

## **Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13ª, Sentencia 958/2020 de 17 Dic. 2020, Rec. 732/2019**

**Ponente: Cremades Morant, Juan Bautista**

**Ponente: Cremades Morant, Juan Bautista.**

**LA LEY 198917/2020**

ECLI: *ES:APB:2020:12489*

ARRENDAMIENTOS URBANOS. Objeto del contrato. Locales de negocio. CONTRATOS (DISPOSICIONES GENERALES). Consentimiento. Vicios del consentimiento. Error. -- Eficacia e ineficacia. Nulidad absoluta.

**A Favor: ARRENDADOR.**

**En Contra: ARRENDATARIO.**

### **Sección nº 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil**

Calle Roger de Flor, 62-68, pl. 1 - Barcelona - C.P.: 08013

TEL.: 935673532

FAX: 935673531

EMAIL:aps13.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801942120178144461

### **Recurso de apelación 732/2019 -2**

Materia: Juicio Ordinario

**Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 28 de Barcelona**

**Procedimiento de origen: Procedimiento ordinario (Arrendamientos art. 249.1.6) 779/2017**

Parte recurrente/Solicitante: Isidro

Procurador/a: Carlos Turrado Martin-Mora

Abogado/a:

Parte recurrida: HARMONY ESSENCIAL, S.L.

Procurador/a: Marco Antonio Bonaterra Silvani

Abogado/a: Alejandro García Mallol

### **SENTENCIA Nº 958/2020**

#### **Magistrados:**

Juan Bautista Cremades Morant M dels Angels Gomis Masque Fernando Utrillas Carbonell Maria del Pilar Ledesma Ibañez Juan León León Reina

Barcelona, 17 de diciembre de 2020

**Ponente:** Juan Bautista Cremades Morant

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.** En fecha 12 de julio de 2019 se han recibido los autos de Procedimiento ordinario (Arrendamientos art. 249.1.6) 779/2017 remitidos por Juzgado de Primera Instancia nº 28 de Barcelona a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Carlos Turrado Martin-Mora, en nombre y representación de Isidro contra Sentencia - 18/04/2019 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Marco Antonio Bonaterra Silvani, en nombre y representación de HARMONY ESSENCIAL, S.L..

**Segundo.** El contenido del fallo de la Sentencia contra la que se ha interpuesto el recurso es el siguiente:

"Que desestimo íntegramente la demanda formulada por DON Isidro contra la mercantil HARMONY ESSENCIAL, S.L., y en consecuencia, absuelvo a la demandada de los pedimentos deducidos en su contra en el suplico de la demanda, condenando al actor a abonar las costas procesales causadas."

**Tercero.** El recurso se admitió y se tramitó conforme a la normativa procesal para este tipo de recursos.

Se señaló fecha para la celebración de la deliberación, votación y fallo que ha tenido lugar el 02/12/2020.

**Cuarto.** En la tramitación de este procedimiento se han observado las normas procesales esenciales aplicables al caso.

Se designó ponente al Magistrado Juan Bautista Cremades Morant .

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** La demanda rectora, formulada por D. Isidro frente a la entidad HARMONY ESSENCIAL SL, va encaminada a la obtención de un pronunciamiento por el que: (1) (a) se declare la nulidad radical de los contratos de arrendamiento de 1.12.2014 para uso distinto al amparo del [art. 1300 en relación con el 1261 y 6.3 CC](#), por no corresponder la voluntat declarada con la real (error obstativo o falta de consentimiento); (b) se declare la nulidad (acción de anulabilidad) por obtenerse su consentimiento con "engaño" (dolo), subsidiariamente, por error vicio y subsidiariamente por error o falsedad de la causa; (2) subsidiariamente, su resolución por falta de constitución de la fianza, al amparo del art. 27.2.b en relación con el 36.1 LAU; (3) se declare el desahucio por precario sobre el local arrendado; subsidiariamente, sobre el local núms. 24-26 y patio trastero o aparcamiento; subsidiariamente, sobre el aparcamiento. A dicha pretensión se opuso la demandada: fue el actor quien le ofreció el alquiler de la nave y quien redactó el contrato, así como la contratación de los trabajadores de EUROLONA, debido a dificultades económicas por pago de cuotas hipotecarias, y también su esposa, por el pago de nóminas a los empleadas, dado que su empresa atravesaba una grave crisis por la bajada de ventas; el arrendamiento fue consensuado, negociándose todas sus cláusulas, llegando a contratar a alguno de los trabajadores de EUROLONA e incluso el actor se opuso a incluir una opción de compra que solicitaba el Sr. Pio, y si bien es cierto que se iniciaron conversaciones para la compra del negocio, éstas no llegaron a buen Puerto. Considera que concurren los presupuestos del [art. 1261 CC](#), y además se presume la capacidad, lo que no ha sido desvirtuado; se acordó el pago de la fianza mediante la ejecución de obras, en beneficio de la propiedad.

La sentencia de instancia desestima íntegramente la demanda condenando al actor a abonar las

costas procesales causadas. Frente a dicha resolución se alza el actor, sobre la base de que el Juzgado ha "errado" tanto en sus consideraciones como en sus decisiones, interesando (1) la nulidad de actuaciones, por infracción de los [arts. 281](#), [282](#) y [283 LEC](#), en relación con el derecho a la prueba del art. 24 CE(2) la revocación total de la sentencia, estimando íntegramente la demanda (resolución por impago de la fianza, nulidad por falta de consentimiento, subsidiariamente nulidad por vicio del consentimiento - dolo, error, falta o falsedad de la causa -), improcedencia de la condena en costas. Queda el debate planteado prácticamente en los mismos términos que en la Instancia (aunque ya no forma parte del mismo la cuestión relativa al objeto de arrendamiento, y al precario), disponiéndose para su resolución del mismo material instructorio.

**SEGUNDO.** Ha de recordarse que correspondía al actor la carga probatoria ( [art. 217 LEC](#): norma procesal que viene a decir al Tribunal qué debe hacer cuando entiende que un hecho relevante para la decisión no ha quedado probado, siendo éste el supuesto contemplado por la norma y no otro, que no puede confundirse con la vulneración de las normas sobre la valoración de la prueba) sobre su aptitud, capacidad o no, a la hora de prestar su consentimiento.

El testigo debe ser tercero, no vinculado directa ni indirectamente con las partes, para obtener de su declaración cierta objetividad, y por ende, credibilidad. Y la valoración de la testifical es libre ( [art. 376 L.E.C.](#)), es decir, conforme a las reglas de la sana crítica. Las testificales propuestas, al efecto de acreditar el estado psíquico del Sr. Isidro (su esposa e hijo) adolecen de tachas subjetivas como para no ser decisivas en la resolución del pleito, y ningún dato podrían haber añadido a la documental, y entre ésta, el informe médico del Dr. Romualdo, no impugnado ni cuestionado, susceptible de valoración, aunque "no puede substituir una pròpia pericial", remitiéndose la Sala a los argumentos expuestos en su auto de 17.9.2019, donde se explícito la finalidad de cada prueba de las propuestas, y se ofreció respuesta a ello, inadmitiendo las que carecían de relevancia en relación a la cuestión de fondo, es decir, no era decisiva en términos de defensa ( [STC 147/2002, de 15 julio](#) , FJ 4) o no hubieran podido tener una influencia decisiva en la resolución del pleito ( [STC 70/2002, de 3 abril](#) , FJ 5), o no eran susceptibles de alterar el fallo a favor del recurrente ( [STC 1116/1983, 17 diciembre](#) , FJ 3).

Como recuerda la STS 29.04.2015, entre otras, la inadmisión debe haberse "traducido en una efectiva indefensión material en el sentido de que la parte afectada quede privada de la posibilidad de justificar sus derechos e intereses para que le sean reconocidos o replicar las posiciones contrarias en el ejercicio del principio de contradicción ( [TCSS 169/96 de 29 de octubre](#), [101/99 de 31 de mayo](#), [159/02 de 16 de septiembre](#)). Se exige, por consiguiente, que la prueba sea decisiva en términos de defensa, lo que sólo sucede en el caso de que, de haber sido tomada en consideración, la resolución final del proceso hubiera podido ser distinta con efecto favorable para quien denuncia infracción de derecho fundamental ( [TCSS 219/1988](#) de 17 de diciembre, [159/2002 de 16 de septiembre](#)). Y la misma exigencia de demostrar que la práctica de la prueba omitida hubiera tenido trascendencia decisiva (valor relevante o influencia notoria) para resolver el litigio se viene requiriendo por la doctrina del Tribunal Supremo sentencias, entre otras, 29 de febrero de 2000 , 19 de diciembre de 2001 , como un motivo de quebrantamiento de las garantías del proceso determinante de la casación, pues obviamente, de no ser así no concurriría la situación de indefensión.

**TERCERO.** Conviene partir de una sèrie de hechos básicos, en los cuales se hallan contestes las partes o se consideran suficientemente acreditados:

1) D. Isidro, es propietario de las naves sitas en la C/ Cisell, núms. 24-26-28 y del patio o aparcamiento, de Barcelona (doc. 1 dda), pràcticament una única nave, al estar conectadas por el interior con un solo contador de agua y luz, constituyendo una sola finca registral

2) Manifiesta el actor que en 23.7.2004 celebró un contrato de cesión con la entidad EUROLONA SL, por 15 años, a título gratuito, por el abono total de las obras de reforma en el inmueble tras un

incendio ocurrido en 4.11.2000, suscribiéndose al efecto un reconocimiento de deuda en 11.7.2005 (docs, 3, 3 bis, 3. quarter, 3 quinquies y 3.sexies). Se da la circunstancia que la administradora EUROLONA, dedicada a la fabricación y distribución de toldos, era D<sup>a</sup> Casilda, esposa del actor; que éste se dedicaba a la fabricación de anclajes y otros complementos metálicos para toldos, a través de CATALÀ ACCESORIOS PARA TOLDOS, que presentó en 4.3.2013 concurso de acreedores, con deudas para el actor, en cuanto avalista personal.

3) En junio de 2014, el actor fue diagnosticado de "leucèmia mieloide crònica", siendo tratado con sesiones de quimioteràpia en el "Hospital Sagrado Corazón", afectando a su estado, que le llevó a sufrir dos infartos cerebrales en agosto, incluso con pronóstico de "terminal" (informes médicos del Dr. Romualdo, en 23.9.2014 y 25.2.20115, docs. 4 y 4 bis, no impugnados ni cuestionados).

4) En 1.12.2014 suscribieron el contrato de arrendamiento entre el actor, como arrendador y HARMONY como arrendataria, sobre "*nave industrial de 3100 m2 y sus instalaciones*" (siendo su objeto la "superficie situada dentro de las paredes", sita en la C/ Cisell, 28 de Barcelona, con destino a la fabricación de toldos "u otras actividades Industriales", por 30 años, sin perjuicio de la prórroga potestativa para la arrendataria y obligatòria para el arrendador ex arts. 9 y 10 LAU, finalizando previa notificación del arrendatario con dos meses de antelación, y una renta de 7000 €, IVA del 21% incluido (es decir, 5.785?12 €, sin IVA), prohibición de obras, sin autorización de la propiedad, si bien, conforme a la clàusula 17<sup>a</sup> "no entrega fianza en este acto ya que deberá realizarse obras de adecuación de la nave y éstas quedaran en poder de la propiedad una vez finalizado el contrato" .

5) En las mismas fechas, el actor realizaba operaciones Comerciales, entre ellas la venta de moldes y matrices para fabricar toldos, a la entidad INDUSTRIAL NAVARRETE SA

6) En el recibo de renta de 2014 consta "Recibí de HARMONY ESSENCIAL SL ...la cantidad de 7000 € como pago de alquiler de diciembre de 2014 correspondiente al contrato de alquiler de Nave EUROLONA en C/ Cisell núm 24-26-28 del Cíodigo Postal 08030 al Sr. Isidro" (sic, doc.2 Contestación).

7) Asimismo en todas las transferències realizadas por la demandada, consta el concepto de alquiler de la nave de la C/ Cisell núms 24-26-28 (doc. 3 contestación)

8) El contrato se desarrolló con regularidad hasta la formulación de la querrela que se dirà (pràcticament, 3 años)

9) El actor y su esposa interpusieron querrela frente al Sr. Pio, por apropiación indebida, dando lugar a un procedimiento penal que fue archivado, según auto DE 30.4.2016 de la Sección 6<sup>a</sup> de esta AP (doc. 6 contestación); en la declaración del actor, admitió que "en el hospital ...el Sr. Pio le propuso el alquiler de la nave y la compra de la empresa...", que allí "no firmó ningún documento" que firmó el alquiler en el despacho de abogados del Sr. Pio "sin leerlo...solo vio que la renta era 7000 €...", "que le dijo a su esposa que alquilaria la nave le pareció bien... , ...la propuesta era que Pio valoraria la empresa a efectos de la posible compra y se haría cargo de las deudas. Que nunca llegaron a realizar una valoración económica de la empresa..."

10) Por la demandada se consignaron judicialmente 14.000 €, importe de dos mensualidades, en 28.8.2018

**CUARTO.** El contrato engloba dos aspectos: a) el acuerdo de voluntades que genera derechos y obligaciones y b) la situación o estado de derecho resultante de lo convenido (arts. 1091 y 1256). Descansa en tres principios: consensualidad, autonomía de la voluntad e inalterabilidad (*pacta sunt servanda*).

Debe nacer como consecuencia de la voluntad libre y consciente de quienes lo otorgan, lo que supone un consentimiento serio, espontáneo y libre, dado que en otro caso (mediando error, violencia, intimidación o dolo), será nulo, conforme al [art. 1265 CC](#); en principio, la voluntad se

presume "iuris tantum" consciente, libre y espontáneamente manifestada, cuya presunción ha de ser destruida por la correspondiente prueba ( SSTS. 4.12.1990, 13.12.1992, 30.5.1995, 25.11.2000,...).

Dice el CC que "el contrato existe *desde que* una o varias personas *consienten* en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún Servicio"( [art. 1254 en relación con el 1088 CC](#)); asimismo, "no hay contrato sinó cuando concurren los requisitos siguientes: 1º consentimiento de los contra tantes. 2º objeto cierto que sea materia del contrato. 3º causa de la obligación que se establezca" ( [art. 1261 CC](#), además, en ciertos casos, el requisito de forma). Son los requisitos esenciales del contrato, cuya concurrència es indispensable.

En orden al consentimiento, comprende la (1) capacidad para consentir (arts. 1263 y 1264) y (2) la manifestación del consentimiento. Respecto del primero, señalada la capacidad en sentido negativo, existe una regla implícita de capacidad general para contratar; respecto del segundo, es necesario que la voluntad interna se manifieste (de vforma expresa, tàcita o presunta), sin discrepancia entre lo querido y lo declarado, y que los contra tantes coincidan en lo que pretenden desde sus respectivas posiciones, en cuanto al objeto y la causa del contrato.

El contrato debe nacer como consecuencia de la voluntad libre y conscviente de los que lo otorgan; de no ocurrir, el consentimiento se encuentra viciado. En este sentido, "serà nulo el consentimiento prestado por error, violència, intimidación o dolo" ( [art. 1265 CC](#)), generando la acción de anulabilidad ( [art. 1300 CC](#)).

a) El error "impropio" o simplemente obstativo de la correspondència entre lo querido y lo declarado, supone que "la voluntat se ha formado correctamente sobre un conocimiento exacto de la realkidad, però la equivocación se produce al declarar, de tal manera que a lo que se da lugar es a una discordancia entre la voluntad y la declaración" (Díez Picazo), discondancia pues, entre lo querido y lo declarado: la declaración no manifiesta lo realmente querido, de forma que el error no opera sobre la formación de la voluntad, sinó que la declaración pone de manifiesto una voluntad diferente o inexistente; ello impide materialmente la formación del contrato (però en el presente caso, no se dice arrendamiento cuando se quería decir traspaso o compraventa: se quería decir, y se dijo, "arrendamiento")

b) Partiendo del [art. 1266 CC](#), el *error "propio"* (lo declarado corresponde a lo que internamente quiere el declarante, pero esta resolución interna se ha formado por efecto de una representación que no corresponde a la realidad, de forma que la ignorancia o una falsa información han inducido al declarante a decidir algo que no es lo que realmente le hubiese interesado) ha de ser sobre la sustancia (grave y determinante) y cualidades determinantes (las que efectivamente hayan inducido a contratar; es decir ha de convèncer de que la parte que lo alega no se habría obligado si no lo hubiera sufrido. Además, se contempla el error en la persona, el error de cuenta; no sobre el objeto del contrato o la clase de éste (que no concurre en el presente caso).....

Para que tal error sea relevante o esencial ( [art. 1266 CC](#)), se requiere:

(1) Ha de ser esencialmente determinante de la voluntad del contratante que lo alega (error sustancial o sobre las cualidades esenciales o verdaderamente determinantes de la voluntad, SSTS 6.7.1992, 23.2.1993, 14 y 18.2.1994, 25.2.1995, 19.2.1996,...).

(2) Ha de existir un nexo causal entre el error sufrido y la finalidad perseguida por el contratante.

(3) Ha de ser un error excusable o no imputable al contratante que lo ha sufrido, lo que se deduce de los principios de autorresponsabilidad y buena fe ex [art. 7 CC](#) (el error es inexcusable cuando hubiera podido ser evitado empleando una normal diligencia, media o regular, a valorar en base a las circunstancias de toda índole que concurren en el caso, incluso las personales de ambos contratantes, SSTS 4.1.1982, 7.11.1986, 17.5.1988, 13.5.1991, 28.9.1996, 21.5.1997, 6.2.1998, 30.9.1999,...)

c) El dolo, como error provocado de manera voluntaria o consciente por el otro contratante, viene

conceptuado en el [art. 1269 CC](#), de forma que ha de valorarse la conducta del causante del engaño. existe error, pero a diferencia del simple error como vicio de la voluntad, en el dolo se toma en consideración de manera relevante el hecho de su provocación por medio de un artificio o maquinación fraudulenta que realiza la otra parte, la demandada - con conciencia del error que padecía la otra parte, y sin hacer nada por evitarlo - o bien hizo lo posible para provocar el error o dejó de hacer lo necesario para evitarlo (pues abarca al que calla o no advierte en contra del deber de informar, conforme a la buena fe ex [arts. 7](#) y [1258 CC](#), así las SSTs 17.1.2005, 11.12.2006) En todo caso, ese dolo exige::

(1) Existencia de un acto ilícito (las "palabras o maquinaciones insidiosas" del [art. 1269 CC](#)); conducta artificiosa de uno de los contra tantes, con ánimo de engañar a la otra parte (ha de existir intencionalidad).

(2) Ha de ser "grave" (determinante de la voluntad)

(3) Utilizado por una sola parte ( [art. 1270 CC](#))

**QUINTO.** A fin de acreditar que tenía mermada o afectada su capacidad, el actor alega:

1) Que en junio de 2014 el demandante fue diagnosticado de leucemia mieloide crónica habiendo recibido tratamiento médico con quimioterapia que afectaron a su estado general y que sufrió dos infartos cerebrales en el mes de agosto de ese año, afirmando que llegó a tener un pronóstico médico de "terminal" en cuestión de días o a lo sumo meses. A tal efecto, aporta informes médicos como documentos 4 y 4 bis de la demanda.

2) Que su hijo padece enfermedades de esquizofrenia, narcolepsia y cataplexia, que le supone un grado elevado de discapacidad (documentos 4 ter de la demanda).

3) Que la empresa de la que era titular (Català Accesorios para Toldos,S.L) estaba en situación concursal desde marzo de 2013 y su patrimonio estaba comprometido debido a los avales personales.

4) Que la empresa Eurolona no podía ser atendida por tener que dedicarse su esposa a atenderle, y para liberar deudas a la familia y las cargas hipotecarias que pesaban sobre el inmueble arrendado,

5) Que en este contexto adverso, recibió en el Hospital la visita del Sr. Pio, quien le ofreció quedarse con EUROLONA, adquiriendo sus activos y asumiendo sus pasivos, asegurándole que le desvincularía de toda deuda, y que consideró favorable la opción de traspaso del negocio.

6) Para, tras autorizarlo a entrar en septiembre en las instalaciones a fin de obtener datos para valorar la compañía y confirmar su disposición para hacerse cargo del negocio, le solicitó primero el arrendamiento para después proceder a la transmisión, manifestando el actor (términos de la demanda) que "no es capaz de recordar los motivos o argumentos que el Sr. Pio le ofreció..." ni tampoco "porqué se fijó un precio por debajo del de mercado", aceptando firmar en la creencia de que se lograría la compra o el traspaso, y por su enfermedad (que, dice, le producía "incapacidad para entender y querer lo que suscribía").

Por de pronto, sabía que suscribía el contrato de arrendamiento, lo que excluye el error obstativo; y de otra parte, al igual que se concluye en la resolución recurrida, no consta que tuviese mermada o afectada su capacidad (lo que ha de concurrir al tiempo del otorgamiento, y su apreciación es cuestión de hecho sujeta a la apreciación de los tribunales de instancia), pues las actuaciones coetáneas y posteriores no lo revelan (el arrendamiento se desarrolló con regularidad, percibiendo las rentas, hasta la presentación de la querrela; la realización de operaciones Comerciales, por las mismas fechas como la venta de moldes y matrices para fabricar toldos a la entidad INDUSTRIAL NAVARRETE SA, ....) y recordemos, no estaba incapacitado ni en proceso de incapacitación; sabía lo que firmaba, "con inteligencia o conocimiento de su significado y alcance y con voluntad propia de querer lo que con el mismo se persigue" sin que conste se encontrase *privado* de sus facultades cognitivas, que le imposibilitase entender la realidad y trascendencia del arrendamiento (lo que se

ha venido a identificar con procesos patológicos *graves*: esquizofrenias con alteración de la personalidad, demencias avanzadas, amencis, etc...o con previas incapacitaciones judiciales; resaltándose que más que la enfermedad mental, lo primordial es la incidencia de la misma en su capacidad de entender y de querer, así las SSTS 25.4.1959, 11.12.1962). Conviene hacer una serie de precisiones:

a) no es causa de incapacidad el hecho de que el otorgante se encuentre aquejado de graves padecimientos físicos ( SSTS. 12.5.1998)

b) Es principio general el de que la capacidad de las personas *se presume siempre*, como atributo normal de su ser, por lo que su incapacidad, en cuanto excepción, debe ser probada de modo evidente y completo.

c) Consecuentemente, la carga de la prueba de (1) la incapacidad mental del aquí "arrendador", (2) en el momento del otorgamiento del contrato, corresponde a quien sostiene la existencia de dicha incapacidad, con evidentes, concluyentes y concretas prueba.

No se concretan qué actuaciones o de qué maquinaciones se valió el Sr. Pio para suscribir el arrendamiento.

Existían deudas previas con los trabajadores; no es que la demandada "pactase con los trabajadores de EUROLONA de seguir con el negocio de forma ilícita" (sic), para pagarles en "B" y que se mantuvieran en EUROLONA sin darse de baja, sino que se trataba de deudas anteriores a suscribir el contrato, lo cual deriva del mismo doc. 8.bis acompañado a la demanda, que consiste en la demanda ante el Juzgado de lo social presentada el mismo día que se suscribió el arrendamiento, recamándose las pagas de navidad de 2013, salarios y paga del verano, hasta septiembre 2014; difícilmente puede considerarse que tal demanda formase parte del "engaño" a que alude al actor, máxime cuando los trabajadores cobraron tales cantidades.

Asimismo, no consta que la cuantía de la renta supusiera un precio "vil" alejado de la renta de mercado, pues no se ha propuesto ni practicado prueba pericial al respecto, y se ha venido percibiendo por el actor, durante años, sin reserva alguna.

Por lo demás, los términos del contrato son claros, sin ninguna duda sobre la intención de las partes; y, como se afirma en la resolución recurrida, de un lado, no se demuestra la existencia de causa falsa ni simulación ni pacto simulado de otras obligaciones distintas y queridas por los contratantes, y de otro, "las actuaciones sobre la maquinaria y otros elementos existentes en la nave y que han sido objeto de discusión entre las partes y de la que se aporta abundante documental, no cuestionan en ningún momento la validez del arrendamiento de la nave que es objeto de cuestionamiento en este procedimiento".

Por todo lo expuesto, no se considera probada causa de nulidad ni de anulabilidad del contrato.

**SEXTO.** En orden a la resolución del arriendo por impago de la fianza, ha de partirse de que se trata de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, que, conforme al art. 4.3 LAU se rige por la voluntad de las partes, en su defecto por lo dispuesto en el artículo III y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil y según el 4.4, la exclusión de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.

Conforme al art. 27.2.b LAU (aplicable a locales, conforme al art. 35 LAU), es causa de resolución la falta de pago del importe de la fianza o de su actualización. Y según el art. 36, "a la celebración del contrato *será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico...*de dos mensualidades para uso distinto del de vivienda". Pero en el contrato se pactó expresamente que no se abonaría "en este acto" - al tener que realizar la arrendataria obras que quedarían para la propiedad al fuinalizar el contrato - en la cláusula 17ª, y no se ha requerido nunca (antes de la demanda) su pago. Como se ha dicho, consta el autos la consignación en 28.8.2018 de 14.000 €

Es decir, no se establece un compromiso de pagar en metálico en tiempo determinado en el contrato, pero sí, la causa del impago al celebrar el contrato (las obras de adecuación), y no consta requerimiento ("exigencia") anterior a la demanda, por lo que mal puede haber incumplimiento generador de la causa resolutoria.

De aquellos términos se infiere inequívocamente la renuncia (nada lo impide, al no perjudicar al arrendatario, conforme al art. 6 LAU) a la fianza al celebrar el contrato (con independencia de las consecuencias administrativas que ello pueda suponer), y admitir la resolución por un derecho que voluntariamente ha dejado de utilizar supone ir en contra de la doctrina de los actos propios ("luego", no le puede beneficiar para resolver el contrato)

**SÉPTIMO.** E fin, en cuanto al objeto de arrendamiento y el precario, ciertamente no se insiste en ello, pero este Tribunal, analizadas las alegaciones de las partes, documentación aportada, pericial practicada y la sentencia recurrida, no aprecia que se esté ocupando en precario ninguna parte de la nave arrendada, ni en cuanto a número de la calle, ni en cuanto a su extensión, los ni patios o accesos, compartiendo los argumentos que se exponen en los fundamentos de derecho de la sentencia apelada a los fines de sustentar su parte dispositiva, motivación que se considera bastante para confirmar tal resolución puesto que no queda desvirtuada en esta alzada por las alegaciones vertidas en el correspondiente escrito de interposición de recurso, y en consecuencia puede y debe remitir a dicha fundamentación a los fines de dar cumplimiento a la obligación que a Juzgados y Tribunales impone el [artículo 120 núm. 3 de la Constitución Española](#), que no es otra cosa que el dar a conocer a las partes las razones de sus decisiones, obligación que está inmersa de la misma manera en el [artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil](#) ; y al respecto debe recordarse que, como es sabido, la doctrina jurisprudencial dimanante tanto del [Tribunal Constitucional \(sentencias 174/1987, 11/1995, 24/1996, 115/1996, 105/97, 231/97, 36/98, 116/98, 181/98, 187/2000 \)](#) como de la Sala Primera del Tribunal Supremo (Sentencias de fechas 5 de octubre de 1998, 19 de octubre de 1999, 3 y 23 de febrero, 28 de marzo, 30 de marzo, 9 de junio, ó 21 de julio de 2000, 2 y 23 de noviembre de 2001, 30 de julio y 29.9.2008) permite y admite la motivación por remisión a una resolución anterior, cuando la misma haya de ser confirmada y precisamente, porque en ella se exponían argumentos correctos y bastantes que fundamentasen en su caso la decisión adoptada, de forma que en tales supuestos y cual precisa la Sentencia del Alto Tribunal de fecha 20 de octubre de 1997 , subsiste la motivación de la sentencia de instancia puesto que la asume explícitamente el Tribunal de segundo grado. En consecuencia, si la resolución de primer grado es acertada, la que la confirma en apelación no tiene por qué repetir o reproducir argumentos, pues en aras de la economía procesal debe corregir sólo aquello que resulte necesario ( Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de octubre y 5 de noviembre de 1992, 19 de abril de 1993, 5 de octubre de 1998, y 30 de marzo y 19 de octubre de 1999 ) ; en definitiva, una fundamentación por remisión no deja de ser motivación, ni de satisfacer la exigencia constitucional de tutela judicial efectiva, lo que sucede cuando el Juez "ad quem" se limita a asumir en su integridad los argumentos utilizados en la sentencia apelada, sin incorporar razones jurídicas nuevas a las ya empleadas por aquélla ( STS 30.7.2008). En el mismo sentido, la STS 18.3.2016, citando la del mismo Tribunal de 27.12.2013, afirma *"...nuestro enjuiciamiento debe circunscribirse a la relación directa y manifiesta entre la norma aplicable y el fallo de la resolución, exteriorizada en la argumentación jurídica; sin que exista un derecho fundamental a una determinada extensión de la motivación, cualquiera que sea su brevedad y concisión, incluso en supuestos de motivación por remisión "* ([SSTC 108/2001, de 23 de abril](#), y [68/2011, de 16 de mayo](#) )".

**SÉPTIMO.** Consecuentemente, con desestimación del recurso, procede la íntegra confirmación de la resolución recurrida, cuyos fundamentos se acogen por esta Sala, dándolos pos reproducidos y con expresa imposición de las costas de esta alzada al apelante, al no apreciarse serias dudas de hecho ni de derecho sobre la cuestión debatida ( [arts. 398.1 en relación con el 394.1 LEC](#) ).

## FALLAMOS

QUE desestimando el recurso de apelación formulado por D. Isidro contra la sentencia dictada en los autos de que este rollo dimana, confirmamos dicha resolución, con expresa imposición de las costas de esta alzada al apelante.

**Modo de impugnación:** recurso de **CASACIÓN** en los supuestos del [art. 477.2 LEC](#) y recurso extraordinario **POR INFRACCIÓN PROCESAL** ( regla 1.3 de la [DF 16ª LEC](#)) ante el Tribunal Supremo ( [art.466 LEC](#)) siempre que se cumplan los requisitos legales y jurisprudencialmente establecidos.

También puede interponerse recurso de casación en relación con el Derecho Civil Catalán en los supuestos del [art. 3 de la Llei 4/2012, del 5 de març](#), del recurs de cassació en matèria de dret civil a Catalunya.

El/los recurso/s se interpone/n mediante un escrito que se debe presentar en este Órgano judicial dentro del plazo de **VEINTE** días, contados desde el siguiente al de la notificación. Además, se debe constituir, en la cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Órgano judicial, el depósito a que se refiere la DA 15ª de la [LOPJ](#) reformada por la [LO 1/2009, de 3 de noviembre](#).

Lo acordamos y firmamos.

Los Magistrados :

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial y únicamente para el cumplimiento de la labor que tiene encomendada, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales, que el uso que pueda hacerse de los mismos debe quedar exclusivamente circunscrito al ámbito del proceso, que queda prohibida su transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento y que deben ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de justicia, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que puedan derivarse de un uso ilegítimo de los mismos ([Reglamento EU 2016/679](#) del Parlamento Europeo y del Consejo y [Ley Orgánica 3/2018](#), de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales).

### **INFORMACIÓN PARA LOS USUARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA:**

*En aplicación del [Real Decreto-ley 16/2020](#) y de la [Orden JUS/394/2020](#), dictados con motivo de la situación sobrevenida con motivo del **COVID-19**, durante el estado de alarma y hasta tres meses después de su finalización:*

- *La atención al público en cualquier sede judicial o de la fiscalía se realizará por vía telefónica o a través del correo electrónico habilitado a tal efecto, arriba detallados, en todo caso cumpliendo lo dispuesto en la [Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales](#).*
- *Para aquellos casos en los que resulte imprescindible acudir a la sede judicial o de la fiscalía, será necesario obtener previamente la correspondiente cita.*
- *Los usuarios que accedan al edificio judicial con cita previa, deberán disponer y usar mascarillas propias y utilizar el gel desinfectante en las manos.*