



Roj: **SAP B 322/2018 - ECLI:ES:APB:2018:322**

Id Cendoj: **08019370042018100065**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **23/01/2018**

Nº de Recurso: **376/2017**

Nº de Resolución: **22/2018**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA MERCEDES HERNANDEZ RUIZ-OLALDE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Sección nº 04 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

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

TEL.: 935672160

FAX: 935672169

EMAIL:aps4.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801942120158140231

Recurso de apelación 376/2017 -E

Materia: Juicio Ordinario

Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 02 de Barcelona

Procedimiento de origen: Procedimiento ordinario 718/2015

Parte recurrente/Solicitante: Diana

Procurador/a: Joaquin Ruiz Bilbao

Abogado/a:

Parte recurrida: Jacinta , Nuria , Vanesa , Felipe

Procurador/a: Jose Antonio Lopez Jurado Gonzalez, Josep-Ramon Jansa Morell

Abogado/a:

SENTENCIA N° 22/2018

Magistrados:

Maria Mercedes Hernandez Ruiz-Olalde

Marta Dolores del Valle Garcia

Jordi Lluís Forgas Folch

Barcelona, 23 de enero de 2018

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero . En fecha 13 de marzo de 2017 se han recibido los autos de Procedimiento ordinario 718/2015 remitidos por Juzgado de Primera Instancia nº 02 de Barcelona a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Joaquin Ruiz Bilbao, en nombre y representación de Diana contra Sentencia - 21/11/2016 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Jose Antonio Lopez Jurado Gonzalez, Josep-Ramon Jansa Morell, en nombre y representación de Jacinta , Nuria , Vanesa , Felipe .

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

"Desestimar la demanda instada por D^a Diana contra D^a Jacinta en nombre propio y como tutora de sus hijos, Nuria y Felipe y contra D^a Vanesa actuando en su nombre su tutor la FUNDACIÓ VOL., y en consecuencia debo absolver a los demandados sin hacer especial pronunciamiento sobre las costas"

Tercero. El recurso se admitió y se tramitó conforme a la normativa procesal para este tipo de recursos, y se designó ponente a la Magistrada Maria Mercedes Hernandez Ruiz-Olalde .

Se señaló fecha para la celebración de la deliberación, votación y fallo, que ha tenido lugar el día 16/01/2018.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: En la demanda origen de las actuaciones se solicitaba por la parte actora la cantidad de 3.025 € , más intereses y costas. Para ello indicaba que era arrendataria del piso NUM000 . NUM001 del nº NUM002 de la AVENIDA000 , la parte demandada era la propietaria, así como de todo el edificio, y en Octubre de 2014 se percató de la aparición de daños generalizados, (fisuras en habitación y despacho, que luego afectaron a encimera silestone, alicatado de cuarto de baño y otras estancias, causando hundimiento del suelo, lo que obligaba a actuar sobre el parquet.). Acompañaba informe pericial del que resultaba aquel importe. Invocaba entre otros los arts 1902 y 1903 del Código Civil, artc 21 de la LAU, y 121 del CCCat.

Se opusieron las demandadas, no existiendo cuestión de que D^a Jacinta era usufructuaria y por tanto, la arrendadora y el resto eran nudos propietarios.

La sentencia que puso fin al procedimiento en la Instancia, considera que al no probarse el origen de los daños, esto es, que se originaran por obras en los trasteros, considerando poco riguroso el informe del Sr. Teodoro , no podía determinarse quien debía responder, y no había acreditado la demandada que se le impidiera el uso de la vivienda. Desestima y no impone costas.

Interpone la parte actora el presente recurso, en el que alega: error en la valoración de la prueba, expresando que estaba acreditada la realidad de los daños, por la pericial del Sr. Teodoro , el Sr. Juan Alberto y la propia declaración de la Sra. Paula y que ni la arrendadora ni las copropietarias podían sustraerse a las obligaciones que impone el artc 21 de la LAU y 10 de la LPH y concordantes del CCCat. Que es un requisito esencial la habitabilidad en el momento de celebración del contrato y después, y serían ellas quienes tendrían que probar un mal uso por su parte, resultando sorprendente que la codemandada asumiera unas reparaciones y otras no.

Consta en los autos que Parmafil extendió factura a cargo de D^a Jacinta , por determinadas reparaciones en esta y otras viviendas, en Agosto y Octubre de 2014.

En la vista, la empleada de la administradora manifestó, en síntesis, que le constaba que la casa tiene grietas y fisuras, una empresa reparó algunas, el resto pasaron nota al servicio técnico, solo reparación parcial, la inquilina les ha hecho reclamaciones; hay otras afectadas y reparadas, cree que varias; no sabe la causa de que salgan e ignoran las obras del trastero, no aparecieron cuando ellos lo llevaban, no sabe la fecha.; se ha hecho remodelación integral, sobre todo en el último año y se sigue trabajando en ella; Nuria Jacinta , madre e hija les han contratado, en 2014, en octubre se repararon algunas grietas de algunos pisos; no le consta reparación extraordinaria, envió profesional fisuras y se pasó a reparar otras, no sabe por qué no se arreglaron todas; hubo más incidencias; ella entiende que ya estaban e ignora la causa de no reparación; ellos envían por aviso previo, con consentimiento de la propiedad.

Por su parte, el empleado que hizo reparaciones las describió: rejuntar parquet del comedor, techos de cañizo y baldosas del suelo, no todas , porque no estaban en la lista que le dieron, mármol roto, y lavabo, grietas de paredes se rejuntaron, pero no en baño, al final sí, pero en cocina no, sí lo que son paredes; se sellaron; no sabe si obras en trasteros; sí que se habló de ello, la encimera ha cedido del centro y se rompió, era la primera vez que lo veía, el parquet era en el comedor, supone que la misma causa, tenía muchos años, era silestone, eso no es muy antiguo, la forma de la rotura es porque se ha movido algo, el suelo...lavamanos roto, también fisuras, no sabe si por movimiento o por caída de algo, el alicatado baño lo rejuntaron, en el zócalo no intervinieron, pusieron cuñas, se bajó el parquet y se selló. Luego, no recuerda si pintaron; fueron con el pintor a mirarlo, pero no lo ve en la factura; no todas las paredes afectadas, dijeron de pagar las afectadas, parte y parte, cree que se llegó a pintar, pero no está seguro, la factura a nombre de D^a Jacinta , el da la factura a la administradora.

El perito , Sr. Teodoro , expresó que era Ingeniero químico, ratifica informe, hizo dos visitas, se reparó una parte de las fisuras, sanear en sala y pasillo y habitación, es un problema estructural, los daños que ha valorado

no es por mal uso, no es tema de mantenimiento, como Ingeniero tocan temas estructurales, finca de muchos años, se ha hecho obra, unos 70 años, este tipo de grietas son asentamientos estructurales, cuando obras asentamiento fisuras...no es por culpa de golpe, el silestone no es de hace años. Insiste en asentamiento estructural, fue dos veces, estas son las que han quedado; dos fisuras más, es posible que después de la segunda visita se hayan hecho, en 2015 es su segundo informe, no sabe si en este año se han reparado; cuando él fue habían hecho algunas, pero el baño no reparado; ni silestone, no se arreglaba simplemente con un sellado, se tenían que sacar y volver a colocar, el lavamanos tampoco era de golpe.

SEGUNDO : No hay cuestión de la existencia de los defectos, así como que la cantidad reclamada constituye el importe de la reparación, y que es obligación del arrendador realizar las obras de conservación para la habitabilidad de la vivienda conforme al uso convenido, existiendo reclamación, al respecto, de la arrendataria-actora, pues así se reconoció por la administradora. También que los defectos denunciados afectan al uso de la misma, pues se refieren a subsanación de elementos no meramente decorativos, sino de roturas y fisuras de paramentos y elementos fundamentales y de uso en cocina y baño.

Pues bien, una vez analizadas las pruebas practicadas no se comparte la decisión de la Juzgadora de rechazar la demanda, por entender que si bien se acreditaron los daños, no así la causa.

La cuestión del rechazo era que no se habrían probado las obras en los trasteros que provocaron un nuevo asentamiento. Pero consideramos que ello no es óbice a la estimación, pues amén de que la parte demandada tampoco practicó prueba al respecto, lo que no hay duda es que son defectos que se han originado por problemas estructurales y no de falta de mantenimiento de la arrendataria, y así se puso de manifiesto no solo por parte de la pericial, sino también por la testifical del propio operario que arregló otros defectos similares. No se ha dado ninguna explicación por la parte recurrida del por qué se arreglaron unos y no otros, cuando por la clase de daños tuvieron el mismo origen, y dado que aquellas reparaciones fueron previas al dictamen pericial, ha de acogerse este en su integridad.

Como quiera que fue la usufructuaria la que encargó las reparaciones, y es ella la arrendadora, y por la clase de arreglos e importe no se antojan reparaciones extraordinarias, se está en el caso de estimar demanda y recurso respecto de D^a Jacinta .

TERCERO: La parcial estimación de demanda y recurso comporta la no imposición de costas en ninguna de las dos Instancias, así como por el escaso material probatorio que pudo llevar a la existencia de dudas de hecho.

FALLAMOS

Que estimando en parte el recurso de apelación, interpuesto por la representación procesal de D^a Diana , contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1^a Instancia nº 2 de Barcelona, en los autos de juicio ordinario 718-2015, de fecha 21 de Noviembre de 2016, debemos revocar en parte dicha resolución y estimando en igual forma la demanda, debemos condenar y condenamos a D^a Jacinta , a que indemnice a la actora en 3.025 €, subsistiendo el resto de pronunciamientos y sin efectuar expresa imposición de costas en esta alzada.

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 16^a 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 15^a de la LOPJ reformada por la LO 1/2009, de 3 de noviembre.

Lo acordamos y firmamos.

Los Magistrados :