



Roj: **SAP O 2919/2023 - ECLI:ES:APO:2023:2919**

Id Cendoj: **33044370062023100431**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Oviedo**

Sección: **6**

Fecha: **25/09/2023**

Nº de Recurso: **183/2023**

Nº de Resolución: **427/2023**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ANTONIO LORENZO ALVAREZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION SEXTA

OVIEDO

SENTENCIA: 00427/2023

Modelo: N10250

CALLE CONCEPCION ARENAL NUMERO 3-4º PLANTA-

Teléfono: 985968755 **Fax:** 985968757

Correo electrónico:

N.I.G. 33004 41 1 2022 0001314

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000183 /2023

Juzgado de procedencia: JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.8 de AVILES

Procedimiento de origen: JVB JUICIO VERBAL 0000021 /2022

Recurrente: Sebastián

Procurador: VICTOR ALVAREZ GARCIA

Abogado: AMAYA RODRIGUEZ PALACIOS

Recurrido: Agueda , Sixto

Procurador: TANIA PAZ SANTOVEÑA, TANIA PAZ SANTOVEÑA

Abogado: CESAR JULIO RAMOS ALONSO, CESAR JULIO RAMOS ALONSO

RECURSO DE APELACION (LECN) 183/23

En OVIEDO, a veinticinco de Septiembre de dos mil veintitrés. La Sección Sexta de la Audiencia Provincial, compuesta por los Ilmos. Sres. D. Jaime Ríaza García, Presidente, D^a Marta M^a Gutiérrez García y D. Antonio Lorenzo Álvarez, Magistrados; ha pronunciado la siguiente:

SENTENCIA

En el Rollo de apelación núm. 183/23, dimanante de los autos de juicio civil Verbal, que con el número 21/22 se siguieron ante el Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Avilés, siendo apelante DON **Sebastián** , demandado en primera instancia, representado por el Procurador DON VICTOR ALVAREZ GARCIA y asistido por la Letrada DOÑA MARIA AMAYA RODRIGUEZ PALACIOS; y como parte apelada DOÑA Agueda y DON Sixto , demandantes en primera instancia, representados por la Procuradora DOÑA TANIA PAZ SANTOVEÑA y asistida por el Letrado DON CESAR JULIO RAMOS ALONSO; **ha sido Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado Don Antonio Lorenzo Álvarez.**



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Avilés dictó Sentencia en fecha 2 de Diciembre de 2022 cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

"Que debo estimar y estimo íntegramente la demanda interpuesta por Doña María Agueda y Don Sixto frente a Don Sebastián y debo condenar y condeno a la parte demandada a abonar a la parte actora la cantidad de 4.885,87 euros, con expresa imposición de las costas causadas a la parte demandada."

SEGUNDO.- Contra la anterior sentencia se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, del cual se dio el preceptivo traslado a las demás partes personadas, conforme a lo dispuesto en el artículo 461 de la vigente Ley, que lo evacuaron en plazo. Remitiéndose posteriormente los autos a esta Sección, señalándose para deliberación, votación y fallo el día 18.09.2023.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia de instancia estimó sustancialmente la demanda interpuesta por Doña María Agueda y Don Sixto frente a Don Sebastián y condenó al citado a abonar a la parte actora la cantidad de 4.885,87 euros, más las costas procesales teniendo como base de su condena el incumplimiento por parte del demandado de las obligaciones contractuales nacidas del contrato de arrendamiento formalizado el 1 de noviembre del 2020, así como los daños ocasionados a la vivienda a la fecha del abandono de la misma.

No conforme con tales pronunciamientos se alza el Sr. Sebastián, alegando un supuesto error en la valoración de la prueba por parte de la juzgadora dado que respecto a las rentas reclamadas, las mismas fueron o bien compensadas con la fianza, concretamente la renta del mes de junio o abonadas en su mitad, la renta del mes de julio, dado que en fecha 14 de julio las partes pusieron fin al arriendo. Respecto de los gastos reclamados, se reconoce adeudar la cantidad de 90,44 euros y no la recogida en la sentencia de instancia, dado que parte de los importes reclamados se corresponden con un periodo posterior al arriendo. Y finalmente, discrepa de la condena relativa a los daños dado que la mayor parte de los reclamados o bien existían al comienzo del contrato o deben ser asumidos por la propiedad.

Discrepa la parte apelada de los motivos esgrimidos en el recurso, solicitando su desestimación.

SEGUNDO.-El recurso se estima parcialmente.

Tal y como hemos resumido, tres son las partidas reclamadas en la demanda y acogidas en la sentencia por la juzgadora de las que discrepa la recurrente, por lo que debemos realizar un análisis individualizado de cada una de ellas.

Comenzando por la renta reclamada. De las pruebas aportadas a los autos e incluso del comportamiento procesal de la parte apelada tanto en el acto de la vista como en su escrito de oposición, ha quedado demostrado que ninguna cantidad adeuda el demandado en relación a las rentas reclamadas de inicio, mes de junio y mitad de julio. La renta del mes de junio fue compensada con la fianza previamente constituida por el demandado como reconocieron los actores en el acto de la vista, y la renta del mes de julio fue abonada con el ingreso que en fecha 13 de julio, dos días antes de la firma del acuerdo de anulación, realizó el apelante por importe de 370 euros, de los cuales 230 euros fueron destinados al abono de la renta correspondiente a la mitad del mes de julio, y los 140 euros restantes para abonar los suministros en la forma que a continuación mencionaremos. Por tanto, sobre la partida relativa a las rentas ninguna cantidad adeuda el demandado.

En segundo lugar, se interesaba en la demanda el abono de tres facturas relativas a los suministros de luz, gas e impuestos, por importe de 137,58; 8,59 y 116,90 euros respectivamente. Reconoce la parte apelante tal y como hemos indicado que 140 euros del importe abonado el 13 de julio se destinó al pago de los suministros correspondientes a las dos primeras facturas, restándole por abonar los 6,17 euros del total de ambas sumas. A la citada cantidad la apelante reconoce que se le debe sumar 84,27 euros que a su entender adeudaría al prorratear el tercero de los importes reclamados - 116,90 euros -dado que la factura incluye periodos posteriores a la finalización del arriendo, estimando que en total adeudaría 90,44 euros. No comparte la Sala el posicionamiento esgrimido en el recurso. Efectivamente basta con observar con cierto detenimiento la factura aportada con la demanda como nº cinco, concretamente la relativa a los 116,90 euros reclamados, para comprobar como la misma incluye la facturación de la electricidad comprendiendo un periodo facturado entre el 31 de mayo al 23 de julio del 2021, es decir, incluye ocho días tras la firma del documento de anulación y el importe correspondiente al gas, en un periodo comprendido entre el 3 de junio al 4 de agosto, incluyendo veinte días tras la finalización de la relación contractual. Cierto es que existe en la factura dos periodos exiguos más allá del 15 de julio pero ello no significa que existan consumos realizados en esas fechas, dado que no



existe prueba alguna aportada a los autos que acredite que el inmueble fue de nuevo contratado a terceras personas en el periodo reseñado. Más bien nos encontramos ante el cierre del periodo lectivo de ambos suministros realizados por la empresas encargadas de la lectura que nada tienen que ver con un consumo por terceras personas y sí con el realizado por el demandado en el periodo contractual, por lo que deberá hacer frente al pago reclamado.

Como tercera y más importante partida, nos encontramos con una reclamación de daños en la vivienda litigiosa, que la parte actora, con base en el informe pericial del Sr. Eladio -ver doc nº cinco de la demanda - cuantificó en 4.532,80 euros.

Al respecto de los mismos, debemos recordar que el artículo 217 L.E.Civil, impone la carga de probar los hechos alegados a la parte que los aporta al proceso, y en relación a los daños lo que ha de determinarse pues es si la propiedad hoy apelada, ha acreditado la existencia de daños y si estos puede estimarse exceden del deterioro derivado del uso ordinario de la vivienda, pues según el régimen legal aplicable a los mismos, como regla general si se han producido daños que excedan del deterioro derivado del normal uso de la cosa, responderá, salvo prueba en contrario, el arrendatario, mientras que si los deterioros son los derivados de ese uso normal, deberá soportarlos el arrendador tal y como hemos reconocido en numerosas resoluciones entre ellas la sentencia dictada el 25 de febrero 2020.

Esto último es así porque según lo dispuesto en los arts. 1562 y 1563 del CCivil, incumbe a los arrendatarios la carga de acreditar la devolución de la cosa, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, presumiéndose, "iuris tantum" y salvo prueba en contrario, que el arrendatario la recibió en buen estado, presunción que en este caso resulta ratificada por el propio clausulado del contrato en cuya cláusula novena expresamente se reconoce esa recepción de la vivienda en perfecto estado.

En definitiva, tanto del clausulado del contrato como de lo dispuesto en el art. 1563 del CCivil, resulta el establecimiento de una presunción "iuris tantum", más que de culpa, de responsabilidad del arrendatario respecto del deterioro o pérdida que sufriere la cosa arrendada, que impone a éste la obligación de probar que actuó con toda la diligencia necesaria para evitar la producción del daño, como así lo tiene declarado con absoluta reiteración la jurisprudencia del TS entre otras en sus sentencias de 4 de marzo de 2004 y 30 de mayo de 2008, jurisprudencia que también la considera aplicable a los arrendamientos sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos, dado que ésta por su carácter especial, no recoge ni prevé todas las cuestiones que pueden derivarse de la relación arrendaticia, debiendo en tales casos acudir al Código Civil, por su carácter general y supletorio reconocido en el art. 4 de la LAU.

Por otra parte es criterio generalmente admitido por la práctica de los tribunales, el que estima que pese a esa obligación del arrendatario establecida en el art. 1561 y en el propio contrato en este caso de devolver la vivienda "en las mismas condiciones en las que se la encontró", habiendo reconocido que su estado era acorde al destino pactado, como así se estipula en la cláusula novena, así como la que le impone el artículo 21.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de acometer las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario, en este caso durante el periodo de vigencia del contrato, deben excluirse de esa imputación de responsabilidad, los menoscabos que la vivienda sufra debidos al paso del tiempo y al uso normal conforme a su destino, dado que si el arrendamiento es una cesión de uso a cambio de un precio o renta (artículo 1543 del Código Civil), es evidente que el uso ordenado va a generar un deterioro natural, que va implícito en ese arriendo, y se remunera con la renta. En definitiva corresponde al arrendador asumir la devaluación de la finca por el transcurso del tiempo de duración del arriendo y por el uso al que fue destinada conforme lo pactado, por ser ambas causas de carácter inevitable (*STS 2 febrero 2005*), lo que permite excluir de la responsabilidad del arrendatario los deterioros corrientes y previsibles que son consecuencia natural de la normal utilización de la cosa arrendada tal y como ha tenido ocasión de indicar la Sala en su sentencia de 26 de septiembre del 2022.

TERCERO.- Un nuevo examen de las pruebas aportadas por ambas partes, así como el visionado de la grabación correspondiente a la vista nos hacen discrepar de la sentencia de instancia.

Así, debemos partir de la enumeración de defectos y/o daños que se contienen en el informe pericial elaborado por el perito Sr. Eladio y clarificar cuáles deben ser soportados por el apelante y cuáles por la propiedad.

Tal y como se refleja en el documento nº cinco de la demanda y así fue ratificado por el Sr. Eladio en el juicio, el piso en general, presentaba a la fecha de su visita, "suciedad acumulada y falta de mantenimiento; daños por agua y daños por rotura.

i) En el pasillo, hay daños en la pared debido a rascado de perro, así como las paredes manchadas por roce de mascota (perros), moldura de escayola rota.

ii) En habitación 1, daños por agua en la puerta (hinchada en parte inferior), paredes manchadas (mascotas).

- iii) En habitación 2; no hay luz, falta el portalámparas, está rota la moldura de escayola.
- iv) En el cuarto de baño, hay importantes condensaciones (techo y paredes), la encimera del mueble de baño rota (mármol), el mueble de baño con daños por agua, la puerta rayada por mascotas.
- v) habitación 3, faltan bombillas, suciedad.
- vi) En sala, suciedad, paredes manchadas, puerta rayada por mascotas.
- vii) En la cocina, hay mucha suciedad, puertas de muebles descuadradas, baldosa rota por impacto, en una pared, se han caído varios azulejos.
- viii) Se echa en falta el termostato de la caldera de calefacción, marca BAXI modelo RX3000.

Todos los daños referenciados podemos agruparlos siguiendo el hilo argumental del perito para un posterior análisis en los siguientes:

Daños por mal uso y falta de mantenimiento:

Cuatro son los daños reseñados en el citado apartado a saber:

Limpieza general del piso; Ajuste de puertas de muebles de cocina; Colocación de bombillas que faltan, 6 unidades y colocación de moldura de escayola.

Ni la limpieza general del piso ni la colocación de la moldura de escayola, ni el ajuste de las puertas son imputables al apelante. La primera por cuanto es consustancial con el uso normal del inmueble y debe ser asumida por la propiedad en cada uno de los arriendos llevados a cabo, salvo casos excepcionales. Respecto a la escayola, por cuanto basta con examinar los mensajes remitidos por WhatsApp, entre el apelante y Zaira, encargada de la inmobiliaria que intermedió entre las partes, para comprobar como al mes del comienzo del arriendo Sebastián ya manifestó la existencia del citado daño, ajeno completamente al arrendatario como reconoció el Sr. Sixto, a la sazón propietario de la vivienda en el acto de la vista, cuando pese a negar la existencia de daños alcanzó a indicar "salvo un trozo de escayola", corroborando la versión del apelante. Finalmente tampoco cabe acoger el importe relativo al ajuste de las puertas dado que no queda acreditado que tales desajustes de las puertas, fueran causados de forma intencionada por el apelante, obedeciendo más bien al típico desgaste ordinario.

Sí debe hacer frente el recurrente al coste de reponer las seis bombillas que faltan dado que no se entiende que recibido el inmueble en perfectas condiciones, a la fecha de su entrega falten tales elementos necesarios en el mismo.

Daños por tenencia de mascotas.

Se reclaman bajo tal partida tanto la preparación y pintado de todas las estancias como la reparación de dos puertas de paso. Aquí el Sr. Eladio fue rotundo en sus explicaciones. Los daños son consecuencia de la tenencia en el inmueble de un perro, extremo ratificado por la pareja sentimental del apelante, animal que al entrar mojado de la calle dejó restos de suciedad en las paredes a una altura de 60cm, así como los daños en las puertas al arañar/rascas las mismas, por lo que es evidente que tales daños están más que alejados del normal uso del inmueble.

Daños por agua (escapes accidentales)

Daños de puerta de paso y en el mueble de cuarto de baño. Ambos daños deben ser imputados al apelante dado que tal y como aclaró el perito son causados por la existencia de agua en el interior de las dependencias donde se sitúan y más concretamente por la falta de cuidado a la hora de utilizar el baño y no por las patologías que pudiera presentar la fachada del edificio como pretende hacer ver el apelante dado que el baño se encuentra al otro lado de la citada fachada, siendo la causa de los ahora reclamados la caída de agua reiterada como indicó el perito.

Daños por rotura

Se reclama la sustitución de la encimera mármol mueble de baño y de una baldosa de cocina. Ambos defectos o daños distan mucho de deberse al uso del inmueble y sí a golpes ocasionados a los mismos por caída o impacto de algún objeto contundente como así indicó el perito al manifestar con rotundidad, que la encimera del baño está rota por dos sitios, rotura acaecida alrededor de dos o tres meses antes, es decir, en pleno arriendo, por lo que deben ser abonados por el apelante.

Daños por fatiga de material

Se reclama la sustitución del alicatado de pared de cocina, en unos 8 m², pretensión que en modo alguno se puede imputar al apelante. Basta con leer el informe del Sr. Eladio para comprobar como hasta el propio perito



indica que "no se aprecian daños por vandalismo en el bien asegurado, si no que los daños que presenta el piso, excepto los daños del alicatado de la cocina, son debido a falta de cuidado y limpieza", considerando el profesional que respecto al alicatado de la cocina "es factible que los daños se hubieran originado debido a la retracción del material y a la fatiga de la pasta de pegado, pues si bien es cierto, que en mi visita, he verificado el resto de azulejos de esa pared y la mayoría están huecos, con lo cual, es factible que se caigan más azulejos", es decir, nos encontramos ante un fallo de origen ajeno completamente al apelante por lo que no debe responder del coste de reparación.

Daños por hurto

Reponer termostato Baxi RX3000 inalámbrico, partida que debe satisfacer el apelante de conformidad con la obligación asumida en la cláusula novena dado que a la fecha del abandono de la vivienda tal termostato no se encontraba en el inmueble.

En consecuencia, sumadas todas las partidas a las que hemos hecho referencia tanto las relativas a los consumos como a los daños, el importe a abonar asciende a 3.336,83 euros.

CUARTO.- La estimación parcial del recurso de apelación conlleva, a tenor de lo establecido en los art. 398 y 394 de la Ley de enjuiciamiento civil, la no imposición de costas en ambas instancias a ninguna de las partes.

En atención a lo expuesto la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Oviedo dicta el siguiente

FALLO

ESTIMAR PARCIALMENTE el recurso de apelación interpuesto por **D. Sebastián**, contra la sentencia dictada el por el juzgado de Primera instancia nº 8 de Avilés, en los autos del procedimiento verbal nº 21/2022, que se **revoca** en el sentido de reducir la condena a la cantidad de 3.336,83 euros euros sin costas de ambas instancias.

Devuélvase a la parte apelante el depósito constituido para recurrir.

Así por esta nuestra sentencia, contra la que cabe interponer en el plazo de veinte días, recurso extraordinario por infracción procesal y/o casación, conforme a la *D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J.*, para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 50 Euros, salvo que el recurrente sea: beneficiario de Justicia gratuita, el M. Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local, u organismo autónomo dependiente, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.