumidor, sino una empresa y por ende cabe presumir se halla en igual posición contractual que el arrendador si bien referida a lo anteriormente indicado y así en el párrafo sexto se hace reseña más pormenorizada de aquellos elementos cuya conservación y reparación asume el arrendatario. "cristales, cerraduras, agua, gas, electricidad, calefacción, cocinas, baño bidet, grifos, inodoros, lavabos, calentador, antena TV y en particular los desagües, atascos, arreglos de la cocina, fregaderos, lavaderos, sistema de ventilación y tuberías".

Ahora bien, en esa misma cláusula y a continuación de las reparaciones que se dicen son de cargo del arrendatario se añade: "serán de cuenta de la arrendadora todas las reparaciones que conlleva defectos estructurales...". Los problemas de impermeabilización que el informe pericial aprecia en la cubierta del edificio y que está produciendo daños en el local de la apelante, cabe calificarlos de defecto estructural al afectar a un elemento esencial del inmueble, que de no ser reparado, incide en otros elementos estructurales como fachada, muros, que podrían llegar a provocar la ruina del inmueble o un grave deterioro del mismo.

No es de aplicación, al caso de autos, la reseña de elementos estructurales recogida en la Ley de Ordenación de la Edificación, cuyo ámbito de aplicación es diferente al marco jurídico en el que se plantea este litigio. Dicha normativa pretende definir la responsabilidad exigible a cada uno de los agentes intervinientes en un proceso constructivo. Nada tiene que ver a efectos de relaciones contractuales arrendador- arrendatario.

CUARTO.- Ratificada la obligación del arrendador de asumir la reparación de la cubierta, esa obligación de reparar debe extenderse a las dos cubiertas del edificio y no sólo a la que directamente se ubica encima del local arrendado.

Según el informe pericial, los desperfectos de la cubierta a dos aguas, de momento sólo afectan a la planta superior, que no es objeto de arrendamiento. Ese informe también concreta que de no repararse esa cubierta se seguirá produciendo entrada de agua por esa vía y en esa dependencia y acabará filtrando al piso inferior, causando unos daños que afectarán al normal disfrute del inmueble arrendado; de ahí la necesidad de proceder también, a su arreglo.

QUINTO.- La condena a ejecutar las obras de reparación de la cubierta justifica el mantener la condena a reparar los daños que se objetan en el local y que se han producido por las filtraciones provenientes de esa cubierta. No se trata de obra de conservación del local necesaria por el normal o anormal uso que el arrendatario haga de él. Son daños derivados del deficiente estado de un elemento estructural cuya conservación es de cargo del arrendador, quien no sólo debe asumir la reparación de ese elemento sino también de los daños causados por su deficiente mantenimiento.

SEXTO.- Procede desestimar la pretensión de la parte apelante, para eximirse de la obligación de reparar, en base a la doctrina de los actos propios.

La invocada doctrina, de creación jurisprudencial, exige una actuación unilateral, voluntaria, indubitada de asumir unas obligaciones, unos deberes que en principio no corresponden a quien los lleva a cabo.

En el caso de autos y de la prueba pericial practicada se desprende que los defectos de la cubierta debieron manifestarse temporalmente en épocas pasada, por ello se han ido ejecutando reparaciones puntuales. Se ha procedido a "parchar" la cubierta. Y así en la página 57 del informe se dice que "se han realizado actuaciones en varios puntos de la cubierta, destinadas a evitar filtraciones, pero no han sido efectivas, dado que las filtraciones persisten". La redacción empleando una forma impersonal "SE", implica un desconocimiento acerca de quien ha ejecutado esas actuaciones puntuales. Pudo haberlas llevado a cabo el anterior arrendador. Lo cierto es que no hay prueba que acredite que las hiciera el arrendatario. No podemos, pues, hablar de acto propio cuando la actuación de la que se pretende deducir ese acto propio no queda acreditado que la realiza aquel a quien se le atribuye.

SÉPTIMO.- La desestimación del recurso implica la condena en costas del apelante, artículo 398 nº 2 de la LEC.

En base a lo hasta aquí argumentado la sala dicta el siguiente:

**FALLO**

SE DESESTIMA EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR BANCO SABADELL SA, contra la sentencia dictada el veintiuno de junio de dos mil diecinueve, por el Juzgado de Primera Instancia número once de Oviedo, en el Juicio Ordinario N° 331/2.019. Se confirma la sentencia apelada. Se imponen a la entidad recurrente las costas causadas en esta segunda instancia.

En aplicación del apartado noveno de la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ, dese el destino legalmente previsto al depósito constituido para recurrir.

Las resoluciones definitivas dictadas por las Audiencias Provinciales, de conformidad con lo prevenido en el art. 466 de la L.E.C., serán susceptibles de los Recursos de Infracción Procesal y de Casación, en los casos, por los motivos y con los requisitos prevenidos en los arts. 469 y ss., 477 y ss. y Disposición Final 16ª, todo ello de la L.E.C., debiendo interponerse en el plazo de **VEINTE DÍAS** ante éste Tribunal, con constitución del depósito de 50 euros en la cuenta de consignaciones de este Tribunal en el Banco Santander **3370 0000 e indicación de tipo de recurso (04: Extraordinario por infracción procesal y 06: por casación) y expediente con cuatro cifras más dos del año.**

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.