



Roj: **SAP LE 766/2013 - ECLI:ES:APLE:2013:766**

Id Cendoj: **24089370022013100180**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **León**

Sección: **2**

Fecha: **22/05/2013**

Nº de Recurso: **38/2013**

Nº de Resolución: **181/2013**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **ANTONIO MUÑOZ DIEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 2

LEON

SENTENCIA: 00181/2013

AUD. PROVINCIAL SECCION N. 2

LEON

N01250

C., EL CID, 20

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Tfno.: 987/233159 Fax: 987/232657

N.I.G. 24089 42 1 2010 0015270

ROLLO: RECURSO DE APELACION (LECN) 0000038 /2013

Juzgado de procedencia: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.4 de LEON

Procedimiento de origen: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0001653 /2010

Apelante: Jose Enrique

Procurador: CONSUELO BEGOÑA VALCARCE MAYAYO

Abogado: SUSANA CAÑÓN GONZÁLEZ

Apelado: Antonio , Marí Luz

Procurador: SUSANA MARTINEZ ANTON

Abogado: SENÉN VILLANUEVA PUENTE

SENTENCIA NUM. 181-13

ILMOS/A SRES/A:

D. ANTONIO MUÑOZ DIEZ.- Presidente Acctal.

Dª Mª DEL PILAR ROBLES GARCIA.- Magistrada

D. RICARDO RODRIGUEZ LOPEZ.- Magistrado

En León, a veintidós de mayo de dos mil trece.

VISTOS en grado de apelación ante esta Sección Segunda de la Audiencia Provincial de León, los Autos de Procedimiento Ordinario 1653/2010, procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº. 4 de León, a los que ha correspondido el Rollo Recurso de Apelación (LECN) 38/2013, en los que aparece como parte apelante



D. Jose Enrique , representado por la Procuradora Dña. Consuelo Begoña Valcarce Mayayo y asistido por la Letrada Dña. Susana Cañón González y como parte apelada D. Antonio y Dña. Marí Luz , representados por la Procuradora Dña. Susana Martínez Antón y asistidos por el Letrado D. Senén Villanueva Puente, sobre obligación de hacer y otros extremos, siendo Magistrado el Ilmo. Sr. D. ANTONIO MUÑIZ DIEZ.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado expresado al margen, se dictó sentencia en los referidos autos, con fecha 15 de octubre de 2012 , cuya parte dispositiva, literalmente copiada dice así: "**FALLO:** Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por la Procuradora Dña. Susana Martínez Antón en nombre y representación de D. Antonio y Dña. Marí Luz contra D. Jose Enrique , debo condenar y condeno al demandado a proporcionar a su costa a favor de los demandantes un aparato deshumidificador con capacidad suficiente para la vivienda arrendada, y colocar a su costa una doble ventana corredera hacía el exterior en cada una de las habitaciones de la vivienda arrendada, debiendo absolver y absuelvo al demandado de las demás peticiones efectuadas en su contra, debiendo cada parte satisfacer las costas causadas a su instancia y las comunes por la mitad " .

SEGUNDO.- Contra la relacionada sentencia, se interpuso por la parte demandada recurso de apelación ante el Juzgado, y dado traslado a la contra parte, por ésta se presentó escrito de oposición, remitiéndose las actuaciones a esta Sala y señalándose para la deliberación, el día 20 de mayo actual.

TERCERO.- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por D. Antonio y D^a Marí Luz , en su calidad de arrendatarios de la vivienda sita en la CALLE000 n^o NUM000 , en Valderas, (León), se dedujo demanda contra D. Jose Enrique , como propietario arrendador de la misma, interesando se le condenara a llevar a cabo las obras de reparación de la dicha vivienda consistentes en proporcionar a los actores un aparato deshumidificador con capacidad para una vivienda de 30 metros cuadrados e instalar, a su costa, doble ventana corredera hacia el exterior en cada una de las existentes en la vivienda.

La sentencia de instancia estima la demanda y contra tal pronunciamiento, y en disconformidad con el mismo, se alza el presente recurso de apelación interpuesto por el citado demandado.

SEGUNDO.- Es obligación del arrendador, conforme dispone el artículo 1554-2^o del Código Civil , la de realizar las operaciones de conservación y reparación que sean necesarias en la cosa arrendada a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada. En igual sentido el artículo 21 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos, dispone, en su apartado 1, que: "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 " .

En el presente caso el Tribunal asume y hace propios los razonamientos de la sentencia impugnada que dan como probados los defectos apreciables en la sentencia, consistentes en las humedades manifestadas en distintas piezas de la casa. Cuestión ésta que no ofrece duda alguna a la luz de las pruebas practicadas, fotografías aportadas con la demanda (folios 9 a 14) y pericial de D. Leandro , arquitecto Técnico (folios 42 ss) y la también pericial de D^a Mariana , Arquitecto Técnico (folios 89 ss). Concretándose en el informe de ésta última, que son las denominadas "humedades de condensación" cuya aparición viene determinada por una ejecución constructiva no del todo suficiente en las zonas sensibles de puentes térmicos y por unas condiciones de uso inadecuadas por parte de los usuarios de la vivienda. En cuanto al perito Sr. Leandro si bien pone la mayor incidencia de la aparición de las humedades en la mala utilización de la vivienda por parte de los usuarios debido a que había falta de ventilación o una ventilación inadecuada de la misma, también señala en su informe la existencia de un punto débil, en concreto en la habitación interior que da al patio de luces, en una de cuyas esquinas existe un pilar sobresaliendo, señalando que se podría proceder a revestir el pilar y el frente de la ventana mediante pladur.

Puede, pues, concluirse, en base a las pruebas practicadas, que las humedades son debidas tanto a la falta de aislamiento térmico en puntos críticos de la vivienda, como al mal uso de la misma por parte de sus usuarios, por lo que es evidente que la responsabilidad del arrendador queda contraída exclusivamente a las primeras.

Sentado lo anterior, alega el recurrente que la solución acordada en la sentencia de instancia de colocar doble ventana corredera hacia el exterior en cada una de las habitaciones no se corresponde con ninguna de las propuestas por la perito Sra. Mariana . Pues bien, cierto es que entre las soluciones que dicha perito contempla



en su informe para corregir las anomalías no incluye específicamente la colocación de doble ventana, pero ha de tenerse en cuenta que la propia perito señala en su informe que "la zona de las ventanas es donde mayor diferencia de temperatura se produce y con ello la producción de humedad interior por condensación, por lo que son las partes mas agraviadas", por lo que parece lógico se proceda al refuerzo de esa zona, conforme se interesa en la demanda, y más cuando las otras actuaciones señaladas por la perito, como es el "trasdosado de la fachada", aparte de no haber sido solicitada, viene referida al edificio en su conjunto y no propiamente a la vivienda que ocupan los actores.

En consecuencia, por lo expuesto, procede confirmar la sentencia recurrida al haber dado una respuesta razonada y que ahora se comparte a la cuestión sometida a su consideración y al no apreciarse, por ello, el error valorativo que se denuncia como motivo de recurso.

TERCERO.- Desestimado el recurso, procede la imposición de las costas al apelante, según lo previsto en el art. 398.1º de la LEC .

VISTOS los preceptos legales citados, y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Que **desestimando** como desestimamos el recurso de apelación interpuesto por D. Jose Enrique contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de León, en los autos de Juicio de Menor Cuantía nº 1653/10 de la que el presente rollo dimana, debemos **confirmar y confirmamos** íntegramente dicha sentencia, con expresa imposición al apelante de las costas de alzada.

Se acuerda la pérdida del depósito constituido para recurrir.

Notifíquese esta resolución a las partes y llevese el original al libro correspondiente y testimonio al presente rollo de apelación y remítase todo ello al Servicio Común de Ordenación del Procedimiento para su ulterior sustanciación.

La presente resolución, de concurrir los requisitos establecidos en los artículos 477 y 469, en relación con la disposición final 16ª de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil , es susceptible de recurso de casación y de recurso extraordinario por infracción procesal ante la Sala Primera del Tribunal Supremo debiendo interponerse ante este Tribunal dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de aquella.

Así, por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.