

Id Cendoj: 28079370142009100519
Órgano: Audiencia Provincial
Sede: Madrid
Sección: 14
Nº de Recurso: 576/2009
Nº de Resolución: 25/2010
Procedimiento: Recurso de apelación
Ponente: PABLO QUECEDO ARACIL
Tipo de Resolución: Sentencia

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 14

MADRID

SENTENCIA: 00025/2010

AUD. PROVINCIAL SECCION N. 14

MADRID

Rollo: RECURSO DE APELACION 576 /2009

SENTENCIA Nº

Ilmos. Sres. Magistrados:

PABLO QUECEDO ARACIL

JUAN UCEDA OJEDA

PALOMA GARCIA DE CECA BENITO

En MADRID , a diecisiete de diciembre de dos mil nueve .

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 14 de la Audiencia Provincial de MADRID , los Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 1314 /2006 , procedentes del JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 64 de MADRID , a los que ha correspondido el Rollo 576 /2009 , en los que aparece como parte apelante CRUZ ROJA ESPAÑOLA representado por el procurador DON PABLO HORNEDO MUGUIRO, y como apelado FERRIS HILL, S.L., quien formuló oposición al recurso en base al escrito que a tal efecto presentó, representado por el procurador DON JOSE MARIA RICO MAESSO, sobre reclamación de cantidad, y siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. DON PABLO QUECEDO ARACIL.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 64 de Madrid, en fecha 9 de junio de 2008 se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es de tenor literal siguiente: "Que estimando la demanda formulada por el Procurador D. José María Rico Maesso, en nombre y representación de la mercantil FERRIS HILLS, S.L., contra la entidad CRUZ ROJA ESPAÑOLA, debo declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento de 14 de Noviembre de 1942, entre ambas partes vigente, en relación con el local asimilado a inquilinato, ubicado en la Plaza Tirso de Molina, nº 8, piso primero izquierda, de Madrid, dando lugar al desahucio de dicha demandada con apercibimiento de lanzamiento si no lo desaloja en término legal y con imposición a la misma de las costas causadas por la demanda interpuesta y, asimismo, debo desestimar y desestimo la reconvencción formulada por el Procurador D. Pablo Hornedo Muguiro, en representación de la entidad reconviniente, sin entrar a conocer del fondo del asunto y sin imposición a ninguna de las partes de las costas de la reconvencción".

SEGUNDO.- Notificada la mencionada resolución, contra la misma se interpuso recurso de apelación por la parte apelante CRUZ ROJA ESPAÑOLA, al que se opuso la parte apelada FERRIS HILL, S.L., y tras dar cumplimiento a lo dispuesto en los *artículos 457 y siguientes de la LEC*, se remitieron las actuaciones a esta sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- Por Providencia de esta Sección, se acordó para deliberación, votación y fallo el día 10 de diciembre de 2009.

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

FUNDAMENTOS JURIDICOS

Se aceptan los fundamentos jurídicos de la sentencia apelada.

PRIMERO.- El demandado se alza contra la sentencia de instancia, sin que en su escrito de interposición se expliciten motivos del recurso. En el apartado I se dedica a sentar los presupuestos procesales del recurso, y manifestando que se recurren los Fundamentos Jurídicos segundo a cuarto y sexto, y el fallo. En el apartado II se relatan los antecedentes de hecho, en apartado III se examina la sentencia, en el IV sienta las conclusiones sobre la sentencia, que en su parecer son que no se ha tenido en cuenta la contestación de la demanda, que no esta ajustada a los principios generales del ordenamiento jurídico en general, y en particular de la L.E.C., que no se han tutelado los derechos y garantías de su mandante, y que omite la prueba practicada su instancia. En el apartado V se remite a los Fundamentos Jurídicos de su escrito de contestación a la demanda. Por ultimo, en el suplico, pide la revocación de la sentencia, la estimación de la contestación de la demanda, y la condena en costas del demandante.

La técnica procesal empleada no es excesivamente ortodoxa, luego volveremos sobre ella, nos obliga a relacionar los apartados tercero y cuarto del escrito de recurso para llegar a la conclusión de que el motivo del recurso es el error en la valoración de la prueba sobre el objeto debatido; la realización o no de obras inconsistentes que deforman la configuración del inmueble, y que se integran en la *causa 7ª del Art. 114 L.A.U. de 1964*.

Sobre esa base analizaremos la sentencia y la prueba de la instancia, pero antes haremos varias precisiones.

La primera que el recurrente formulo reconvencción y esa reconvencción fue desestimada, sin que se la mencione en el escrito de recurso, ni se formule pretensión alguna tendente a defender la revocación de la sentencia apelada y la estimación de la reconvencción. La conclusión de este apartado es evidente; la desestimación de la reconvencción alcanza firmeza por aquiescencia, y es inatacable para el recurrente.

La segunda precisión es que la hipotética lesión de los derechos del recurrente no es un motivo de apelación en si mismo. Es la expresión del gravamen que legitima al recurrente y abre la segunda instancia.

La tercera es que no sabemos, porque nadie los ha concretado, cuales son los derechos y garantías procesales, ni los principios jurídicos fundamentales que se han violado en la sentencia, y en que sentido han sido vulnerados; en el recurso no hay una sola línea que fundamente las supuestas infracciones de los derechos procesales constitucionalizados.

La última precisión, El *Art. 24 C.E*. no garantiza el derecho a la valoración de la prueba a la medida del recurrente, y en este caso la prueba del actor es contundente y apabullante en contra del demandado.

SEGUNDO.- Como decíamos mas arriba, la técnica procesal utilizada es muy poco ortodoxa al hacer objeto de recurso los Fundamentos Jurídicos; los fundamentos jurídicos de la sentencia nunca son recurribles, porque lo impugnable es el fallo.

El diccionario de Uso del Español, de Maria Moliner dice que pronunciamiento es "Sentencia mandato, o cualquier decisión procedente de un Juez": obviamente los fundamentos jurídicos de la sentencia ni son sentencia -parte dispositiva o fallo-, ni mandato, ni decisión judicial.

Con los fundamentos jurídicos se puede mostrar toda la discrepancia que se quiera, pero de ahí no pasa el valor de los alegatos de parte, y con el riesgo de que si no se impugna el fallo el recurso estará destinado al fracaso, porque los fundamentos jurídicos no recogen la decisión de fondo sobre el objeto del

proceso, ni contienen pronunciamientos declarativos, constitutivos, cautelares, o de condena a prestación frente al demandado.

El recurrente parte de la falsa creencia de que impugnando los razonamientos de la sentencia queda impugnado el fallo, pues el mecanismo lógico empleado es el de un silogismo, en el que si se niega una de las premisas se invalida el resultado. Pero ese proceder es erróneo, el mecanismo previsto por la Ley es justamente el contrario.

El legalmente previsto nos dice que puesta en cuestión la totalidad del fallo o alguno de sus pronunciamientos, el Tribunal de apelación tiene que revisar tanto la fijación de hechos como la motivación jurídica, pero en los límites en que se definió la pretensión impugnatoria.

En la regulación de la *L.E.C. de 2000*, el escrito de preparación de recurso no es de los llamados "de cajón". En el se expresa la voluntad de recurrir, y se define la pretensión impugnatoria frente a la parte contraria y al Tribunal, dejando para un momento posterior la fundamentación jurídica de la pretensión que ya esta ejercida, y desde ese momento inmutable y petrificada.

Frente a la parte contraria, determina la pretensión impugnatoria y fija el ámbito de oposición, limitándolo a los puntos de discrepancia predefinidos con exclusión de los no mencionados, que adquieren firmeza por aquiescencia y ejecutividad en sentido propio, salvo que el apelado se adhiera al recurso por esos motivos, decisión, esta ultima, en la que influyen el perjuicio para el apelado, y la postura del apelante frente a determinados pronunciamientos del fallo.

Frente al tribunal, porque solo los puntos sometidos a debate son los que fundan su deber de congruencia, y los que miden la posibilidad del recibimiento a prueba en la segunda instancia.

TERCERO.- Hechas las precisiones el debate es muy simple. El recurrente; Cruz Roja Española, alquiló a los causantes del actor el piso 1º derecha de la casa Nº 8 de la plaza de Tirso de Molina de esta Ciudad, contrato que data de 14-11-1942.

El inmueble se arrendaba para oficinas, consulta y dispensario de la Cruz Roja, destino que ha ido variando en el curso de los años sin que esas variaciones hayan sido en el pasado, ni sean ahora, objeto de debate como causa de resolución.

El problema es que en el mes de agosto de 2006 se ejecutan obras en el piso citado, sin el preceptivo permiso del dueño para adaptar el piso a la nueva finalidad decidida exclusiva y unilateralmente por Cruz Roja.

Dicha finalidad, según afirma el propio recurrente, era montar un centro de atención primaria de inmigrantes, a los que se les ofrece ropa, información, aseo personal, y posibilidad de contactar con sus familiares en su país de origen.

Ese cambio de finalidad es el que determina la necesidad de las obras para las que no pidió permiso, y de la prueba se deducen dos cosas con meridiana claridad. La primera, que el permiso previo brilla por su ausencia porque se adopto la política de hechos consumados, la segunda que las obras alteraron la configuración del inmueble.

Llegados a este punto hemos de examinar el concepto de configuración.

En este sentido, las S.T.S. de 10-2-2000, y 20-11-1997 señalan que la causa resolutoria prevista en el invocado *Art. 114.7 L.A.U. de 1964* la constituye: "la realización de obras sin consentimiento del arrendador, siempre y cuando:

a) estas obras modifiquen la configuración de la vivienda o del local de negocio,

B) que debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción, con lo cual, claro es, se está refiriendo a esas obras que no solamente se realicen sin el consentimiento del arrendador, sino que además impliquen esas alteraciones". El fundamento jurídico de dicha causa estriba en la obligación del arrendatario de usar la cosa arrendada según su destino, *Art. 1555.2º C. C.* conservándola en su primitivo estado y devolviéndola, al concluir el arriendo, tal como la recibió, *Art. 1561 C. C.*, lo que en definitiva implica que el arrendatario no puede traspasar la facultad de mero goce o uso de la cosa, que constituye el contenido esencial del arrendamiento, *Arts. 1543 y 1546 C. C.*, invadiendo la de

disposición sobre la misma inherente al dominio.

El cambio de configuración no hay que referirlo a la que tuviere la cosa arrendada al verificarse su construcción o al perfeccionarse el contrato, sino a la que tenga, con el consentimiento expreso o tácito del arrendador, inmediatamente antes de realizarse la modificación discutida S.T.S. 2-10-1971 , lo que viene a implicar que las obras las haya ejecutado directa o indirectamente el arrendatario S.T.S. de 27-9-1985 o 25-V6-1979 .

La apreciación de que se ha producido una modificación de la configuración de un inmueble, concepto ausente de definición legal, es siempre circunstancial y no genérica S.T.S. 24-7-1993, 12-3-1992, y 5-6-1991 , y requiere un juicio de comparación de la situación física anterior con la posterior a la realización de las obras, S.T.S. 5-4-1991, y 20-12-1955 . Para su valoración ha de ponderarse, en cada caso concreto, las particularidades concurrentes en el objeto arrendado, partiendo de la disposición de cada una de las partes componentes en relación a las demás S.T.S. 5-4-1991 y 20-12-1988 .

En definitiva, puede sostenerse que la configuración viene referida a la colocación exterior e interior de los paramentos de la vivienda o local, determinante del volumen, forma y distribución del recinto comprendido entre las paredes y techos que delimita el espacio arrendado, tanto en sentido horizontal como vertical.

Con arreglo a estas ideas hemos revisado las pruebas, y de ellas se desprende que las obras ejecutadas han alterado la configuración del inmueble.

La primera es la **detectives privados** a la que nada hay que oponer; fueron tan hábiles que consiguieron entrar en la obra, recorrerla, inspeccionarla y fotografiarla sin oposición de los que en ese momento podían prohibir; los obreros, abandonando el piso cuando los operarios se lo indican, f.33.

De esa inspección y de su reportaje fotográfico se deducen los elementos necesarios para la confirmación de la sentencia de instancia; las obras no han consistido solamente en revisión y reparación de la carpintería de madera, pintura e instalación eléctrica, han ido mucho más lejos. Han alterado los volúmenes de la vivienda, uniendo habitaciones, cambiando la ubicación de las puertas, abriendo huecos donde no los había, corriendo tabiques, modificando los baños e instalando otros nuevos donde no los había, con todo lo que significa de alteración de fontanería; nuevas conducciones de suministro y evacuación de agua, y, por último clausurando partes de la vivienda como es la cocina.

Nuestro convencimiento no es solo por lo que dicen los **detectives privados**, ya que las demás pruebas llevan al mismo resultado. El informe del arquitecto Sr. Severino , f.290, es bien claro en la materia. Detecta el cambio de acceso entre habitaciones, la instalación de nuevos cuartos de baño que no coinciden con los reseñados en los planos originales, y el cambio de ubicación de las puertas, o lo que es lo mismo alteraciones en la configuración, suficientes como para la resolución del contrato. Si a eso unimos la postura inicial del recurrente, que con manifiesta mala fe procesal, se negaba a permitir el acceso al actor a la vivienda para poder realizar un informe pericial con el que rebatir las afirmaciones de la reconvencción, basada en el estado semiruinoso del inmueble, llegaremos a la misma conclusión del Juez de Instancia.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLAMOS

DESESTIMAMOS el recurso de apelación, articulado por la representación procesal de CRUZ ROJA ESPAÑOLA, contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia N° 64 de los de esta Villa, en sus autos N° 1314/06, de fecha nueve de junio de dos mil ocho.

CONFIRMAMOS íntegramente dicha resolución, e IMPONEMOS las costas de esta alzada al apelante.

Hágase saber al notificar esta resolución las prevenciones del *art. 248.4 de la LOPJ* .

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

PUBLICACIÓN.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaria para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.

PUBLICACIÓN: En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr/a. Magistrado que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.

DILIGENCIA: Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución. Doy fe.