



Roj: **SAP C 2984/2020 - ECLI:ES:APC:2020:2984**

Id Cendoj: **15078370062020100598**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Santiago de Compostela**

Sección: **6**

Fecha: **30/12/2020**

Nº de Recurso: **229/2020**

Nº de Resolución: **322/2020**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **CESAR GONZALEZ CASTRO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA: 00322/2020

AUDIENCIA PROVINCIAL DE A CORUÑA

SECCIÓN SEXTA

SANTIAGO DE COMPOSTELA

Rollo: RECURSO DE APELACION (LECN) 229/2020

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. JOSÉ GÓMEZ REY -PRESIDENTE-

D. CESAR GONZALEZ CASTRO

D. JORGE CID CARBALLO

SENTENCIA

NÚM. 322/20

En SANTIAGO DE COMPOSTELA, a treinta de diciembre de dos mil veinte.

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 006, de la Audiencia Provincial de A CORUÑA, los Autos de ORDINARIO ARRENDAMIENTOS-249.1.6 716/2018, procedentes del XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 2 de SANTIAGO DE COMPOSTELA, a los que ha correspondido el Rollo RECURSO DE APELACION (LECN) 229/2020, en los que aparece como parte apelante, D^a Marí Juana, representada por el Procurador de los tribunales, Sr. JOSE MARTINEZ LAGE, asistida por el Abogado D. RAFAEL AMIGO LIÑARES, y como parte apelada, D^a Carolina, representada por el Procurador de los tribunales, Sr. BENJAMIN VICTORINO REGUEIRO MUÑOZ, asistida por el Abogado D^a. INES BARREIRO REBOREDO; siendo el Magistrado Ponente el Ilmo. **D. CESAR GONZALEZ CASTRO** quien expresa el parecer de la Sala en los siguientes Antecedentes de Hecho, Fundamentos de Derecho y Fallo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Seguido el juicio por sus trámites legales ante el XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 2 de SANTIAGO DE COMPOSTELA, por el mismo se dictó sentencia con fecha 20/2/20, cuyo Fallo es del tenor literal siguiente:

" **ESTIMO PARCIALMENTE** la demanda interpuesta por Carolina contra Marí Juana y en consecuencia **CONDENO** a la demandada Marí Juana a realizar las siguientes obras en el modo y forme recogidos en el informe pericial del Sr. Carlos Francisco :

1.-Aislamiento térmico de suelo en el bajo cubierta formado por panel rígido de poliestireno extruido de 40 mm de espesor, cubierto con film de polietileno de 0,2 mm de espesor, para recibir una base de 4 cm de espesor, de mortero de cemento maestrada y fratasada



2.-Aislamiento térmico de techo de sótano formado por panel rígido de poliestireno extruido de 30 mm de espesor, colocado a tope y mecánicamente.

3.-Aislamiento térmico por el exterior de fachadas, con sistema ETICS, panel rígido de poliestireno expandido de 50 mm de espesor, fijado al soporte con mortero, aplicado manualmente y fijaciones mecánicas, capa de regularización de mortero, armado con fibra de vidrio, y capa de acabado de mortero acrílico, incluso perfiles.

4.-7 puertas interiores abatibles, ciegas, de tablero, aglomerado, chapado con sapelli barnizada en taller, con saneado, lijado y barnizado de marcos y tapajuntas, incluso bisagras y herrajes.

5.-Revestimiento de techos y paramentos interiores con pintura plástica, con saneado previo de soportes y fisuras, colocación de mallas elásticas, lijado, dos manos de acabado, a excepción de la pintura y reparación de paramentos del baño y de la estancia con enseres de peluquería.

ESTIMO PARCIALMENTE la demanda de reconvencción presentada por Marí Juana contra Carolina , y en consecuencia, CONDENO a la demandada Carolina , a entregar a la demandante Marí Juana la llave o cualquier otro elemento de cierre que le permita acceder al pequeño terreno rústico que existe en la parte trasera de la casa sita en DIRECCION000 NUM000 así como a la planta de sótano de dicha casa.

Todo ello sin imposición de cosas ni de la demanda principal, ni de la demanda de reconvencción, sino que cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitades."

SEGUNDO.- Notificada dicha resolución a las partes, por D^a Marí Juana se interpuso recurso de apelación, que fue admitido y cumplidos los trámites correspondientes, se remitieron los autos originales del juicio a este Tribunal donde han comparecido los litigantes, sustanciándose el recurso en la forma legalmente establecida, y señalándose para la deliberación, votación y fallo, el pasado día veintiuno de octubre de dos mil veinte, en que ha tenido lugar lo acordado.

TERCERO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: OBJETO DEL RECURSO DE APELACIÓN

El procurador de los tribunales D. Xosé Martínez Lage en nombre y representación de D. ^a Marí Juana , formuló recurso de apelación contra la sentencia nº 109/19, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Santiago de Compostela, en procedimiento ordinario 716/2018, invocando los siguientes motivos:

- 1.- Vulneración del artículo 1562 del Código Civil. Presunción iuris tantum del artículo 1563: carga de la prueba de la arrendataria.
- 2.- Vulneración de los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.
- 3.- Vulneración del artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Interpretación jurisprudencial de dicho precepto.

En base a dichos motivos, la parte recurrente solicitó que se dicte resolución, en virtud de la cual se revoque íntegramente la sentencia apelada con desestimación de todas las pretensiones vertidas en la demanda rectora y condena en costas de ambas instancias a la demandante.

SEGUNDO.- DESESTIMACIÓN DEL RECURSO. MOTIVOS

1.- NORMATIVA LEGAL Y DOCTRINA JURISPRUDENCIAL

1- Establece el Código Civil:

- En el artículo 1562 del Código Civil:

" A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario"

- En el artículo 1563:

" El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya."

- En el artículo 1564:

" El arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa."

El artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos afirma que:



" 1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil .

La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28.

2. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda.

Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario."

2.- Conforme a lo expuesto, en materia de arrendamientos, debe partirse de la doctrina jurisprudencial en la interpretación de los artículos 1561 , 1563 y 1564 del Código Civil en relación con el artículo 1555.2º del mismo texto legal , y de la redacción del art. 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de manera que en la aplicación de las reglas de la carga de la prueba establecidas en el artículo 217 del Código Civil (corresponde al actor la prueba de los hechos constitutivos de la demanda y al demandado la de los hechos impeditivos, extintivos y excluyentes), deben introducirse en el presente caso, como correctivo, las presunciones contenidas en los artículos 1562 y 1563 del Código Civil , a tenor de las cuales se presume, salvo prueba en contrario, que el arrendatario recibió la cosa en buen estado al tiempo de arrendarla y que el mismo es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya, debiendo puntualizarse al respecto que, en consecuencia, el arrendatario no responde de aquellos menoscabos que deriven del transcurso del tiempo y del normal uso de la finca según el destino u objeto pactado de causa inevitable u ocasionados sin culpa.

Ello impone un examen comparativo entre dos estados y momentos: el estado de la finca con sus accesorios en el momento de la entrega por el arrendador y el estado que presentan en el momento de la devolución; en cuanto al primero, ha de estarse a los términos del contrato y, en defecto de pacto, se presume iuris tantum que el arrendatario recibió la vivienda o el local en buen estado (sin perjuicio de las obras necesarias a cargo del arrendador), presunción lógica atendida la obligación del arrendador de entregar de tal modo, de forma que al arrendatario corresponde la carga de la prueba en contrario, lo que puede hacer a través de cualquiera de los medios admisibles en Derecho (bien entendido que, recibir en " buen estado" no significa recibir "nueva" sino en condiciones de habitabilidad tratándose de una vivienda o de desarrollar normalmente la actividad para cuyo destino se arrienda, de tratarse de un local, art. 1562 del Código Civil).

3.- En el régimen de arrendamientos de vivienda de la Ley de Arrendamientos Urbanos las reparaciones necesarias para la consecución de la vivienda arrendada corresponden al arrendador, disponiendo el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que " 1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil ", excluyéndose de esta obligación las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, que son a cargo del arrendatario (artículo 21.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

Esta obligación del arrendador de hacer en la cosa arrendada todas las reparaciones necesarias durante el arrendamiento, a fin de conservarla en estado de servir para el uso al que era destinada ya venía establecida en el artículo 1554.2º del Código Civil.

Conforme al artículo 1555.2º del Código Civil el arrendatario está obligado a usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y de acuerdo con el artículo 1561 del mismo cuerpo legal el arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.



B.- APLICACIÓN AL PRESENTE LITIGIO

1.- Se comparte la valoración probatoria realizada en la sentencia de instancia.

2.- Se alega como primer motivo de apelación la vulneración del art. 1562 en relación con el art. 1563, ambos del Código Civil respecto de la carga de la prueba, afirmando que, en este caso y en aplicación de los preceptos indicados, se ha de aplicar la presunción de que la vivienda se ha recibido en buen estado y que no se ha practicado prueba que demuestre lo contrario. Entiende que, en la vivienda, se han realizado actividades ajenas al uso pactado como es la actividad de peluquería y otros usos indebidos de estancias ajenas al contrato. Abona dicha tesis, según el recurrente, además, el contenido de ambos informes periciales cuando advierten de la falta de ventilación de las dependencias y, por ello, del inadecuado uso de la vivienda por la arrendataria (en el caso del Sr. Carlos Francisco como causa combinada; más tajante la Sra. Paulina), como causa de determinados desperfectos que presenta la vivienda.

Frente a tal argumentación, se comparte el criterio fijado en la sentencia. El perito judicial ha concluido que los daños que presenta la vivienda son debidos fundamentalmente a la falta de aislamiento de la misma. La presunción invocada ha sido destruida. Es la falta de aislamiento la que ha provocado la situación de la vivienda litigiosa. Es un problema de humedades de condensación generalizada. Ni siquiera con una mayor ventilación se solventaría el grave problema de aislamiento. Además, tal necesidad de ventilación termina convirtiendo la vivienda en inhabitable.

Es responsabilidad del arrendador entregar la vivienda en adecuadas condiciones de habitabilidad. Tal circunstancia impide establecer responsabilidad alguna en la arrendataria. No se ha demostrado que el uso de la peluquería influya en dichos daños.

3.- Se alega igualmente vulneración de los arts. 1563 y 1564 del Código Civil. Entiende la parte recurrente que ninguna de las puertas interiores debería ser reparada por la misma. La conducta de la arrendataria se halla lejos de ser especialmente diligente en el cuidado de los elementos que componen la vivienda arrendada. Pero, en cualquier caso, la exigencia de coherencia interna en la sentencia recurrida debería contemplar, al menos, la consecuencia que se recoge en dicho motivo.

Nos remitimos nuevamente a la valoración pericial. Dicho daños tiene su origen en la falta de aislamiento de la vivienda. Se ha testificado mandante lavaba y limpiaba las paredes y puertas para quitar la humedad y que incluso llegó a pintar la vivienda en varias ocasiones.

En su informe pericial de D. César Carlos Francisco , señala que se producen humedades generalizadas en todas las dependencias en paramento y techos del inmueble con una menor incidencia en el pasillo distribuidor con la proliferación de mohos que afectan al acabado de pintura, incluso con desprendimiento de ésta en algunas zonas, y que por el aspecto y magnitud que presentan se vienen produciendo desde hace años. Ha indicado que la totalidad de la casa carece de aislamiento térmico alguno en sus elementos horizontales y verticales, lo cual hace que la vivienda sea insalubre en su uso normal produciendo un sobreconsumo de calefacción la sensación térmica de frío y con ello una menor ventilación por el usuario. Se reseñan daños en las puertas. Cabe entender que dichos daños también se han originado como consecuencia de la falta de aislamiento.

4.- Se debe desestimar también la alegación de la vulneración del artículo art. 21 de la LAU, ya que:

- Conforme a lo ya expuesto el deterioro de la vivienda no se ha debido al uso de la misma. Nos remitimos al informe pericial judicial, que establece que su origen se encuentra en la ausencia de aislamiento. A la arrendataria no cabe atribuirle o imputarle ninguna responsabilidad en el deterioro.

- En relación con las obras a realizar no suponen un aumento de valor de la cosa arrendada sino que derivan de la obligación de la arrendadora de entregar la cosa en estado que pueda servir al uso pactado, en la condiciones de habitabilidad necesarias. Se trata de alcanzar las condiciones mínimas que facultan o permiten al propietario arrendar su vivienda y permitir que sea habitable. Es una cuestión estructural.

- Por último, todas las partidas a realizar son necesarias para que cese la causa de las filtraciones, aunque no afecten estrictamente a la vivienda arrendada. Son elementos de la vivienda titularidad de la arrendadora. Si no se repara, por ejemplo el bajo cubierta, no cesa la causa de las filtraciones o falta de aislamiento. Son necesarias las obras señaladas en la sentencia.

TERCERO.- SOBRE LA IMPOSICIÓN DE LAS COSTAS PROCESALES

De conformidad con el artículo 398 en relación con el 394, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas de esta alzada se imponen a la parte apelante al desestimarse el recurso.

**FALLAMOS**

Desestimar el recurso de apelación interpuesto por el procurador de los tribunales D. Xosé Martínez Lage, en nombre y representación de D. ^a Marí Juana contra la sentencia número 26/2020, de fecha 20 de febrero de 2020, del Juzgado de 1^a Instancia n^o 2 de Santiago, dictada en el juicio ordinario n^o 716/2018 y, en consecuencia, confirmar dicha resolución; con imposición de costas a la parte apelante.

Se decreta la pérdida del depósito constituido para recurrir.

Notifíquese esta resolución, en legal forma, a las partes haciéndoles saber, conforme preceptúa el artículo 248-4^o de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que contra ella cabe recurso de casación por interés casacional que deberá ser interpuesto ante esta sección en el plazo de 20 días desde la notificación de la sentencia.

Dentro del plazo legal, devuélvanse las actuaciones originales con testimonio de la presente resolución al juzgado de procedencia, para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta nuestra resolución de la que se pondrá certificación literal en el rollo de sala de su razón, incluyéndose el original en el libro correspondiente, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.-

PUBLICACION.- Dada y pronunciada fué la anterior Sentencia por los Ilmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por el/la Ilmo. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo el/la Letrado de la Administración de Justicia certifico.