



Roj: **SAP SA 223/2018 - ECLI:ES:APSA:2018:223**

Id Cendoj: **37274370012018100222**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Salamanca**

Sección: **1**

Fecha: **24/04/2018**

Nº de Recurso: **99/2018**

Nº de Resolución: **167/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **JOSE ANTONIO VEGA BRAVO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

SALAMANCA

SENTENCIA: 00167/2018

Modelo: N10250

GRAN VIA, 37-39

-

Tfno.: 923.12.67.20 Fax: 923.26.07.34

Equipo/usuario: MSZ

N.I.G. 37246 41 1 2017 0000166

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000099 /2018

Juzgado de procedencia: JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.1 de PEÑARANDA DE BRACAMONTE

Procedimiento de origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000163 /2017

Recurrente: Cayetano

Procurador: ANGEL CECILIO GOMEZ TABERNERO

Abogado: JOSE RAMON FUENTES AGUDO

Recurrido: Dimas , Epifanio

Procurador: MARIA AMELIA RODRIGUEZ COLLADO, ANGEL CECILIO GOMEZ TABERNERO

Abogado: JOSE MARIA CONTRERAS NODAL, JOSE RAMON FUENTES AGUDO

SENTENCIA

SENTENCIA NÚMERO 167 /18

ILMO SR PRESIDENTE

DON JOSE ANTONIO VEGA BRAVO

ILMOS SRES MAGISTRADOS

DON JUAN JACINTO GARCÍA PEREZ

DOÑA MARIA LUISA MARRO RODRÍGUEZ

En la ciudad de Salamanca a veinticuatro de abril del año dos mil dieciocho.



La Audiencia Provincial de Salamanca, ha visto en grado de apelación el Juicio ORDINARIO N ° 163/17, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Peñaranda de Bracamonte, **Rollo de Sala N° 99 /18** ; han sido partes en este recurso: como demandante apelado DON Dimas , representados por la Procuradora Dª Amelia Rodríguez Collado , bajo la dirección del Letrado Don José María Contreras Nodal; como demandado apelante DON Cayetano , representado por el Procurador Don ANGEL CECILIO GOMEZ TABERNERO, bajo la dirección del Letrado D. JOSE RAMON FUENTES AGUDO.

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- El día 23 de octubre de dos mil diecisiete, por la Sra. Juez del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción de Peñaranda de Bracamonte , se dictó sentencia en los autos de referencia que contiene el siguiente FALLO: "Que estimada la demanda presentada por Procuradora Dª Amelia Rodríguez Collado, en nombre y representación de D. Dimas , debo condenar y condeno a D. Cayetano , a que abonen a la actora la cantidad de 6.529,93 €, más los intereses legales, desde la interposición de la demanda hasta su pago y debo absolver y absuelvo a D. Epifanio , Representados por el Procurador D. Ángel Gómez, de los pedimentos contra él en la demanda.

Con expresa condena en costas al demandado D. Cayetano , y las costas causadas por D. Epifanio , serán impuestas a la parte demandante."

2º.- Contra referida sentencia se interpuso recurso de apelación por la representación jurídica de la parte demanda y presentado escrito hizo las alegaciones que estimó oportunas en defensa de sus pretensiones, para terminar suplicando se dicte sentencia estimando el recurso de apelación y revocando la sentencia recurrida, desestime en su integridad la demanda interpuesta, absolviendo al codemandado D. Cayetano de la pretensiones y condenas contra él solicitadas, con imposición de las costas de la primera instancia a la parte actora.

Dado traslado de la interposición del recurso a la contraparte, por la legal representación de ésta se presentó escrito de oposición al mismo, haciendo las alegaciones que estimó oportunas en defensa de sus pretensiones, para terminar suplicando se dicte resolución desestimando el recurso planteado de contrario, con expresa imposición de costas de la alzada a la parte apelante.

3º.- Recibidos los autos en esta Audiencia, se formó el oportuno rollo, señalándose para la **deliberación, votación y fallo** del recurso el día diecinueve de abril de los corrientes, pasando los autos al Ilmo. Sr. Magistrado Ponente para dictar sentencia.

4º.- Observadas las formalidades legales.

Vistos, siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado **DON JOSE ANTONIO VEGA BRAVO**.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1. **PRIMERO.-** La parte demandada fundamentó su recurso de apelación en la excepción de falta de legitimación pasiva del propietario-arrendador codemandado Don Cayetano o subsidiariamente en la excepción de litisconsorcio pasivo necesario, por no haberse demandado al actual propietario de la nave arrendada; asimismo, se alegó el error de derecho y en la valoración de las pruebas, con infracción de los artículos 1088 , 1089 , 1091 , 1254 , 1258 , 1554 , 1556 , 1559 y 1573 del Código civil en relación con el art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal al incurrir la juez a quo en error en la valoración de la prueba a tenor de lo dispuesto en el art. 217 LEC , ya que ninguna obligación establece el contrato para el arrendador propietario en orden a la realización de obra alguna, ni la ley supletoria aplicable en defecto de dicho pacto permite atribuir al arrendador la obligación de abonar el importe de las obras realizadas cuando no fue eso lo pactado; asimismo se alegó infracción por indebida e incorrecta aplicación los artículos 1088 , 1090 89 , 91 , 1254 , 1258 , 1554 , 1556 , y 1573 del Código civil en relación con artículo 21.3 LAU ya que no concurre el conocimiento y consentimiento del arrendador respecto de las obras realizadas; y, finalmente, alegó la errónea aplicación del artículo 394 LEC sobre la imposición de costas ya que en todo caso hay dudas razonables de hecho de acuerdo con el clausulado del contrato de arrendamiento y de acuerdo con las pruebas practicadas sobre la existencia de conocimiento y consentimiento del arrendador.

2. La parte actora se opuso a dicho recurso.

3. **SEGUNDO.-** Como es sabido, a todo arrendador que alquila su vivienda o local por la vía de los art. 21 y 30 LAU le incumbe la obligación de llevar a cabo la entrega útil del objeto del arrendamiento, es decir, de mantener el inmueble en un correcto estado de habitabilidad, lo que le exige realizar obras de rehabilitación y de adaptación



a las nuevas exigencias municipales, y en obras de conservación derivadas del transcurso del tiempo que conlleva que sea preciso hacer reparaciones que el mismo paso del tiempo ha provocado en el inmueble.

4. Esta obligación del arrendador encuentra su marco legal en el art. 21 LAU que lleva por rúbrica conservación de la vivienda y en el art. 1554.2 CC. En el primero, la LAU señala claramente esta obligación cuyo incumplimiento determina que podría el arrendatario ejercitar acciones judiciales para obligar al arrendador en virtud de sentencia a condena de hacer a que el arrendador ejecute las obras si el arrendatario logra convencer al juez de la necesidad de estas obras y que las que le está solicitando el inquilino no son superfluas o de mejora, sino que entran dentro del concepto de la necesaria "habitabilidad" del inmueble. En definitiva, el arrendador viene obligado no sólo a entregar la cosa en estado de servir al uso de su destino, sino que también viene obligado a conservar en tal estado la cosa durante todo el tiempo de vigencia del contrato. De ahí la obligación del artículo 1554.2º del Código Civil de verificar las obras para su conservación durante el desarrollo del arriendo. Lo que ha de entenderse en el sentido de que esta obligación devendrá desde el instante en que el arrendatario le haga saber al arrendador la existencia de deficiencias que hagan precisa una obra de reforma; en efecto, las reparaciones han de ser las precisas para la conservación de la cosa, sin que esta obligación se extienda a las obras de mero lujo o recreo, ni aquéllas que vayan dirigidas a que la cosa sirva para un uso distinto de lo pactado.

5. Ahora bien, es necesario sin duda llevar a cabo unas precisiones conceptuales a fin de delimitar el alcance de la obligación ex art. 21 LAU . En este sentido hay que indicar que el concepto de reparaciones necesarias a que hace mención el precepto habrá de buscarse en la doctrina y en la jurisprudencia, puesto que ni el CC ni la LAU lo ofrecen. En principio, las obras de reparación y las de conservación de la vivienda arrendada no son exactamente identificables. Las primeras se definen como aquellas que son imprescindibles para que la vivienda recobre el estado o cualidades pactadas y perdidas o destruidas bien por el transcurso del tiempo, bien por causa imputable a cualquiera de las partes, bien por fuerza mayor o caso fortuito. Las obras de conservación, en cambio, son aquellas que se verifican en la vivienda arrendada en prevención de una posible destrucción o pérdida de las cualidades o condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.

6. Asimismo, hay que indicar que se deben incluir en la obligación del arrendador los gastos de reparación necesaria, que son aquellos que resultan indispensables para la conservación de la cosa, es decir, aquellos que no pueden dejar de hacerse sin perjudicar la conservación de la cosa arrendada.

7. De ahí que, en suma, pueda defenderse que las reparaciones a que hace mención el artículo 21 LAU son de los siguientes tipos:

a) Aquellas referidas tanto a las obras u operaciones encaminadas a la restauración de los deterioros o menoscabos sufridos en la cosa arrendada,

b) Aquellas destinadas a la conservación de la misma, es decir, aquellas que deben realizarse inexcusablemente y no aumentan el valor ni la productividad de la cosa arrendada.

8. El concepto de reparación, pues, hace referencia a aquel gasto u obra sin la cual quedaría el bien arrendado inservible para su uso e, incluso, llegaría a destruirse.

9. Por ello, quedan sujetos a reparación todos aquellos deterioros que eliminen o puedan eliminar en la cosa arrendada las condiciones de habitabilidad pactadas para su uso por el arrendatario, es decir:

- los deterioros procedentes del mero transcurso del tiempo,
- por desgaste natural de la cosa
- o por el uso ordinario de la misma,
- o por caso fortuito y fuerza mayor.

10. -En este último sentido, habrá que incluir aquellas reparaciones necesarias ordenadas por la Autoridad pública competente en materia de salubridad, saneamiento y seguridad de la vivienda arrendada (STS 17 febrero 1993 [RJ 1993, 12381]), como también el pago de las contribuciones y cargas inherentes al uso o goce de la vivienda.

11. Pues bien, las características y presupuestos de esta obligación del arrendador ex art. 21 LAU para que sea exigible la obligación del arrendador de llevar a cabo la obra son las siguientes:

a) El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido. De modo que si se considera probado que la exigencia de llevar a efecto la obra lo es por deterioro de las



- instalaciones y exigencia de habitabilidad el coste de la obra corre íntegro de cuenta del arrendador, sin repercusión alguna en el arrendatario.
- b) Esta imputación del gasto no será aplicable, a tenor del párrafo 2º del art. 21.1 LAU, 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.
- c) No procederá la obligación de reparación cuando exista una destrucción de la cosa arrendada por causa no imputable al arrendador. A este efecto, para interpretar lo que se entiende por "destrucción de la vivienda" se estará a lo dispuesto en el artículo 28, que señala en qué supuestos se entiende producida esta destrucción de forma tasada y que excluye la obligación de reparación conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo.
- d) El arrendatario debe soportar las obras de reparación cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento. Y ello, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda (art. 21.2 LAU). En este punto resulta fundamental las exigencias del arrendatario en la ejecución de la obra, y así se entiende que todas las de conservación se refieren a este punto, porque no tiene sentido que el arrendatario le inste al arrendador a que lleve a cabo una obra "para cuando concluya el arrendamiento", por lo que en su mayoría el arrendatario deberá sufrir las consecuencias de la obra, aunque se entiende que en el encargo de su ejecución el arrendador deberá ser lo suficientemente diligente como para estar pendiente de que la obra se ejecuta en sus plazos prudenciales, a fin de que las molestias al arrendatario sean reducidas en intensidad y en tiempo.
- e) Ahora bien, el legislador, para instar al arrendador a que la obra se concluya en sus plazos razonables ha añadido en el apartado 2º in fine del art. 21 LAU la "sanción" al arrendador relativa a que si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado, por lo que en estos casos habría que individualizar con claridad cuál es la parte del inmueble que el arrendatario no puede usar, previo el pertinente informe pericial si hay discrepancia entre las partes al respecto.
- f) Es obligación del arrendatario la de procurar la aminoración de los efectos que podrían derivarse de un silencio en su comunicación al arrendador de la necesidad de llevar a cabo la obra. Nótese que un retraso, por ejemplo, en la producción o existencia de humedades haría preciso un mayor desembolso económico que se hubiera evitado si la comunicación se hace de inmediato. Así, el apartado 3º del art. 21 LAU exige que el arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.
12. Con ello, se prevé que si existe una necesidad urgente de hacer una obra y el arrendatario lo silencia, posiblemente incluso se le podrían exigir responsabilidades si, judicializado el problema, se pudiera acreditar que los daños en el inmueble eran visibles y perceptibles a simple vista, de tal manera que fue el silencio del arrendatario en comunicar al arrendador los defectos, el causante del daño posterior causado. Además, se legitima al arrendatario **en casos de urgencia a llevar a efecto las reparaciones urgentes, pero** dando cuenta de inmediato al arrendador, entendiéndose que tal **comunicación** debe ser **fehaciente**, a fin de que llegado el caso el arrendatario pueda **acreditar que no se hizo la obra voluntariamente, sino amparándose en el art. 21.3 LAU**. En sentido contrario, la realización de obras por el arrendatario sin autorización del arrendador puede dar lugar al desahucio.
13. **Ahora bien, al tratarse de obras de reforma urgentes no se exige nada más que la mera comunicación, pero no la autorización de las obras por el arrendador**. De suerte que en caso de **duda** sobre la urgencia deberá **acreditarse convenientemente la cuestión relativa a la urgencia** o no de las obras llevadas a cabo por el arrendatario.
14. Además, la realización de estas obras permite al arrendatario exigir su pago inmediato al arrendador y este está obligado a pagarlas. De no hacerlo, daría lugar a un declarativo para reclamar el importe satisfecho por el arrendatario, como es el juicio en el que nos encontramos.
15. g) Por último indicar que no entra en el ámbito de las obras de reparación impuestas al arrendador las de mero uso del inmueble, ya que el apartado 4º del art. 21 LAU apunta que las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario. La cuestión polémica que podrá surgir, en su caso, será la relativa a la interpretación de lo que pueda entenderse siempre por "obras necesarias ante el mero uso del inmueble". Nos encontramos aquí, de nuevo, ante un concepto jurídico indeterminado que está necesitado, como siempre, de interpretación, lo que se podrá llevar a cabo mediante la oportuna



prueba pericial para acreditar si la obra que se estaba ejecutando lo era por el mero uso del inmueble por el arrendatario, o más bien era una obra necesaria para la debida habitabilidad del inmueble.

16. A este respecto, el **Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, en Sentencia de 18 Mar. 2009**, rec. 1532/2002 recuerda a una antigua sentencia del Alto Tribunal de 20 de febrero de 1975 , según la cual "la **obligación** establecida en el **número 2º del artículo 1554 del Código Civil , de reparar** el arrendador la cosa arrendada **a fin de conservarla en el estado de servir al uso** a que ha sido destinada, no puede tener otro **alcance** que el expresado en el precepto legal, esto es, el de realizar las operaciones necesarias durante el arrendamiento, pero **no** es el **reconstruir o reedificar** , porque estas obras son de mayor empeño e importancia y no se pueden confundir con los simples reparos" ; asimismo, las SSTs de 22 de octubre de 1951 , 6 de febrero de 1954 y 14 de junio de 1956 mantienen el criterio de que **si la reparación necesaria es de tal entidad queda fuera de toda duda que debe equipararse a la pérdida de la vivienda** .

17. Ahora bien, ¿cómo distinguir entre reparación y destrucción? A tal efecto el TS insiste en que destacada doctrina científica, ante la dificultad de deslindar los conceptos de reparación y reconstrucción, ha entendido que debe **acudirse a un criterio económico** que atienda a la cuantía o **valor de la reparación** o reconstrucción **en relación con la importancia de la renta** del arriendo **y con la causa** que la haya originado, para valorar no sólo el dolo o negligencia del arrendador, sino también la negligencia del arrendatario al guardar una postura pasiva de silencio en la denuncia del menoscabo.

18. **Tercero.-** Sobre la base de la doctrina anteriormente transcrita es obligado concluir que en el presente caso no concurre ninguna excepción ni de falta de legitimación pasiva ni de litisconsorcio pasivo necesario, puesto que teniendo en cuenta lo que es objeto de juicio, la tutela jurisdiccional solicitada puede hacerse efectiva perfectamente de manera exclusiva frente a dicho expropietario arrendador demandado, sin que haya necesidad alguna de demandar al actual propietario del local arrendado, pues la obligación de pago de las reparaciones necesarias realizadas se refiere a obras hechas durante la vigencia del contrato de arrendamiento celebrado por el actor con dicho arrendador demandado. De modo que el objeto del litigio no es otro que delimitar si en atención al contenido del contrato de arrendamiento y a lo establecido por la ley el arrendador demandado está o no está obligado a pagar al arrendatario las cantidades que éste le reclama en concepto de obras necesarias.

19. **CUARTO.-** Como con total acierto se ha dicho en la sentencia ahora apelada, el presente juicio comenzó por medio de demanda en la que la parte actora ejerció la acción de reclamación de cantidad fundamentada en el impago por el arrendador demandado de las reparaciones necesarias realizadas en la nave litigiosa por dicho arrendatario demandante. Demanda frente a la cual el entonces propietario arrendador de la nave objeto de juicio se opuso, oposición que ha reiterado en el presente recurso de apelación, por entender que en la cláusula cuarta del contrato se pactó que las obras que fuesen necesarias para su actividad en la nave industrial serán de cuenta de la arrendataria, quedando las obras realizadas y que sean fijas y de carácter permanente en beneficio del inmueble. Para dichas obras será precisa la autorización por escrito de la propiedad. Y asimismo en la cláusula décima de dicho contrato se estableció que la arrendataria queda facultada para realizar en el inmueble todo tipo de obras, incluidas obras de mejora, a sus expensas, siempre y cuando tales obras no puedan perjudicar la estructura del inmueble ni menoscaben el fin u objeto del mismo. Dichas obras quedarán en beneficio de la propiedad una vez resuelto el contrato. Y el párrafo cuarto de dicha cláusulas establece que el arrendatario realizará a su exclusiva costa cualesquiera obras necesarias para que el inmueble cumpla en todo momento la normativa que resulte de aplicación y permita servir al uso convenido. Dichas obras deberán ser comunicadas a la arrendadora con copia de legislación que las obligue a realizar. Por consiguiente, la vista de lo pactado, son de la exclusiva competencia de la arrendataria tanto las obras necesarias para la reparación de la nave a fin de servir al destino de la misma, como todo tipo de obras, incluidas las de mejora, siempre que no menoscaben la estructura del inmueble, junto con cualquier obra necesaria para que el inmueble arrendado cumpla en todo momento la legislación y le permita servir al uso convenido. De modo que según lo pactado no hay ninguna obligación respecto del propietario en orden a la realización de obra alguna. Asimismo, se insistió por la parte demandada que en todo caso las obras realizadas no fueron comunicadas ni conocidas ni consentidas por el arrendador, por lo que por aplicación del artículo 21 LAU no puede exigírsele al mismo el pago de tales obras.

20. En definitiva, la parte demandada lo que alega no es sino que el régimen de las obras en los contratos de arrendamiento está sometido en primer lugar, como primera fuente normativa, a lo pactado por las partes, de acuerdo con los artículos 1091 y 1255 CC . De manera que sólo en defecto del pacto podremos acudir al régimen legal establecido en el citado artículo 21 LAU , régimen legal que además exige el conocimiento y consentimiento por el arrendador de las obras necesarias que realice el arrendatario en casos de urgencia. Alegaciones sobre cuya base entiende la parte demandada-apelante que debe desestimarse la demanda porque de acuerdo con lo pactado todas las obras, incluidas también las obras necesarias realizadas



con carácter urgente por el arrendatario, son obligación de dicho arrendatario y no se le pueden exigir al arrendador. Y asimismo, de no entenderse que el cumplimiento de lo pactado debe llevar a tal conclusión, nos encontraríamos con que las obras objeto de juicio, que por considerarlas urgentes han sido realizadas por el arrendatario, sin embargo no fueron conocidas y comunicadas al arrendador en forma legal, por lo que tampoco puede exigírsele su pago.

21. Pues bien, el contrato de arrendamiento de nave industrial objeto de juicio aparece unido a los folios 11 y siguientes de los presentes autos. En la cláusula primera del mismo se especifica que el objeto del contrato es el arrendamiento del inmueble referido en el expositivo primero, nave industrial sita en Peñaranda, el cual estará destinado única y exclusivamente para la actividad de almacén y venta de materiales de fontanería. En la cláusula segunda se fija la duración del contrato en 10 años. En la cláusula tercera se fija una renta de 550 € al mes. Y en la cláusula cuarta del mismo se establece que las obras que fueran necesarias para su actividad en la nave industrial, serán de cuenta de la arrendataria, quedando las obras realizadas y que sean fijas y de carácter permanente en beneficio del inmueble. Para dichas obras será precisa la autorización por escrito de la propiedad. Por su parte, la cláusula décima establece que la arrendataria queda facultada para realizar en el inmueble todo tipo de obras, incluidas obras de mejora, a sus expensas, siempre y cuando tales obras no puedan perjudicar la estructura del inmueble ni menoscaben el fin objeto del mismo. Dichas obras quedarán en beneficio de la propiedad una vez resuelto el contrato. Y añade en el párrafo cuarto que "la arrendataria deberá realizar a su exclusiva costa cualesquiera obras necesarias para que el inmueble cumpla en todo momento la normativa que le resulte de aplicación y permita servir al uso convenido de nave industrial arrendada. Dichas obras deberán ser comunicadas al arrendador con copia de la legislación que las obligue a realizar.

22. Una vez finalizadas las obras iniciales para el ejercicio de la actividad, el arrendatario tendrá que solicitar por escrito de la arrendadora permiso para realizar cualquier obra en la nave industrial arrendada, salvo aquellas de mera conservación del inmueble".

23. El problema objeto de juicio se centra, pues, en determinar, como con total acierto se ha dicho en la sentencia apelada, si las obras que ha realizado el arrendatario cuyo pago reclama al arrendador, pueden y deben calificarse de obras necesarias para la actividad que se iba a desarrollar en la nave arrendada, obras que por lo tanto, a tenor de las cláusulas cuarta y décima del contrato son de cuenta del arrendatario, y las que las que sean fijas y permanentes quedarán en el local a favor del arrendador al finalizar el contrato; o por el contrario se trata de obras que entran dentro de la obligación que la ley impone a todo arrendador a tenor de lo dispuesto los artículos 1554.2 CC y art. 21 LAU, es decir, en el concepto de obras de reparación necesarias para conservar el local arrendado en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.

24. Ciertamente, como antes hemos indicado, a todo arrendador que alquila su local, por la vía del art. 21 LAU, le incumbe la obligación de llevar a cabo la entrega útil del objeto del arrendamiento, es decir, de mantener el inmueble en un correcto estado de habitabilidad, lo que le exige realizar:

- obras de rehabilitación;
- obras de adaptación a las nuevas exigencias municipales;
- en obras de conservación derivadas del transcurso del tiempo, pues es claro que se hace preciso realizar reparaciones que el simple paso del tiempo ha provocado en el inmueble.

25. Pues bien, en definitiva, el arrendador viene obligado no sólo a la entrega útil de la cosa en estado de servir al uso de su destino, sino que también viene obligado a conservar en tal estado útil la cosa durante todo el tiempo de vigencia del contrato. Ahora bien, las reparaciones han de ser las precisas para la conservación de la cosa, sin que esta obligación se extienda a las obras de mero lujo o recreo, ni aquéllas que vayan dirigidas a que la cosa sirva para un uso distinto de lo pactado. Asimismo, hay que insistir en que, como también dijimos más arriba, en principio, las obras de reparación y las de conservación de la vivienda arrendada no son exactamente identificables. Las primeras, las obras de reparación se definen como aquellas que son imprescindibles para que la cosa arrendada recobre el estado o cualidades pactadas y perdidas o destruidas bien por el transcurso del tiempo, bien por causa imputable a cualquiera de las partes, bien por fuerza mayor o caso fortuito. Las segundas, las obras de conservación, en cambio, son aquellas que se verifican en la cosa arrendada en prevención de una posible destrucción o pérdida de las cualidades o condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.

26. Asimismo, hay que indicar que se deben incluir en la obligación del arrendador los gastos de reparación necesaria, que son aquellos que resultan indispensables para la conservación de la cosa, es decir, aquellos que no pueden dejar de hacerse sin perjudicar la conservación de la cosa arrendada.

27. En suma, las reparaciones a que hace mención el artículo 21 LAU son: a) Aquellas referidas tanto a las obras u operaciones encaminadas a la restauración de los deterioros o menoscabos sufridos en la cosa arrendada;



28. b) Aquellas destinadas a la conservación de la misma, es decir, aquellas que deben realizarse inexcusablemente y no aumentan el valor ni la productividad de la cosa arrendada.
29. El concepto de reparación, pues, hace referencia a aquel gasto u obra sin la cual **quedaría el bien arrendado inservible** para su uso e, incluso, llegaría a destruirse.
30. Por ello, quedan sujetos a reparación todos **aquellos deterioros que eliminen o puedan eliminar en la cosa arrendada las condiciones de habitabilidad pactadas** para su uso por el arrendatario, es decir:
- los deterioros procedentes del mero transcurso del tiempo,
 - por desgaste natural de la cosa
 - o por el uso ordinario de la misma,
 - o por caso fortuito y fuerza mayor.
31. -En este último sentido, habrá que incluir aquellas reparaciones necesarias ordenadas por la Autoridad pública competente en materia de salubridad, saneamiento y seguridad de la vivienda arrendada (STS 17 febrero 1993 [RJ 1993, 12381]), como también el pago de las contribuciones y cargas inherentes al uso o goce de la vivienda.
32. De modo que si se considera probado que la exigencia de llevar a efecto la obra lo es por deterioro de las instalaciones y exigencia de habitabilidad el coste de la obra corre íntegro de cuenta del arrendador, sin repercusión alguna en el arrendatario, salvo que exista una destrucción de la cosa arrendada por causa no imputable al arrendador.
33. Y, en fin, se legitima al arrendatario **en casos de urgencia a llevar a efecto las reparaciones urgentes, pero dando cuenta de inmediato al arrendador, entendiéndose que tal comunicación debe ser fehaciente**, a fin de que llegado el caso el arrendatario pueda **acreditar que no se hizo la obra voluntariamente, sino amparándose en el art. 21.3 LAU**. En sentido contrario, la realización de obras por el arrendatario sin autorización del arrendador puede dar lugar al desahucio.
34. **Ahora bien, al tratarse de obras de reforma urgentes no se exige nada más que la mera comunicación, pero no la autorización de las obras por el arrendador**. De suerte que en caso de **duda** sobre la urgencia deberá **acreditarse convenientemente la cuestión relativa a la urgencia** o no de las obras llevadas a cabo por el arrendatario.
35. Por último indicar que no entra en el ámbito de las obras de reparación impuestas al arrendador las de mero uso del inmueble, ya que el apartado 4º del art. 21 LAU apunta que las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario, obras que no pueden confundirse con las obras necesarias para la debida habitabilidad del inmueble.
36. Y, en fin, la obligación establecida en el número 2º del artículo 1554 del Código Civil, de reparar el arrendador la cosa arrendada a fin de conservarla en el estado de servir al uso a que ha sido destinada, no puede tener otro alcance que el expresado en el precepto legal, esto es, el de realizar las operaciones necesarias durante el arrendamiento, pero no es el reconstruir o reedificar, porque estas obras son de mayor empeño e importancia y no se pueden confundir con los simples reparos.
37. Sentado lo anterior hemos de indicar que, en efecto, existe discrepancia respecto de lo pactado por las partes de acuerdo con lo plasmado por escrito en el contrato de arrendamiento, en tanto en cuanto la generalidad de las cláusulas cuarta y décima parece que permiten concluir que las partes acordaron un régimen especial de obras en el presente caso, según el cual la arrendataria podía realizar obras de todo tipo, incluidas las obras de mejora, siempre a sus expensas. De suerte que con ello se deroga el régimen legal que atribuye al arrendador la obligación de realizar las obras necesarias entendidas en el sentido antes expresado.
38. Sin embargo, es lo cierto que tal discrepancia por la generalidad de los términos de las citadas cláusulas 4ª y 10ª es solo aparente, pues de acuerdo con las pruebas obrantes en autos, es claro que el dueño de la nave tenía conocimiento de que en la misma existían deficiencias, concretamente en su estructura, y más precisamente, en la cubierta de dicha nave. De suerte que en las conversaciones llevadas a cabo durante la negociación del contrato de arrendamiento objeto de juicio se habló de la necesidad de realizar reparaciones en la cubierta de inmueble objeto de arrendamiento, aunque discrepaban las partes quién iba encargarse de hacerlas, y sobre todo cual debía ser la entidad de las obras a realizar y quién haría frente a su pago. De hecho según las pruebas testificales practicadas en juicio, el hijo del entonces dueño de la nave y mandatario del mismo en la celebración del presente contrato de arrendamiento manifestó que asumiría el arrendador el coste de las obras al entender que sería de alrededor de solo unos 100 o 200 €. Además manifestó que por tal razón, las obras de la cubierta la renta se negoció a la baja, pues se partió de 800 euros y se arrendó a tan solo



550 euros. Sin embargo, según el agente intermediario de la inmobiliaria la renta lo fue a un precio normal de mercado, sin que nadie haya probado lo contrario en autos. Dicho testigo de la inmobiliaria manifestó en juicio igualmente no solo que se habló del tema cuando se hicieron las negociaciones, sino que posteriormente él hizo de intermediario entre las dos partes a fin de que el arrendador hiciese frente al coste de las obras.

39. Por consiguiente, conforme a dichas pruebas no cabe sino concluir lo siguiente:

40. -a) Que pese a los términos generales del contrato, no existía ninguna duda para las partes de que en el local objeto de arrendamiento era necesario hacer obras urgentes y necesarias que afectaban a la cubierta del inmueble, y que el pago de las mismas correspondía al arrendador. Si bien las partes en esas negociaciones contractuales no llegaron a un acuerdo sobre si dicho pago correspondía por completo al arrendador o solo en parte, y si podía o no hacerse mediante una rebaja de la renta y/o una condonación de la misma durante unos meses.

- b) Asimismo, se deduce que el propietario demandado conoció la necesidad de hacer tales obras ya en los momentos de las negociaciones contractuales. Aunque no su montante exacto, pese a lo cual no hizo nada para llevar a cabo tales obras, que desde luego eran necesarias por afectar a la cubierta del inmueble.

41. -c) Por lo demás, a través de la testifical de la empresa que realizó las reparaciones, se ha acreditado convenientemente que se trató de reparaciones necesarias en la cubierta del almacén o nave industrial que se hallaba en muy malas condiciones, con numerosas goteras.

42. Por otro lado, tampoco se puede decir sobre la base de esas pruebas que el arrendador no conocía la existencia de tales obras, sino que lo que no conocía fue su montante final. En definitiva, el arrendador fue conocedor de la necesidad de las mismas desde la negociación inicial del contrato, pero prefirió que fuese el arrendatario el que llevase a cabo su realización. Ahora bien, fue durante esa realización, según la empresa ejecutora cuando se conoció finalmente la importancia desde punto de vista económico y alcance de dichas obras que afectaban a la cubierta del almacén. De modo que según dicha prueba no hay duda de que se trataba claramente de obras necesarias consistentes en la existencia de goteras en la cubierta de la nave, que sin su previa reparación no podía ser utilizada para ningún fin arrendaticio ni de ninguna clase. Sin que la parte obligada a ello ex art. 217 LEC, el arrendador demandado ahora apelante, haya acreditado convenientemente en autos, mediante, por ejemplo, una prueba pericial practicada al efecto, que todas o gran parte de las obras realizadas por el arrendatario no fueron simples obras necesarias para la reparación de la cubierta del inmueble, sino que se incluyeron y se realizaron también obras de mejora o incluso de simple recreo u ornato.

43. En definitiva, si bien podemos considerar que el contrato de arrendamiento objeto de juicio adolece de generalidad en sus términos en materia de obras, lo que plantea dudas a los efectos de determinar si efectivamente en este caso hubo un pacto expreso y especial en materia de obras de conservación que atribuía éstas, no al arrendador como manda la ley, sino al arrendatario; si bien ello es así, decimos, en un primer momento, es decir, en una primera aproximación al contrato de autos, sin embargo, en todo caso la interpretación de dicho contrato al amparo de los artículos 1281 y siguientes del Código Civil y concretamente al amparo del art. 1282 del mismo cuerpo legal, que para juzgar la intención de los contratantes, la cual ha de prevalecer siempre en toda interpretación contractual, habrá de estarse a los actos de los contratantes anteriores, coetáneos y posteriores al contrato. De suerte que desde la perspectiva de tales actos coetáneos y posteriores al contrato no cabe sino concluir que de las cláusulas de cuarta y décima de dicho contrato no se puede deducir que haya excluido por completo la obligación del arrendador de hacer frente a todas las obras necesarias de reparación del local arrendado, como son concretamente las obras realizadas en la cubierta de la nave arrendada, puesto que si hubiese sido esa la voluntad de las partes no tendría sentido que sus actos coetáneos e inmediatamente posteriores al contrato reconocidos por ambas partes hubiesen tenido por objeto determinar si las obras de reparación necesarias en la cubierta de la nave debían ser pagadas o no por el arrendador y si podía hacerlo por medio de una rebaja de la renta o por una condonación de la renta durante dos meses. Actos coetáneos y posteriores de los que no cabe sino deducir que, en efecto, las partes no quisieron que las obras de reparación necesarias en la cubierta no fuesen responsabilidad del arrendador, sino del arrendatario. E igualmente de esos actos coetáneos y posteriores de las partes ha de concluirse sin género de dudas que el arrendador sí conocía la existencia de esas obras, así como también su realización. Si bien lo que desconocía era el montante final de las mismas, como sucede en los casos de urgencia. Sin que por lo demás en el presente caso pueda considerarse que se ha infringido el artículo 21 LAU tampoco en lo que se refiere al carácter urgente de las obras realizadas, puesto que se trataba de obras que afectaban a la cubierta de la nave arrendada y esta sala no alcanza a comprender cómo puede arrendarse una nave cuya cubierta tiene goteras sin que se realice su reparación tan necesaria y urgente para la previa entrega útil del bien arrendado, de modo que en el presente caso es claro que la entrega útil del bien arrendado no podría cumplirse si la previa realización de tales obras que afectaban a la estructura de la nave arrendada, concretamente a su cubierta. De ahí que se dejase su inmediata realización al arrendatario, sin perjuicio de su repercusión



posteriormente al arrendador, aunque finalmente las partes no llegaron a un acuerdo sobre sí bastaba para tal repercusión el pago de 200 € y/ o la condonación de la renta durante unos meses, negociaciones que aunque no llegaron a buen puerto, insistimos, sí que reflejan que se planteó entre las partes la cuestión de si, en efecto, las reparaciones realizadas debían ser afrontadas por el arrendatario o por el arrendador. De manera que sobre la base de las pruebas practicadas en autos el conflicto que surgió entre las partes no afectó tanto al hecho de que el arrendador debía hacer frente a las obras necesarias realizadas, sobre las cuales no se pactó nada especial en el contrato; sino al hecho de que las obras realizadas se consideraban excesivas, pues al entender del arrendador superaban el concepto de obras necesarias dado su montante tan elevado, y entraban dentro del concepto de auténticas obras de mejora, que, por lo tanto, debe ser de cargo del arrendatario. Sin embargo, dicho arrendador no ha aportado ninguna prueba a los autos a este respecto. Autos en los que solo consta la declaración de la empresa constructora y del fontanero que realizaron las obras, de las que se desprende que se trató simplemente del arreglo de la cubierta por las goteras que existían, aunque como suele suceder en estos casos, al realizar la obra es cuando se descubrió el verdadero alcance de la misma. Alcance que tampoco se puede considerar excesivo hasta el punto de poder entender que nos hallamos ante una pluspetición y enriquecimiento injusto en relación con el precio del inmueble, ni tampoco en relación con el montante de la renta para un contrato pactado por un tiempo de diez años, pues no existe prueba sobre ese carácter excesivo de la obras realizadas.

44. Procede, pues, desestimar el presente recurso de apelación en cuanto a los motivos de fondo alegados por la parte demandada y ahora examinados. Incluida igualmente la impugnación de la imposición de las costas de la primera estancia, puesto que si bien existía como hemos dicho en el contrato una generalidad en sus términos, sin embargo las dudas que de ello podían derivarse de cara a la exclusión del arrendador de su obligación de pago también de las obras de la cubierta que era necesario realizar, han sido disipadas por la declaración de las partes y testigos en juicio, concretamente del mandatario del propio apelante, hijo del mismo, y también del intermediario de la inmobiliaria, pruebas de las que se desprende que, en efecto, se discutió entre las partes que las obras necesarias en la cubierta del inmueble debían ser todas ellas afrontadas por el arrendador, lo cual indica que en efecto, las cláusulas cuarta y décima no excluían esas obras de la obligación del arrendador, pues de lo contrario no habría habido discusión al efecto. Discusión que conforme a una valoración ponderada y completa de las pruebas practicadas no se centró tanto en el carácter necesario de las obras, ni en la obligación de pago de las mismas por el arrendador, como en el carácter de mejora y suntuario de las mismas y su excesivo montante. Es decir, se centró más bien en determinar qué no todas ni todo su montante debía ser considerado como obras necesarias, pues gran parte de ellas constituían una verdadera mejora. Lo cual debió haber sido convenientemente probado en juicio por el arrendador que fue quien alegó el carácter de obras de mejora de montante excesivo y se opuso al pago de lo reclamado. Prueba, como se ha dicho, inexistente en autos.

45. Procede, pues, desestimar el presente recurso de apelación.

46. **QUINTO.-** Por aplicación del artículo 398.1 LEC , se impone las costas de este recurso la parte apelante.

FALLAMOS

LA SALA ACUERDA: Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la legal representación de DON Cayetano , contra la sentencia de fecha 23 de octubre de dos mil diecisiete , dictada por la Sra. Juez del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción de Peñaranda de Bracamonte, y en consecuencia, confirmamos dicha sentencia en su integridad, con imposición de las costas de este recurso a la parte apelante.

No tífquese la presente a las partes en legal forma y remítase testimonio de la misma, junto con los autos de su razón al Juzgado de procedencia para su cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.