

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO UNO
(ANTIGUO MIXTO UNO)
ALGECIRAS

SENTENCIA [REDACTED]

En Algeciras, a treinta de abril del año dos mil trece.

Vistos por mí, MARIA JOSE SANZ ALCAZAR, titular del Juzgado de Primera Instancia número Uno de esta Ciudad y su Partido, los presentes autos de Juicio Ordinario número [REDACTED], seguido a instancias de [REDACTED], representada por el Procurador Sr. [REDACTED] y dirigida por el Letrado Sr. Riveriego de la Vega, contra [REDACTED], representada por la Procuradora Sra. [REDACTED] y dirigida por el Letrado Sr. [REDACTED], en reclamación de cantidad, y con los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Basa la actora su demanda en los siguientes hechos: que tenía concertado con la demandada contrato de arrendamiento desde el 1 de marzo del 2009 sobre la nave sita en Calle [REDACTED] del Polígono Industrial [REDACTED], nave destinada a almacén de mobiliario; el 21 de diciembre del mismo año, con motivo de las fuertes lluvias, se produjo la entrada de agua en la nave a través de su cubierta debido a la falta de impermeabilización de la misma, en concreto, por la presencia de un agujero en el techo; puestos los hechos en conocimiento de la demandada la misma procedió a la reparación de la cubierta pero no ha abonado los daños causados en el interior de la nave (tarima de exposición), valorados pericialmente en 3.380'81 euros, que son los que reclama.

SEGUNDO.- La demandada, en su contestación, se opuso a la reclamación, alegando el perfecto estado de la nave, reconociendo que efectuó la reparación aunque entiende que correspondía efectuarla al arrendatario según el clausulado del contrato, reclamando posteriormente al seguro que tenía suscrito con [REDACTED], que lo rechazó por entender que eran daños producidos por una catástrofe natural dadas las intensas lluvias que se habían producido en esas fechas.

TERCERO.- Tras la celebración de la audiencia preliminar, se celebró el acto del juicio en el que se practicó la prueba admitida en la forma que consta en autos.

CUARTO.- En la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Según el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos "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, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil". El propio contrato suscrito por las partes el 1 de marzo del 2009 establece que "el arrendatario responderá de los desperfectos que hayan podido ocasionarse en la nave arrendada durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento siempre que estos desperfectos se produzcan por el uso de la nave" (cláusula 7ª in fine); y la cláusula 8ª prohíbe expresamente

al arrendatario modificar el exterior de la nave (salvo la colocación de rótulos sobre la chapa habilitada al efecto), insistiendo en que “está totalmente prohibido taladrar o modificar la chapa del techo de la nave”.

La pericial aportada por la actora acredita, además de la entidad de los daños cuya cuantía no ha sido cuestionada, que el origen de los mismos se encuentra en la impermeabilización de la cubierta de la nave. Y aunque es cierto que, cuando el perito visita la misma la cubierta ya se encuentra reparada, no existe en los autos ninguna otra prueba que contradiga tal afirmación. Porque, en efecto, reconoce la demandada que reparó la cubierta, según sus manifestaciones, por deferencia hacia el cliente, confiando en efectuar posterior reclamación a su seguro, de lo que puede deducirse fundadamente que algo había en la cubierta que reparar. Hubiera sido de gran ayuda, y tremendamente fácil para la demandada (con lo que ha de perjudicarle su falta de aportación conforme al artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) aportar los documentos o las testificales que pudieran acreditar qué obras se llevaron a cabo en la cubierta del edificio: si lo que se hizo fue impermeabilizar, o reparar un agujero, o cualquier otra cosa. Porque lo que no resulta lógico pensar es que las lluvias, por muy intensas que sean, puedan causar un agujero en el techo, como afirma la actora, o destruir la impermeabilización de la cubierta.

Consecuentemente con ello, el buen estado de la nave arrendada ha de ser mantenido por el arrendador, no eximiéndole en modo alguno de responsabilidad la afirmación genérica (contenida en todos los contratos de arrendamiento) de que el arrendatario recibe la finca en perfecto estado, siendo también lógico suponer que solo cuando se producen lluvias (en este caso de gran intensidad) es posible para el arrendatario conocer el real estado del objeto del arrendamiento.

SEGUNDO.- Tratándose de reclamación de cantidad líquida, la misma devenga el interés legal desde la fecha de interposición de la demanda (artículos 1100 y 1108 del Código Civil).

TERCERO.- Las costas se imponen a la demandada (artículos 394 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, y en nombre de S.M. El Rey pronuncio el siguiente

FALLO

Que, estimando íntegramente la demanda interpuesta por la representación de [REDACTED], condeno a [REDACTED] a abonar a la actora tres mil trescientos ochenta euros con ochenta y un céntimos (3.380'81), más el interés legal desde la fecha de interposición de la demanda, y al pago de las costas causadas.

Notifíquese a las partes la presente resolución, haciéndoles saber que la misma no es firme y que cabe interponer contra ella recurso de apelación conforme al artículo 458 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Así lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por la Ilma. Sra. Magistrado-Juez que la suscribe hallándose celebrando audiencia pública ordinaria, ante mí, acto seguido a su pronunciamiento. Doy fe.