

Roj: **SAP S 51/2020 - ECLI:ES:APS:2020:51**Id Cendoj: **39075370022020100051**Órgano: **Audiencia Provincial**Sede: **Santander**Sección: **2**Fecha: **09/01/2020**Nº de Recurso: **448/2019**Nº de Resolución: **17/2020**Procedimiento: **Recurso de apelación. Juicio ordinario**Ponente: **MIGUEL CARLOS FERNANDEZ DIEZ**Tipo de Resolución: **Sentencia****SENTENCIA nº 000017/2020**

Ilmos. Sres. Magistrados:

Don José Arsuaga Cortázar

Don Miguel Fernández Díez.

Doña Milagros Martínez Rionda.

=====

En la Ciudad de Santander a nueve de enero de dos mil veinte.

Vistos en trámite de apelación ante esta Sección Segunda de la Ilma. Audiencia Provincial de Cantabria los presentes Autos de juicio Ordinario número 338 de 2018, Rollo de Sala número 448 de 2019, procedentes del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Torrelavega, seguidos a instancia de Purificación contra Raquel y Cesareo .

En esta segunda instancia ha sido parte apelante D. Purificación , representada por la Procuradora Sra. Ruiz Oceja y dirigida por el Letrado Sr. Iglesias de Castro; y parte apelada D<sup>a</sup>. Raquel y D. Cesareo , representados por el Procurador Sr. Calvo Gómez y dirigidos por la Letrada Sra. González Cadelo.

Es ponente de esta resolución el Ilmo. Sr. Magistrado Don Miguel Fernández Díez.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO: Por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Torrelavega, y en los autos ya referenciados, se dictó Sentencia con fecha 20 de febrero de 2019, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: " FALLO: Que debo desestimar y desestimo la demanda interpuesta por Doña Purificación representada por el Procurador D. José Miguel Ruiz en sustitución de D<sup>a</sup> Estela Ruiz Oceja y defendida por el Letrado D. José M<sup>a</sup> Iglesias de Castro, contra Don Cesareo y Doña Raquel que actuaron representados por el procurador D. Francisco Javier Calvo Gómez y defendidos por el Letrado D<sup>a</sup> Paloma González Cadero en sustitución de D<sup>a</sup> Verónica Ortega, debiendo absolver a los demandados con todos los pronunciamientos favorables e imposición de costas a la actora."

SEGUNDO: Contra dicha Sentencia la representación de la parte demandante interpuso en tiempo y forma recurso de apelación, que fue admitido a trámite por el Juzgado; y tramitado el mismo se remitieron los autos a la Ilma. Audiencia Provincial, previo emplazamiento de las partes, habiendo correspondido por turno de reparto a esta Sección Segunda, donde se señaló para deliberación y fallo del recurso el pasado día dieciséis, quedando pendiente de dictarse la resolución correspondiente.

TERCERO: En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para dictar Sentencia por el volumen de asuntos que pesan sobre el órgano judicial.



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se admiten los de la Sentencia de instancia, en tanto no sean contradictorios con los que a continuación se establecen; y

PRIMERO: Frente a la Sentencia de instancia en que se desestima la acción ejercitada en la demanda, indemnización de daños y perjuicios por los daños causados por el incumplimiento del arrendador de su obligación de conservación de la cosa arrendada, se alza el recurso interpuesto por Doña Purificación reiterando su pretensión indemnizatoria.

SEGUNDO: El contrato de arrendamiento que vincula a los litigantes, documento núm. 1 de la demanda, es de 1 de abril de 2014. En su cláusula primera se dice que se registrará por lo previsto en la LAU 29/1994. En su cláusula segunda se dice que se trata de una finca de 563 m<sup>2</sup> que consta de dos naves perpendiculares comunicadas entre sí con zona de oficina almacén y aseo y que el arrendatario declara conocer y aceptar el estado de la nave recibéndola en mediocre estado de conservación para servir al destino de nave industrial pactado. En su cláusula tercera se dice que la finca objeto del contrato de destinará a satisfacer las necesidades del arrendador para uso industrial y comercial y en su cláusula décima, bajo el título de conservación, mejora, obras y habitabilidad se dice que las partes se remiten a lo establecido en los Arts. 21, 22, 23, 24 y 26 de la LAU, que serán de cuenta del arrendatario las pequeñas reparaciones para el mantenimiento de la nave y que la arrendataria declara encontrar el inmueble en estado de servir al destino pactado.

De tal contenido contractual tan solo cabe deducir que se alquiló una nave sin filtraciones de cubierta y que la obligación del mantenimiento de tal situación, es decir la ausencia de filtraciones pesa y recae sobre el arrendador. Pese a la ambigua redacción del contrato sobre el "mediocre estado de conservación de la nave" que recibe la arrendataria, no cabe pensar, ni está en la naturaleza de las cosas, que se alquile una nave para uso industrial y comercial con filtraciones de cubierta, es decir con goteras, pues la existencia de éstas hace inviable el destino pactado y tal conclusión se refuerza en la cita expresa del contrato al art. 21 de la LAU que hace referencia a la obligación del arrendador de hacer las reparaciones necesarias para mantener la vivienda, aquí obviamente la nave, en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, el que como se indicó es incompatible con la existencia de filtraciones.

TERCERO: Sentado lo anterior resulta incuestionable que los daños causados por las filtraciones son de cuenta del arrendador por el incumplimiento de su obligación.

La actora reclama la suma de 8.319.50 € con fundamento en el informe pericial acompañado con la demanda, pero ha de señalarse que tal informe carece de la fiabilidad necesaria por quiebra de la intermediación que filtra su credibilidad y ello por la simple consideración de que datado como fecha del siniestro la de 4 de marzo de 2016, el aviso a la aseguradora es de 27 de abril de 2017, es decir transcurrido más de un año desde el siniestro, y la fecha de intervención es de mayo de 2017.

Por el contrario, el informe pericial obrante a los folios 68 y siguientes de las actuaciones, elaborado a instancia de los arrendadores, siendo coincidente con el anterior en la fecha del siniestro (4 de marzo de 2016) y tras las visitas del perito en junio y octubre de 2016 señala la existencia de daños en productos almacenados por importe de 3.311,85 € como precio de adquisición de las mercancías dañadas que se configura como valor indemnizable. Se discute acerca de la propiedad de tales productos y al efecto basta recordar la presunción posesoria que establece el Art 449 del CC. Indiscutido que el poseedor de la nave era la actora, no existe prueba alguna que permita destruir la presunción establecida por el precepto mencionado y la consiguiente titularidad dominical que sanciona el Art 464 del CC.

Procede en consecuencia la parcial estimación del recurso y de la demanda.

CUARTO: No ha lugar a especial imposición de las costas de ambas instancias por la parcial estimación de la demanda y el recurso.

Así, en ejercicio de la potestad jurisdiccional que nos ha conferido la Constitución Española, y en nombre de Su Majestad El Rey,.

## FALLAMOS

Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por Doña Purificación contra la sentencia de referencia debemos revocar y revocamos la misma y en su lugar con parcial estimación de la demanda debemos condenar y condenamos a Don Cesareo y Doña Raquel a que solidariamente abonen a la actora la cantidad de 3.311,85 € más los intereses legales a contar desde la interposición de la demanda, todo ello sin especial imposición sobre las costas de ambas instancias.



Contra esta Sentencia cabe interponer recurso de casación por interés casacional y extraordinario por infracción procesal, ante este mismo Tribunal en el plazo de 20 días a contar desde su notificación.

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

PUBLICACION: La precedente Sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente en el día de su fecha, de lo que doy fe.-

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ