



Roj: **SAP B 5976/2020 - ECLI:ES:APB:2020:5976**

Id Cendoj: **08019370042020100524**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **14/07/2020**

Nº de Recurso: **1140/2019**

Nº de Resolución: **644/2020**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MIREIA RIOS ENRICH**

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.: 0801942120188235358

Recurso de apelación 1140/2019 -J

Materia: Juicio Ordinario

Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Barcelona

Procedimiento de origen: Procedimiento ordinario 1055/2018

Parte recurrente/Solicitante: Abel

Procurador/a: Eugeni Teixido Gou

Abogado/a: ISRAEL MUES LERONES

Parte recurrida: HEREUS DE JOSEP M. AGUSTI MARFA, S. A.

Procurador/a: Alfonso M^a Flores Muxi

Abogado/a: Ramon Contijoch Pratdesaba

SENTENCIA N° 644/2020

MagistradA/os:

Vicente Conca Perez Jordi Lluís Forgas Folch Mireia Rios Enrich

Barcelona, 14 de julio de 2020

Ponente: Mireia Rios Enrich

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. En fecha 3 de diciembre de 2019 se han recibido los autos de Procedimiento ordinario 1055/2018 remitidos por Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Barcelona a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Eugeni Teixido Gou, en nombre y representación de Abel contra Sentencia - 11/10/2019 y en el que consta como parte apelada el Procurador Alfonso M^a Flores Muxi, en nombre y representación de HEREUS DE JOSEP M. AGUSTI MARFA, S. A..

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



"Que DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO íntegramente la acción ejercitada por la representación procesal de Don Abel contra HEREUS DE JOSEP M. AGUSTI MARFA, S.A. y, en consecuencia, ABSUELVO a la parte demandada de los pedimentos efectuados en su contra, con condena de la parte demandante al pago de las costas por aquéllas devengadas. "

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 02/07/2020.

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

Se designó ponente a la Magistrada Mireia Rios Enrich .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Posiciones de las partes, decisión de la juez y recurso.

DON Abel presenta demanda de juicio ordinario contra la entidad mercantil HEREUS DE JOSEP M. AGUSTI MARFA S.A. en la que expone:

1.- El día 5 de junio de 1967, DON Abel suscribió un contrato de arrendamiento cuyo objeto era la vivienda sita en BARCELONA, AVENIDA000 , número NUM000 , propiedad de la sociedad HEREUS DE JOSEP M. AGUSTI MARFA S.A.

2.- La vivienda arrendada adolece de diversos defectos que deben ser subsanados y corregidos por la entidad demandada:

I) Defectos en el interior de la vivienda:

a) Instalación eléctrica.

Es totalmente obsoleta, incumpliendo la normativa vigente, toda ella debe ser renovada pues los cables conductores no se encuentran debidamente aislados y los enchufes no disponen de las medidas de protección necesarias (toma de tierra).

b) Instalación de fontanería y gas.

La instalación de la vivienda está desfasada y es obsoleta; las tuberías de canalización del agua son de plomo, en lugar de ser de cobre o materiales homologados de PVC. En cuanto a las tuberías de la calefacción, éstas son de hierro, mientras que la caldera está completamente obsoleta, sin que la misma pueda utilizarse al no garantizar la seguridad de los ocupantes de la vivienda y de sus vecinos.

c) Carpintería.

La carpintería exterior de la vivienda (puertas de acceso al balcón y ventanas) es de madera, por lo que se ha deformado, perdiendo su capacidad para aislar la vivienda arrendada al no poder cerrar adecuadamente las puertas y ventanas de madera.

d) Humedades.

Existen humedades en el interior de la vivienda, concretamente, tanto en las habitaciones con vistas a la fachada delantera, como las que dan a la fachada trasera y al patio de luces; humedades causadas por las lluvias torrenciales y la mala conservación del edificio. Actualmente se han reparado las grietas por las que se filtraba el agua de lluvia pero no se han reparado las manchas, siendo necesario sanear y pintar las habitaciones en las que aparecieron tales manchas.

e) Grietas.

Existen grietas en todas y cada una de las habitaciones y dependencias de la vivienda, siendo necesaria su reparación.

II) Defectos en elementos comunes del edificio:

a) Bajantes.

Los bajantes de la comunidad están realizados con fibrocemento, siendo necesario sustituir los mismos por materiales no peligrosos para la salud.

b) Filtraciones.



En el hueco de la escalera comunitaria existen filtraciones causadas por el mal cerramiento del referido hueco, así como por las grietas que hay en el mismo; las filtraciones provocan que en el rellano se produzcan acumulaciones del agua filtrada.

c) Fachada.

- i. Diversas grietas en las paredes que cierran la vivienda lo que provoca problemas de aislamiento de la misma.
- ii. Determinadas rasillas de la fachada del edificio se hallan en mal estado, cabiendo la posibilidad de que se desprendan de la fachada con el consiguiente peligro para peatones y vecinos.

d) Ascensor.

No se realizan las oportunas revisiones del ascensor, siendo la última realizada la correspondiente al 2006. Y la apertura de la puerta del ascensor, no permite acceder cómodamente al mismo al vecino del rellano, quien se desplaza en silla de ruedas, siendo necesario que los actores abran la puerta de acceso a su vivienda para que el vecino pueda hacer las maniobras necesarias para entrar en el ascensor.

Y solicitan se dicte sentencia por medio de la que se acuerde:

- i. Declarar que la entidad demandada tiene que subsanar los defectos relacionados en el Hecho Segundo.
- ii. Condenar a la entidad demandada a estar y pasar por dicha declaración.
- iii. Condena a la entidad demandada al pago de las costas.

HEREUS DE JOSEP M. AGUSTI MARFA S.A. presenta escrito de contestación a la demanda en el que solicita se desestime íntegramente la demanda con condena en costas de la adversa.

La sentencia de primera instancia desestima la demanda deducida DON Abel contra HEREUS DE JOSEP M. AGUSTI MARFA, S.A. y, en consecuencia, absuelve a la parte demandada de los pedimentos efectuados en su contra, imponiendo a la parte demandante las costas del procedimiento.

Por escrito de fecha 16 de octubre de 2019, la parte demandante aporta denuncia presentada el día 8 de octubre de 2019 en la Comisaría de los Mossos d'Esquadra de Les Corts, denunciando que el día 7 de octubre de 2019, ENDESA cortó el suministro eléctrico de la vivienda del SR. Abel .

El día 18 de noviembre de 2019, la representación procesal de DON Abel interpone recurso de apelación en el que alega:

1.- Error en la valoración de la prueba.

A) En cuanto al informe pericial aportado con la demanda en el que se describen todos y cada uno de los defectos que afectan a la vivienda arrendada, indicando la obsolescencia de la mayoría de instalaciones de suministros de la vivienda.

El perito determina en su informe que la instalación eléctrica está obsoleta y que no cumple con lo previsto en el Reglamento Electrónico de Baja Tensión de 2002, lo cual fue ratificado expresamente en el acto del juicio oral, quedando acreditado, asimismo, tanto por la intervención del perito como por las fotografías que se acompañan con el informe.

En cuanto a la instalación de fontanería, dicha instalación se halla en mal estado y debe ser sustituida.

Respecto de la instalación de gas, la misma está completamente deteriorada y anticuada y no debe ser utilizada por los inquilinos.

En el interior de la vivienda, hay defectos en la carpintería exterior, las humedades habidas en diversas habitaciones y las grietas existentes en todas y cada una de las habitaciones son detalladas en el informe pericial, y se deben realizar todas y cada de una de las actuaciones para dotar a la vivienda de las condiciones necesarias para que la misma sea habitable.

Respecto de los defectos en elementos comunes del edificio, no se han tenido en consideración las manifestaciones recogidas por el perito en su dictamen ni el estado del edificio acreditado en las fotografías que constan en el acta que se acompañó al escrito de demanda.

B) En cuanto al informe de la entidad E-Distribución, en la carta remitida por la referida entidad, se vuelve a confirmar que la instalación eléctrica no está adecuada a la normativa actualmente vigente, siendo necesario, como dice el perito realizar una nueva instalación eléctrica para dejar la vivienda en condiciones normales.

C) En cuanto al concepto de habitabilidad.



En la sentencia se dice que los defectos denunciados y recogidos en el dictamen no afectan a la habitabilidad de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento. Se estima que una vivienda no es habitable, no cuando el ocupante se ve compelido a abandonar la vivienda debido a las deficientes condiciones de la misma, sino cuando no se permite al inquilino ocupar la vivienda en unas mínimas condiciones de confortabilidad.

Las condiciones actuales de la vivienda no permiten al actor disfrutar de la misma en unas condiciones de confort mínimas, como se advierte dado el deficiente estado de la instalación de calefacción, o de la instalación eléctrica.

2.- En cuanto a la existencia o no de reclamaciones previas.

No existe precepto alguno, ni en la LAU ni en la LEC que exija al demandante requerir formalmente a la propiedad la realización de las obras de reparación y/o conservación que, a su entender, deben realizarse en la vivienda objeto de arrendamiento y/o en los elementos comunes del edificio. La ausencia de requerimiento preciso nunca puede implicar para la actora la desestimación de la demanda.

3.- En cuanto a la intervención de la testigo SRA. María Milagros

Esta testigo es la administradora de fincas que gestiona el edificio, por lo cual debe tener cuanto menos el mismo interés en que la parte que la propuso no se vea perjudicada por la sentencia que el hijo del actor; además, mantiene una relación profesional con la demandada.

En base a lo anterior, solicita se dicte sentencia por la que se revoque la sentencia recurrida, estimando la demanda interpuesta en su día, con expresa imposición de costas a la adversa si impugnare el recurso.

Y solicita prueba en segunda instancia consistente en:

1. Documental consistente en tener por reproducidos los documentos en los cuales el hijo del demandante presentó denuncia por el corte de suministro de energía eléctrica.

2. Más documental, consistente en que se requiera a la compañía eléctrica suministradora del servicio ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA S.L., para que informe a la Sala respecto a las causas del corte de suministro realizado, así como la fecha en que se produjo.

Por auto de fecha 23 de diciembre de 2019, se admite la prueba documental, consistente en tener por reproducidos los documentos acompañados (denuncia por el corte de suministro de energía eléctrica) y la más documental, consistente en que se requiera a la compañía eléctrica suministradora del servicio ENDESA DISTRIBUCIONES ELÉCTRICA S.L. para que informe a la sala respecto de las causas del corte de suministro realizado, así como la fecha en que se produjo.

Con fecha 4 de febrero de 2020, la parte apelante presenta escrito con el que acompaña la siguiente documentación:

1) Como documento número 1, resolución del/la Gerente de Distrito de l'Eixample de fecha 12 de noviembre de 2019, dictada en el expediente NUM001 , acompañada de resolución de incoación del expediente, informe de inspección y fotografías.

2) Como documento número 2, se aporta comparecencia de DON Abel ante el Ayuntamiento de Barcelona.

3) Como documentos 3 a 10, se acompañan fotografías del edificio en el que se halla la vivienda arrendada.

Por esta sección el día 21 de febrero de 2020 se dicta auto por el que:

Se admite el documento número 1 aportado por la parte apelante consistente en resolución administrativa del/la Gerente de Distrito de l'Eixample de fecha 12 de noviembre de 2019, dictada en el expediente NUM001 , resolución de incoación del expediente, informe de inspección y fotografías.

No se admiten el documento número 2.

No se admiten las fotografías acompañadas como documentos 3 al 10.

La parte demandada impugna el recurso y solicita la confirmación íntegra de la resolución recurrida, con imposición de costas a la parte apelante.

SEGUNDO.- Reparaciones necesarias. Obligación del arrendador.

Por ser un contrato celebrado con anterioridad al 9 de mayo de 1985, tiene como régimen normativo el contemplado en la Disposición transitoria 2ª de la LAU de 1994 y, por tanto, es aplicable el artículo 107 de la LAU de 1964 que señala:



"Las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o local de negocio arrendado en estado de servir para el uso convenido serán de cargo del arrendador".

Es indudable que, en principio, toda obra de reparación que sea necesaria para conservar la vivienda o local en estado de servir para el uso convenido puede y debe llevarse a cabo por el arrendador por imperativo de lo dispuesto en el artículo 1.554.2 del Código Civil, con la posibilidad de repercutir su importe en la forma y cuantía previstas en el artículo 102 del TRLAU y Disposición Transitoria 2ª 10.3 de la LAU de 1994.

Sin embargo, es necesario hacer algunas matizaciones en cuanto al alcance de esta obligación.

En cualquier caso, una cosa es exigir la reparación de un elemento de la vivienda existente al contratar, y otra muy distinta el exigir las instalaciones inexistentes, aun cuando sean indispensables. Corresponde a la autoridad administrativa imponer estas instalaciones. Después de la LAU de 1964 podía solicitarse a la autoridad judicial la realización de estas obras al amparo del artículo 114.3.7ª del TRLAU.

Con relación al alcance de la obligación del arrendador de realizar las obras necesarias para la conservación de la vivienda o local en estado de servir al uso convenido, la jurisprudencia ha puntualizado lo siguiente:

La obligación de reparar no es la de reconstruir o reedificar, porque estas obras son de mayor importancia y no pueden confundirse con simples reparaciones (STS 22-12-1932).

Aun cuando los términos literales del precepto hagan referencia a la "cosa objeto del contrato", es indudable que una lógica interpretación nos indica que si esa "cosa" forma parte de un conjunto edificado, también tendrá el arrendador que reparar éste si de un modo u otro ejercen influencia sobre la vivienda arrendada. (STS 5-10-1951).

La conservación del techo de la casa es reparación necesaria, así como el desplome de la techumbre (STS 22-10-1951; STS 10-4-1978).

Hay obligación de reparar los daños en muros y paredes que obedezcan a humedades por el mal estado de los canales de desagües (STS 23-11- 1963).

No es obra de reparación la que tenga por objeto la corrección total de las conducciones y desagües (STS 30-11-1970).

Es obra necesaria de reparación la de la instalación eléctrica (STS 30-5-1987).

En cuanto al requerimiento previo, si bien es cierto que el artículo 1.559.2 del Código Civil, contiene la obligación del arrendatario de poner en conocimiento del dueño la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el artículo 1.554.2 del Código Civil, no lo es menos que su incumplimiento no conlleva en sí la exoneración de que por la parte arrendadora se realicen cuando así lo solicite el arrendatario, sino que cumpliendo en todo caso lo preceptuado en el artículo 107 del TRLAU, en cuanto a la ejecución de aquellas, conservaría la acción en reclamación de los daños y perjuicios ocasionados por la falta del requisito exigido en el artículo 1559.3 del Código Civil (STS 31-10-1963).

Conforme al artículo 110 del TRLAU, las reparaciones necesarias ordenadas por la autoridad competente son de cuenta del arrendador. El inquilino o arrendatario ha de requerirle para que proceda a su ejecución a fin de conservar la vivienda o local de negocio en estado de servir para su uso, si bien, cuando el arrendador deje transcurrir 30 días sin comenzarlas, o 3 meses sin terminarlas, está legitimado para proceder por sí mismo. Esta misma alternativa tiene el arrendatario en el caso de las reparaciones urgentes pero en tal caso no será necesario que espere a que el arrendador no actúe o actúe defectuosamente, sino que podrá emprender las reparaciones por sí mismo desde el primer momento.

Las obras pueden afectar no sólo a las viviendas arrendadas, sino también a la seguridad del edificio (STS 6-2-1954; STS 15-7-1955).

TERCERO.- Valoración de la prueba.

Valorando de nuevo la prueba practicada en la primera instancia así como la documental aportada en esta alzada, constatamos:

A) El perito DON Guillermo , emite informe pericial, acompañado como documento número 2 de la demanda, en el sentido siguiente:

I. Defectos en el interior de la vivienda:

a) Instalación eléctrica.

Las instalaciones eléctricas están obsoletas, no cumplen con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión aprobado en el año 2002; se ha de realizar una nueva instalación eléctrica para toda la vivienda, con

canalizaciones adecuadas y conductores de cobre con aislamiento mínimo de 750 V, la instalación debe incluir tierra de protección; la mayoría de los mecanismos eléctricos están obsoletos y/o estropeados, y los enchufes no disponen de las medidas de protección necesarias (toma de tierra).

b) Instalación de fontanería y gas.

Las instalaciones de fontanería, gas y calefacción de la vivienda están en mal estado y deben ser sustituidas; las instalaciones de gas están hechas con tubería de hierro; en cuanto a las tuberías de la calefacción, éstas son de hierro, mientras que la caldera está completamente deteriorada y anticuada y no debería utilizarse.

c) Agua y desagües.

Las tuberías de canalización del agua son de plomo, en lugar de ser de cobre o materiales homologados de PVC. Los desagües son de fibrocemento.

d) Carpintería exterior.

La carpintería exterior de la vivienda (puertas de acceso al balcón y ventanas) es de madera, y no se ha hecho mantenimiento, hay que lijarlas y pintarlas o en su defecto, sustituirlas.

e) Humedades.

Existen humedades en el interior de la vivienda. Aunque actualmente se han reparado las grietas por las que se filtraba el agua de lluvia no se ha pintado.

II) Defectos en elementos comunes del edificio:

a) Bajantes.

Los bajantes de la comunidad están realizados con fibrocemento, siendo necesario sustituir los mismos por materiales no peligrosos para la salud.

b) Filtraciones en zona comunitaria (escalera).

En el hueco de la escalera comunitaria existen filtraciones, hay que revisar dichas filtraciones y aplicar pintura y reparar las grietas existentes.

c) Fachada. Peligro de caída de objetos.

En el voladizo que da a la fachada del edificio se pueden observar rasillas que presentan peligro de desprendimiento y posterior caída con el consiguiente peligro para los peatones.

d) Grietas varias.

En general en el interior y en el exterior de la vivienda, hay varias grietas que deben ser reparadas y proceder a la aplicación de pintura.

e) Ascensor.

Aunque el ascensor funciona y se hace el mantenimiento con una entidad homologada, la puerta del ascensor no se abre más de 90 grados, lo que no permite acceder una silla de ruedas.

B) INFORME DEL DEPARTAMENT DE LLICENCIES I INSPECCIÓ: se hace constar:

- Fachada con patologías pero no es necesario instalar protecciones.
- Falta de mantenimiento interior del edificio con afectación de elementos estructurales: paredes de carga, forjados y cubiertas.
- Falta de mantenimiento interior del edificio con afectación a los patios: paredes y bajantes.
- Falta de mantenimiento interior del edificio con afectación de las escaleras.
- Falta de mantenimiento interior del edificio con afectación de grietas.
- Falta de mantenimiento interior del edificio con afectación consistente en humedades insalubres.

Y se añade:

Realizada inspección por técnicos del Departamento de Licencias e Inspección del Ayuntamiento de Barcelona se informa:

"1.- En el piso NUM000, se comprueba que hay humedades en las paredes y techos de las dos habitaciones que dan a la fachada posterior. En el momento de la inspección están secas al tacto. En la galería interior se ve la pintura desconchada y las tuberías de agua corriente oxidadas.



2.- En el patio interior compartido con la finca de la AVENIDA000 NUM002 , los goterones presentan fisuras y a algunos les falta revoco y se ve la viga de hierro oxidada. En la pared. Debajo de algunas repisas de ventana, hay fisuras y a algunas les falta revoco.

3.- En la fachada principal, a la comprobación desde el ático primero a la cornisa, faltan muchas baldosas y en la parte externa se ve el material separado de las baldosas en muchas partes. A la comprobación desde el terrado se ven las mismas deficiencias en otras cornisas.

4.- De la fachada posterior no se puede hacer una valoración general. A la comprobación desde el ático primera puede verse algunas fisuras en la parte superior de alguna de las ventanas.

5.- El suelo de las terrazas del sobreático, tanto las principales como las posteriores, se ven en buen estado de conservación.

6.- En el terrado se comprueba que la cubierta está desgastada. Los muros perimetrales presentan fisuras y algunas grietas. En algunas partes falta revoco, Algunos elementos del ornamento tienen fisuras Algunas chimeneas les falta revoco y el sombrero está roto o tiene fisuras.

7.- En los espacios comunes, el patio interior de las escaleras tiene algún cristal roto.

8.- Se ve que se han hecho obras respecto del ascensor, en todos los pisos hay acabados pendientes de pintura. La puerta del ascensor abre unos 90 grados.

9.- En el garaje de la planta NUM004 , se ven muchas humedades.

Debido a que el edificio en la dirección AVENIDA000 NUM000 se han hallado deficiencias de humedades insalubres en el piso NUM000 , éstas se tratarán en el expediente número NUM003 , y humedades insalubres en las escaleras, falta de mantenimiento en las cornisas de la fachada principal, grietas en las conducciones de humo, grietas y falta de material de revestimiento en los muros perimetrales del terrado, grietas en las paredes y goterones en el patio interior compartido con la finca sita en la AVENIDA000 NUM002 y humedades en el garaje de la planta NUM004 , en consecuencia, hay que requerir la conservación y el mantenimiento del edificio.

Deficiencias que deben ser corregidas:

Humedades insalubres en las escaleras, falta de mantenimiento en las cornisas de la fachada principal, grietas en los conducciones de salida de humos de del terrado, grietas y falta de material de revestimiento en los muros perimetrales del terrado, grietas en las paredes y goterones en el patio interior compartido con la finca AVENIDA000 NUM002 y humedades en el garaje de la planta NUM004 .

C) Por resolución administrativa del Gerent de Districte de IEixample de fecha 12 de noviembre de 2019, dictada en el expediente NUM001 , prueba admitida en esta alzada por auto de 21 de febrero de 2020, se ordena a la demandada:

1) La adopción inmediata de las medidas necesarias para la protección de los usuarios, ocupantes del inmueble, peatones y terceros en general, de conformidad con el informe de inspección de fecha 22 de febrero de 2019.

2) Llevar a cabo las obras necesarias para corregir las siguientes deficiencias del edificio: humedades insalubres en las escaleras, falta de mantenimiento de las cornisas de la fachada principal, grietas en los conductos de salidas de humo del terrado, grietas y falta de material de revestimiento en los muros perimetrales del terrado, grietas en las paredes y goterones en el patio interior compartido con la finca sita en la AVENIDA000 NUM002 y humedades en el garaje de la planta NUM004 .

CUARTO.- Aplicación de la doctrina expuesta al caso concreto.

Teniendo en cuenta que el límite del artículo 107 del TRLAU nos sitúa en el campo de las obras necesarias para la conservación de la cosa arrendada, esto es, aquellas tendentes a procurar a los arrendatarios el goce pacífico de la vivienda, valorando las deficiencias que se describen en el informe pericial y en el informe de inspección del Ayuntamiento de Barcelona, de fecha 22 de febrero de 2019, ello nos lleva a imponer al arrendador la reparación tanto de defectos que se hallan en el interior de la vivienda como en elementos comunes deteriorados con algunas matizaciones.

De esta forma, la arrendadora está obligada a llevar a cabo las siguientes obras

I) Defectos en el interior de la vivienda:

Reparación de grietas y humedades en el interior de la vivienda arrendada, aplicar pintura.

II) Defectos en elementos comunes del edificio:



a) Filtraciones en zona comunitaria (escalera).

Reparar grietas y fisuras en el hueco de la escalera comunitaria, revisar y reparar dichas grietas y fisuras, y aplicar pintura.

b) Fachada.

Reparar grietas en las paredes que cierran la vivienda

Reparar o sustituir las rasillas de las cornisas de la fachada principal que están con peligro de desprendimiento.

d) Grietas varias.

Reparación de grietas en las conducciones de salida de humos del terrado, grietas y falta de material de revestimiento en los muros perimetrales del terrado, grietas en las paredes y goterones en el patio interior compartido con la finca AVENIDA000 NUM002 .

Sin embargo, quedan fuera de estas obras las referidas a instalaciones generales del edificio, en cuanto el perito se refiere a que ellas *"las instalaciones eléctricas están obsoletas, no cumplen con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión aprobado en el año 2002; se ha de realizar una nueva instalación eléctrica para toda la vivienda, con canalizaciones adecuadas y conductores de cobre con aislamiento mínimo de 750 V, la instalación debe incluir tierra de protección"; " las instalaciones de gas están hechas con tubería de hierro; en cuanto a las tuberías de la calefacción, éstas son de hierro, mientras que la caldera está completamente deteriorada y anticuada y no debería utilizarse"; "las tuberías de canalización del agua son de plomo, en lugar de ser de cobre o materiales homologados de PVC. Los desagües son de fibrocemento" y " las puertas de acceso al balcón y ventanas son de madera, y no se ha hecho mantenimiento, hay que lijarlas y pintarlas o en su defecto, sustituir las"*, entendiéndose que todas estas actuaciones sobrepasan la reparación de las instalaciones y/o conducciones por lo que no puede encuadrarse en la obligación del arrendador, sin que tenga éste la obligación de sustituir la instalación eléctrica, la instalación de fontanería y gas, los bajantes, la carpintería exterior y el ascensor, más allá de la conservación de los mismos para su correcto uso.

Analizando dichas partidas:

a) Instalación eléctrica. No se solicita la reparación de la instalación eléctrica porque no funciona sino que se pretende la sustitución por una nueva instalación adaptada a la normativa vigente. Cuando el perito visitó la vivienda la instalación eléctrica funcionaba y si bien es cierto que posteriormente se cortó el suministro de luz por la compañía suministradora, ello no fue debido a que la instalación no cumpliera normativa, sino que el corte y retirada de contador es imputable al inquilino que no permitió el cambio de contador.

Así, en respuesta al oficio remitido por esta sección cuarta por escrito de 19 de febrero de 2020, la compañía suministradora contesta:

"Tras consultar con los servicios técnicos de EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, SLU, les informamos que el motivo de la suspensión deriva de la negativa del consumidor a permitir la sustitución del contador instalado en el domicilio sito de la AVENIDA000 , NUM000 de Barcelona (CUPS NUM005 , contrato NUM006). El contador existente en dicho domicilio debía ser sustituido por un contador con capacidad de tele- gestión de conformidad a lo que establece la Disposición Adicional Primera de la Orden ITC/3860/2007, de 28 de septiembre.

En este sentido, en fecha 3 de abril de 2019 se comunicó por escrito certificado (acuse de recibo entregado el 30/4/2019 y firmado por el Sr. Abel) del inicio de los trámites para la suspensión del suministro, todo ello de conformidad a lo dispuesto por el Real Decreto 1110/2007, de 24 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de medidas y en concreto, en su artículo 14.5 que a su vez remite al art. 85 del Real Decreto 1955/2000 a los efectos de iniciar el procedimiento de suspensión ante la negativa reiterada a permitir la sustitución del contador reglamentariamente prevista.

Finalmente, se remitió escrito al Sr. Abel en fecha 24 de junio de 2009, y el correspondiente accuse de recibo entregado en fecha 1 de julio de 2019, por el que se le informaba que a partir del 15 de julio de 2019 se procedería a la suspensión del suministro. Dicha suspensión se llevó a cabo el 9 de septiembre de 2019".

b) Instalación de fontanería y gas y bajantes.

Las obras para la corrección total de las conducciones y desagües exceden de las que pueden calificarse como de reparación, como ha dicho el Tribunal Supremo en la sentencia de 30 de noviembre de 1970.

c) Carpintería.



En ningún momento ha dicho el perito en su informe que las puertas de acceso al balcón y ventanas no cierren correctamente y dejen pasar el aire sino que en su informe se limita a constatar que la carpintería exterior de la vivienda es de madera, y no se ha hecho mantenimiento, hay que lijarlas y pintarlas o en su defecto, sustituirlas, y en el acto del juicio afirmó que la carpintería exterior de las ventanas cumple su función, por lo que se considera excede del concepto de reparaciones necesarias.

e) Ascensor.

Constituye una reparación necesaria el cambio o modificación del ascensor ordenado por la Autoridad pública competente (SAP Madrid 26 noviembre de 1980). El Departamento Licencias e Inspección del Ayuntamiento de Barcelona hace constar: "*respecto de las obras del ascensor, se informa a los efectos que se crean oportunos*", pero no se contiene requerimiento alguno de reparación o modificación de la apertura de la puerta del ascensor. Por lo tanto, tratándose de una finca antigua y sin perjuicio de lo que resulte de las ordenanzas municipales y de la normativa sobre eliminación de barreras arquitectónicas, no procede condenar a la demandada a realizar actuación alguna respecto del ascensor.

Por todo lo expuesto, debemos estimar parcialmente la demanda y el recurso de apelación y revocar la sentencia del Juzgado de primera instancia.

QUINTO.- Costas.

Estimando en parte la demanda y el recurso de apelación, no procede hacer expresa imposición de las costas de ambas instancias, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 394.2 y 398.2 de la L.E.C.

Vistos los artículos citados, así como los de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS:

Estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de DON Abel contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 11 de BARCELONA, en los autos de Procedimiento Ordinario número 1055/2018, de fecha 11 de octubre de 2019, debemos **REVOCAR y REVOCAMOS** dicha sentencia, y en su lugar, estimando en parte la demanda presentada por DON Abel , condenamos a HEREUS DE JOSEP M. AGUSTI MARFA S.A. a realizar las siguientes obras:

I) Defectos en el interior de la vivienda:

Reparación de grietas y humedades en el interior de la vivienda arrendada, aplicar pintura.

II) Defectos en elementos comunes del edificio:

a) Filtraciones en zona comunitaria (escalera).

Reparar grietas y fisuras en el hueco de la escalera comunitaria, revisar y reparar dichas grietas y fisuras, y aplicar pintura.

b) Fachada.

Reparar grietas en las paredes que cierran la vivienda.

Reparar o sustituir las rasillas de las cornisas de la fachada principal que están con peligro de desprendimiento.

c) Grietas varias.

Reparación de grietas en las conducciones de salida de humos del terrado, grietas y falta de material de revestimiento en los muros perimetrales del terrado, grietas en las paredes y goterones en el patio interior compartido con la finca AVENIDA000 NUM002 .

No se hace expresa imposición de las costas de ambas instancias.

Devuélvase a la parte apelante el depósito constituido para recurrir en apelación.

Esta resolución es susceptible de recurso extraordinario por infracción procesal y de recurso de casación por interés casacional, mediante escrito presentado ante este Tribunal en el plazo de veinte días desde su notificación, siempre que concurran los requisitos legales para su admisión, de acuerdo con la Disposición Final Decimosexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Notifíquese, y firme que sea esta resolución devuélvase los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la misma para su cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.



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).

FONDO DOCUMENTAL CENDOS