



Roj: **STS 2877/2021 - ECLI:ES:TS:2021:2877**

Id Cendoj: **28079110012021100510**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **08/07/2021**

Nº de Recurso: **320/2019**

Nº de Resolución: **507/2021**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP VI 980/2018,**
STS 2877/2021

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 507/2021

Fecha de sentencia: 08/07/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 320/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 30/06/2021

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE ÁLAVA. SECCIÓN 1.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN núm.: 320/2019

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 507/2021

Excmos. Sres. y Excm. Sra.

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez



En Madrid, a 8 de julio de 2021.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la mercantil Bageneta S.C., representada por el procurador D. Ignacio Valbuena Redondo bajo la dirección letrada de D. Fernando Crespo Allué, contra la sentencia n.º 672/2018, de 29 de noviembre, dictada por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Álava en el recurso de apelación n.º 819/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 161/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Vitoria, sobre reclamación de cantidad por responsabilidad contractual. Ha sido parte recurrida la mercantil Cargor Bizkaia S.L., representada por el procurador D. Rafael Gómez-Escolar Carranceja y bajo la dirección letrada de D. Iñaki Barredo Presa.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- Bageneta S.C. interpuso demanda de juicio ordinario contra Cargor Bizkaia S.L., en la que solicitaba se dictara sentencia en la cual:

"1.º Declarar que la entidad demandada es responsable de los daños y desperfectos que presentan los inmuebles arrendados referidos en el quinto de los hechos de esta demanda y descritos en el informe pericial adjunto bajo Doc. número 14.

"2.º Consecuencia de lo anterior, condene a la demandada a abonar a la actora la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO CON VEINTINUEVE EUROS (251.498,29 €), resultante de descontar del importe reflejado en el informe pericial, la suma entregada en concepto de fianza (10.000 euros) y la cantidad estipulada por la reposición de la puerta eliminada por la demanda e instalada con fecha 8 de junio del presente año y que ascendía a la cantidad de 4.413,71 €, conforme a la valoración efectuada por el perito D. Ruperto, en la página 10 y 11 de su informe técnico.

"3.º Condenar a la demandada a pagar a la actora la cantidad de VEINTE MIL EUROS (20.000 €) en concepto de indemnización por los daños y perjuicios causados por el tiempo transcurrido sin poder usar y disfrutar la finca arrendada desde la extinción del contrato de arrendamiento hasta la presentación de la presente demanda, es decir desde el mes de marzo a junio de 2016, a razón de cinco mil euros mensuales (5.000 €).

"4.º Condenar a la entidad demandada a indemnizar a los actores por los daños y perjuicios causados por el tiempo que ha de transcurrir sin poder usar y disfrutar de la finca arrendada, a contar desde la presentación de esta demanda hasta que, una vez satisfecha la cantidad reclamada en el punto 2 del petitum, transcurra el plazo de tres meses, mínimo preciso para la obtención de la licencia de obras y ejecución de los trabajos de reparación y adecuación de los inmuebles, y a razón de cinco mil euros (5.000 €) por cada mes transcurrido.

"5.º Condenar a la demandada a pagar a la actora la cantidad de NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y SEIS CON VEINTICUATRO EUROS (9.166,24 €), en concepto de pago de la cuota de comunidad de propietarios del polígono industrial de Jundiz correspondiente al año 2015 y meses de enero y febrero de 2016, y del pago de los recibos de contribución urbana, correspondientes a tres años y ocho meses, es decir parte proporcional del año 2012 (de julio a diciembre de 2012), año 2013, año 2014 y año 2015 y parte proporcional de año 2016 (enero y febrero).

"6.º Condenar a la demandada a pagar a la actora los intereses legales devengados desde la presentación de la demanda por las deudas líquidas reclamadas.

"7.º Condenar expresamente a la entidad demandada a estar y pasar por tales declaraciones, así como al pago de las costas no solo por imperativo legal sino por su temeridad y mala fe".

2.- La demanda fue presentada el 30 de junio de 2016 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Vitoria-Gasteiz, fue registrada con el n.º 161/2016. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- Cargor Bizkaia S.L. contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la íntegra desestimación de la misma con expresa condena en costas a la parte actora e interpuso demanda reconvenzional en la que solicitaba:

"se estime la presente reconvección, y se condene a Bageneta, S.C. a abonar a Cargor Bizkaia, S.L. la cuantía de 43.178,56 € más los intereses legales de aplicación y expresa imposición de las costas, con todo lo demás que proceda".



4.- Bageneta S.A. contestó a la demanda reconvenicional interesando la desestimación de la misma con expresa condena en costas a la parte demandada-reconviniente.

5.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Vitoria-Gasteiz dictó sentencia de fecha 19 de marzo de 2018, con el siguiente fallo:

"ESTIMANDO PARCIALMENTE LA DEMANDA INTERPUESTA POR Bageneta S.C. representada por la procuradora Regina Aniel Quiroga contra Cargor Bizkaia S.L. representado por la procuradora Soledad Carranceja.

"DECLARO que Cargor Bizkaia S.L. es responsable de los daños y de las sumas adeudadas a la propiedad en la medida descrita en la presente sentencia, y

"CONDENO a Cargor Bizkaia S.L. a pagar a Bageneta S.C. la cantidad de 208.364,88 euros, más el interés legal del dinero desde el 30.06.2016 hasta el pago, sin perjuicio de verse incrementado en dos puntos el interés legal desde la fecha de esta sentencia (art. 576 LEC).

"SE DESESTIMA la demanda reconvenicional interpuesta por Cargor Bizkaia S.L. contra Bageneta S.C.

"Las costas correspondientes a la demanda principal serán abonadas por las partes, cada una las suyas y las comunes si las hubiera por mitad.

"Las costas de la reconvenición se imponen a la demandada reconviniente".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Cargor Bizkaia S.L.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Álava, que lo tramitó con el número de rollo 819/2018 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 29 de noviembre de 2018, con el siguiente fallo:

"ESTIMAR PARCIALMENTE el recurso de apelación interpuesto por Cargor Bizkaia, S.L. representada por la procuradora Sra. Carranceja, frente a la sentencia dictada, con fecha 19 de marzo de 2018, por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de esta ciudad en el Juicio Ordinario seguido ante el mismo con el número 161/2016, del que este rollo dimana, y REVOCAR PARCIALMENTE la misma en el sentido de fijar la cantidad en concepto de principal a cargo de la ahora apelante y a favor de la ahora apelada en 23.378,53 euros, CONFIRMÁNDOLA en el resto, y, todo ello, sin verificar especial pronunciamiento sobre las costas de esta alzada".

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.- Bageneta S.C. interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Primero.- Infracción del artículo 4.3.º de la Ley de Arrendamientos Urbanos y arts. 1255 y 1091 del Código civil, así como oposición a la jurisprudencia que los interpreta.

"Segundo.- Infracción del artículo 1261 párrafo primero del Código civil sobre la interpretación literal de los contratos y por oposición a la jurisprudencia que lo interpreta.

"Tercero.- Vulneración de los arts. 1561, 1562 y 1563 del CC y oposición a la jurisprudencia que los interpreta, en relación a la responsabilidad por daños causados y la obligación del arrendatario de devolver la cosa arrendada tal como la recibió, presumiéndose que la recibió en buen estado".

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 3 de febrero de 2021, cuya parte dispositiva es como sigue:

"LA SALA ACUERDA:

"Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Bageneta, S. C., contra la sentencia n.º 672/2018, de 29 de noviembre, dictada por la Audiencia Provincial de Álava, Sección 1.ª, en el rollo de apelación n.º 819/2018, dimanante de los autos de procedimiento ordinario n.º 161/2016, del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Vitoria-Gasteiz".

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.



4.- Por providencia de 10 de mayo de 2021 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 30 de junio de 2021, en que ha tenido lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El presente litigio tiene su origen en una demanda dirigida por la propietaria arrendadora de un inmueble destinado a una actividad industrial contra la arrendataria por los daños por el deterioro del terreno.

1. Son antecedentes necesarios los siguientes:

i) El 1 de julio de 2012, Bageneta S.C. como arrendadora y Cargor Bizkaia S.L. como arrendataria, suscribieron un contrato de arrendamiento de dos fincas sitas en el Polígono Industrial de Jundiz (Vitoria).

Se pactan como condiciones particulares:

"Estipulación I: "D.^a Enma y D.^a Esther, en nombre de "BAGENETA S.C." en adelante parte arrendadora, cede en arrendamiento a "CARGOR BIZKAIA S.L.", en adelante parte arrendataria, el uso de los inmuebles descritos en la Manifestación primera de este documento que no se describen en mayor medida por ser de sobra conocido por ambas partes.

"La parte arrendataria destinará el local comercial a la actividad propia de la empresa, en concreto: reparación de contenedores marítimos, chapa, mecánica, electrónica, lavado, engrase, repuestos, transporte y distribuciones. La compraventa, almacenamiento, depósito, distribución, importación y comercialización de mercancías..."

"Estipulación V: "Serán de cuenta de la parte arrendataria todos los gastos producidos por atranques, filtraciones de agua, rotura de cristales y demás averías y obras de conservación de los elementos e instalaciones propios de los inmuebles arrendados. Igualmente serán de cargo del arrendatario todos los gastos e impuestos, tasas, arbitrios o contribuciones que afecten a la explotación del negocio que se pretende".

"Estipulación VIII: "El arrendatario responderá de los daños y perjuicios que se pudieran causar a terceros o al inmueble derivados de la actividad o de los elementos de todo tipo que pudiera tener instalados en el local.

"La parte arrendataria vendrá obligada a contratar a su cargo un seguro que cubra los posibles daños materiales o a terceros (seguro multirriesgo)".

"Estipulación X: "Expresamente se pacta que no serán de aplicación al presente contrato lo dispuesto en los arts. 30, 31, 32 y 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 29/1994 de 24 de noviembre, en lo referente a conservación, mejora y obras; derecho de adquisición preferente; cesión y subarriendo; e indemnizaciones al arrendatario".

ii) Con fecha 26 de febrero de 2016 la arrendataria comunica su voluntad de resolver el contrato a finales de mes, lo que es aceptado por la arrendadora.

iii) En el momento de ser restituida su posesión, el inmueble arrendado presenta una serie de daños (en el firme interior y en la acera perimetral, vados y zonas de acceso, en la nave y en la cubierta exterior trasera).

2. Bageneta S.C. presentó demanda contra Cargor Bizkaia S.L. por la que solicitó la condena a dicha sociedad al abono de determinadas sumas en concepto de daños y perjuicios en el inmueble arrendado. Reclamó, además, el abono de determinadas cantidades por gastos de comunidad e impuestos (IBIs) que consideraba eran de cuenta de la arrendataria según el contrato.

Cargor Bizkaia S.L. solicitó la desestimación de la reclamación de daños, pero dijo que nunca se había opuesto al pago de los IBIs y gastos de comunidad y que, en su caso, la cantidad reclamada se compensaba con la fianza que no le había devuelto la demandante. Además, reconvino reclamando el abono de determinadas cantidades que, según decía, correspondían a obras que hubo de realizar para llevar a cabo la actividad para la que había sido alquilado el terreno y que excedían del concepto de obras de conservación y que fueron autorizadas de palabra por la arrendadora con el compromiso verbal de asumir su coste mediante la regularización del alquiler.

3. El juzgado estima parcialmente la demanda y declara que Cargor Bizkaia es responsable de los daños y debe abonar las sumas adeudadas, condenándole al pago de 208.364,88 euros, más intereses desde la demanda. Desestima la demanda reconvencional presentada por Cargor Bizkaia, con costas.

En cuanto a la pretensión de indemnización por los daños, en síntesis, basa su decisión en que el contrato deja constancia de la actividad que constituye el objeto social de la demandada y nada se recoge de su



inadecuado estado y en cambio se desplazan las normas de la LAU que regulan las obligaciones de reparación y mantenimiento y se estipula que son de cuenta de la arrendataria todas las obras de conservación y que responde de todos los daños que cause a un tercero y al inmueble.

Por lo que se refiere a la reconvención, la desestima, en síntesis, primero porque no hay constancia del consentimiento expreso de la actora en la realización de tales supuestas obras por la arrendataria, tal como exigía la cláusula VI del contrato; y segundo porque, aunque fueran obras conocidas y consentidas por la propiedad, se estipuló en la cláusula V que fueran de cuenta y cargo de la demandada.

4. Cargor Bizkaia recurre en apelación. La Audiencia Provincial estima el recurso de apelación en el único extremo de rebajar la cantidad que debe indemnizar la demandada a 23.378,53 euros.

Tras analizar el contenido del contrato (destino del local a la actividad de la empresa arrendataria, imputación de gastos y daños y exclusión del régimen de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, sobre conservación, mejora y obras) y dejar sentado que la arrendataria no devolvió la finca como la recibió, entiende que, de conformidad con el art. 1563 CC, ha probado que los daños discutidos por las partes no han sido debidos "a culpa suya", sino que se debieron a la ineptitud del terreno para la actividad desarrollada por la arrendataria, por lo que hay una explicación causal del deterioro que excluye que sea imputable al arrendatario.

En palabras de la Audiencia (Fundamentos de Derecho Cuarto y Quinto):

"Cuarto. (...) partiendo de que, en la contestación a la demanda, se hace referencia al deficiente estado de los terrenos arrendados, y, en el recurso de apelación, al nexo causal, hemos de indicar que, según el informe pericial aportado juntamente con la demanda: - respecto a los daños en el aparcamiento-zona de maniobra, el pavimento de aglomerado asfáltico del aparcamiento ha sufrido unos esfuerzos muy superiores a los del tráfico pesado de camiones para los que se creó y uso: los efectos del trasiego de la maquinaria que movía y colocaba los contenedores fueron con mucho los mayores productores de daños, habiendo ayudado, también, el apilamiento de los contenedores; - sobre los daños en soleras de acera perimetral, lavadero y vados de acceso, que están producidos por el tránsito sobre las soleras de hormigón de la máquina, que el trasiego de la maquinaria y el apilamiento excesivo de contenedores ha originado la ruptura de la solera.

"Y, no habiendo quedado, examinado todo lo actuado, debidamente demostrado que el apilamiento fuera excesivo, pues no quedado suficientemente acreditado que se tratasen, al menos en buena parte, de contenedores llenos, compartimos con el perito Sr. Cesareo, cuyo informe contiene ensayos de la composición de los firmes, tanto del de aglomerado asfáltico como del de pavimento de hormigón, que el firme y, por tanto, la instalación no era apta para el desarrollo de una actividad logística de almacén de contenedores, que los importantes deterioros que se observan en los pavimentos tanto asfálticos como de hormigón tienen como causa la ineptitud del firme de la parcela para la actividad desarrollada, actividad recogida en el contrato de arrendamiento, y no a un negligente desarrollo de la actividad, por lo que, sobre las partidas examinadas, la demanda ha de ser desestimada.

"Quinto. Sobre los daños en el vallado de la parcela y puertas correderas de acceso, en la nave, y en la cubierta exterior trasera, entendemos acreditados los mismos en base al informe pericial aportado juntamente con la demanda, pues el perito Sr. Cesareo, excluye deficiencias que existían antes de la entrada de la ahora apelante en 2012 o producidas con posterioridad a la entrega de las llaves, basándose para ello solo en información obtenida de la ahora apelante, y no existiendo, por ello la debida constancia de que efectivamente se tratasen de deficiencias que existían de antes o que se produjesen con posterioridad. En cuanto a la valoración de los mismos, consideramos que procede seguir los criterios recogidos en el informe pericial aportado juntamente con la demanda, pues el propio perito Sr. Cesareo sostiene en su informe que: en relación a puertas y vallado, salvo casos puntuales (que no especifica), le parece adecuado el planteamiento realizado por el Sr. Ruperto en el informe pericial adjunto a la demanda y se propone como solución; sobre la nave, que la subsanación de los daños pasa por la reparación de los mismos conforme a la actuaciones previstas en el informe del Sr. Ruperto con la salvedad de la puerta pre-leva (por la cual no se reclama en la demanda), y en cuanto a al cobertizo mantiene que la causa más probable de los daños se encuentra en golpes de la misma con los contenedores en el desarrollo de la actividad, y su valoración coincide con la recogida en el informe pericial aportado juntamente con la demanda, procediendo añadir que no desconocemos que el perito Sr. Cesareo mantiene, respecto al vallado, que hay abolladuras que se ha producido desde el exterior, pero no hace distintas valoraciones al respecto.

"Por ello, y dado que, si bien la ahora apelante no cesó en el desarrollo de la su actividad, a pesar de mantener que dada la prematura y pronta aparición de la deficiencias se vio en la necesidad de acometer obras no de mantenimiento habitual, la ahora apelada, cuyo objeto social, y según la propia demanda, es la explotación y gestión de bienes inmuebles, siendo los inmuebles arrendados en cuestión, los únicos de su propiedad, no mostró objeción alguna, procede fijar la cantidad en concepto de principal a cargo de la demandada-



reconviniente, ahora apelante, y favor de la actora-reconvenida, ahora apelada, en 23.378,53 euros (9.166,24 + 8.756 + 18.690 + 1.180 - 10.000 -4.413,71)".

5. Bageneta interpone recurso de casación, al amparo del art. 472.2.3 y 3 LEC.

SEGUNDO.- El recurso contiene tres motivos. Solicita que se declare la nulidad de la sentencia recurrida y la confirmación de la de primera instancia.

1. En el primer motivo, la recurrente denuncia la infracción del art. 4.3 LAU y los arts. 1255 y 1091 CC. Cita, a los efectos de acreditar el interés casacional, las STS 810/2009, de 23 de diciembre; STS 86/2009, de 27 de febrero; STS 582/2009, de 9 de septiembre; y STS 678/2015, de 11 de diciembre.

En su desarrollo mantiene que, partiendo de la declaración contractual de que la arrendataria conoce las instalaciones, que se obliga a realizar obras de conservación y reparación y que responde de los daños que se puedan causar al inmueble, así como de la expresa exclusión contractual de la aplicación del régimen del art. 30 LAU, hay que concluir que el régimen aplicable es el previsto en el propio contrato, de acuerdo con los artículos que se citan como infringidos.

2. En el segundo motivo, la recurrente denuncia la infracción del art. 1261.1 CC sobre interpretación literal de los contratos. Se trata sin duda de un error material y quiere referirse al art. 1281 CC, que es el que menciona en el antecedente cuarto de su recurso al sintetizar el mismo. Cita las STS 105/2018, de 1 de marzo; STS 190/2016, de 28 de marzo; STS 6/2016, de 28 de enero; STS 651/2014, de 24 de noviembre; y STS 214/2010, de 12 de abril.

En su desarrollo argumenta que la letra del contrato, en lo relativo al alcance de las obligaciones del arrendatario, es clara, debiendo estar a su literalidad, lo que no ha efectuado la resolución recurrida, infringiendo dicho principio.

3. En el tercer motivo, la recurrente denuncia la vulneración de los arts. 1561, 1562 y 1563 CC. Invoca las STS 458/2008, de 30 de mayo; STS 1097/2006, de 24 de octubre; STS 42/2006, de 24 de enero; y STS134/2001, de 12 de febrero.

En su desarrollo argumenta que el arrendatario debe devolver la cosa como se le entregó -lo que se presume que tuvo lugar en buen estado- salvo que demuestre que actuó con toda la diligencia para evitar el daño, para lo que no basta la prueba de que destinó la cosa al uso pactado.

TERCERO.- Dada su estrecha relación, los tres motivos van a ser objeto de análisis conjunto y, por lo que decimos a continuación, deben ser desestimados.

La recurrente considera, en síntesis, que el reconocimiento de los conceptos indemnizatorios rechazados por la sentencia recurrida procede de acuerdo con lo pactado en el contrato por lo que, al no entenderlo así, la sentencia no respeta el amplio margen de la autonomía privada que se reconoce en el ámbito de los arrendamientos para uso distinto del de viviendas.

Sucede sin embargo que la sentencia recurrida no prescinde del contenido del contrato, sino que, lo analiza y, a la vista del mismo y de su interpretación, concluye razonablemente que la arrendataria no debe responder de los daños en el aparcamiento-zona de maniobra y en las soleras de acera perimetral, lavadero y vados de acceso.

De acuerdo con la jurisprudencia de la sala, la interpretación literal del contrato, que tiene preferencia sobre los demás criterios de interpretación, no excluye la interpretación dirigida a identificar la intención común de las partes. Son claros los términos de un contrato cuando no dejan duda sobre la intención de los contratantes, pero eso significa que hay que comprobar la verdadera intención de los contratantes con todos los criterios de interpretación (sentencias de 2 noviembre 2011, 26 marzo, 19 y 22 abril, 12 junio 2013, 10 y 12 julio, 12 septiembre, 21 octubre 2013, 20 febrero y 14 mayo 2014, entre otras muchas). La doctrina de la sala también ha establecido de manera reiterada que debe mantenerse la interpretación que del contrato haya hecho el tribunal de instancia, aunque no sea la única posible, por ser "más objetiva y desinteresada" que la "más subjetiva y parcial del recurrente", salvo que la primera sea absurda, arbitraria, ilógica o infrinja preceptos legales (entre otras, SSTS. de 4 abril 2013, 10 marzo 2016, 2 octubre 2017, 14 marzo y 21 marzo 2018).

En el caso que juzgamos, la demandante ahora recurrente imputó en su demanda el deficiente estado de los terrenos y los daños en las soleras de hormigón adosadas (y al lavadero y los vados de acceso) al trasiego de la maquinaria pesada empleada por la demandada y al apilamiento excesivo de los contenedores. Basó su reclamación en los arts. 1561, 1563 y 1564 CC, que consideraba aplicables tal y como se recogía en el contrato. Pero la sentencia recurrida, al valorar la prueba, concluyó que ni el tránsito ni el apilamiento excesivos han quedado acreditados y que, por el contrario, los daños cuya indemnización no estima proceden de que



la instalación no era apta para el desarrollo de la logística de almacén de contenedores, dada la ineptitud del firme de la parcela para la actividad desarrollada.

Así las cosas, esta sala comparte el criterio desestimatorio de la indemnización de los daños a que se refiere el recurso.

La atribución prevista en el contrato de responsabilidad al arrendatario por los daños causados en el inmueble no comprende el desgaste y deterioro natural conforme a los usos propios de la actividad pactada en el mismo contrato. En el contrato de arrendamiento celebrado por las partes expresamente se contemplaba el destino del local a la actividad de la arrendataria, que se recogía de forma detallada. Contra lo que alegó la demandante, ha quedado acreditado en la instancia que el deterioro del suelo procede de la ineptitud del firme de la parcela para el uso propio de la actividad para la que se celebró el contrato. Si partimos, como debemos en casación, de estos hechos probados, es correcto concluir que los daños discutidos no son daños imputables a la arrendataria y al ejercicio de su actividad, pues su causa es la inaptitud del firme para la actividad para la que la arrendadora cedió voluntariamente su uso, y por tanto deben ser asumidos por ella, concedora del destino para el que arrendaba la finca.

Al entenderlo así la sentencia recurrida no infringe lo pactado ni interpreta de manera ilógica e irracional el contrato y debe ser confirmada.

CUARTO.- La desestimación del recurso de casación determina que se impongan las costas devengadas a la parte recurrente.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por Bageneta S.C. contra la sentencia n.º 672/2018, de 29 de noviembre, dictada por la Audiencia Provincial de Álava, Sección 1.ª, en el rollo de apelación n.º 819/2018, que confirmamos.

2.º- Imponer a la recurrente las costas del recurso de casación y la pérdida del depósito constituido para su interposición.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.