



Roj: **SAP O 4462/2022 - ECLI:ES:APO:2022:4462**

Id Cendoj: **33044370062022100539**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Oviedo**

Sección: **6**

Fecha: **16/12/2022**

Nº de Recurso: **404/2022**

Nº de Resolución: **513/2022**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ANTONIO LORENZO ALVAREZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **AUD.PROVINCIAL SECCION SEXTA**

### **OVIEDO**

**SENTENCIA: 00513/2022**

Modelo: N30090

CALLE CONCEPCION ARENAL NUMERO 3-4º PLANTA-

**Teléfono:** 985968755 **Fax:** 985968757

**Correo electrónico:**

**N.I.G.** 33066 41 1 2021 0001944

**ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000404 /2022**

**Juzgado de procedencia:** JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.2 de SIERO

**Procedimiento de origen:** JVB JUICIO VERBAL 0000517 /2021

Recurrente: Antonieta

Procurador: MARGARITA ROZA MIER

Abogado: DIEGO CUEVA DIAZ

Recurrido: Federico , Beatriz

Procurador: ARMANDO MORA ARGUELLES-LANDETA, ARMANDO MORA ARGUELLES-LANDETA

Abogado: ANGEL ALONSO PEREZ, ANGEL ALONSO PEREZ

**RECURSO DE APELACION (LECN) 404/22**

### **SENTENCIA**

En OVIEDO, a dieciséis de Diciembre de dos mil veintidós.

**Vistos por el Ilmo. Sr. Magistrado Don Antonio Lorenzo Álvarez**, Magistrado de la Sección Sexta de esta Audiencia Provincial, actuando como órgano jurisdiccional unipersonal en el **Rollo de apelación núm. 404/22**, dimanante de los autos de juicio civil Verbal, que con el número 517/21 se siguieron ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Siero, siendo apelante DOÑA **Antonieta** , demandada reconviniente en primera instancia, representada por la Procuradora DOÑA MARGARITA ROZA MIER y asistida por el Letrado DON DIEGO CUEVA DIAZ; y como parte apelada DON Federico y DOÑA Beatriz , demandantes reconvenidos en primera instancia, representados por el Procurador DON ARMANDO MORA ARGÜELLES-LANDETA y asistidos por el Letrado DON ANGEL ALONSO PEREZ.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**



**PRIMERO.-** El Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Siero dictó Sentencia en fecha 18 de Mayo de 2022 cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

*"Que, con estimación de la demanda formulada por D. Federico y DÑA. Beatriz frente a DÑA. Antonieta y desestimación de la reconvenición formulada por la representación procesal de ésta última frente a los primeros, condeno a la Sra. Antonieta a abonar a los Sres. Federico y Beatriz la cantidad de 824, 47 €, con el interés legal desde la fecha de su inicial reclamación y expresa condena de las costas derivadas de esta primera instancia tanto de la demanda principal como de la demanda reconvenicional por ella formulada."*

**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, se tramita la alzada quedando los Autos vistos para Resolución.

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La sentencia de instancia estimó la demanda presentada por los Sres. Federico y Beatriz , y desestimó la demanda reconvenicional interpuesta por la Sra. Antonieta , condenando a ésta al pago de 824, 47 €, con el interés legal desde la fecha de su inicial reclamación, con expresa condena de las costas derivadas tanto de la demanda principal como de la demanda reconvenicional por ella formulada.

No conforme con tales pronunciamientos se alza la Sra. Antonieta impugnando la sentencia al estimar que existe en la misma un claro error en la valoración de la prueba al no haber acogido los pronunciamientos y conclusiones de su perito, el Sr. Valeriano , discrepando de la condena en costas realizada en su contra.

Se opone la contraparte a los argumentos dados en el recurso solicitando la confirmación de la sentencia.

**SEGUNDO.-** Una previa consideración ha de hacerse, respecto a la valoración de la prueba obrante en autos en relación a la reclamación de daños, y es que, a diferencia de la casación, siendo como es la apelación, un recurso ordinario que se configura en nuestro ordenamiento como una revisión del proceso seguido en la primera instancia, que tiene por finalidad censurar los resultados ya obtenidos, examinando íntegramente la cuestión litigiosa y decidiéndola, de ordinario, sobre la base del mismo material probatorio, esté Juzgador como órgano unipersonal, se encuentra frente a la cuestión debatida con la plenitud de conocimientos y en la misma posición que tuvo el juez de primera instancia, tanto en la cuestión de hecho como en la de derecho.

Partiendo de esa facultad plena de revisión de la prueba, teniendo en cuenta que el nudo gordiano objeto de la litis, no es otro que la imputación de los daños en pintura; mamparas; rodapiés y grifo a los Sres. Federico y Beatriz como arrendatarios en su día del inmueble litigioso, el artículo 217 L.E.Civil, impone la carga de probar los hechos alegados a la parte que los aporta al proceso, en relación a los daños lo que ha de determinarse pues es si la propiedad hoy apelante, en éste caso la Sra. Antonieta , 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 - ver SAP Asturias de 25 de febrero 2020, sección sexta - .

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 quinta 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 sufre 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 «tal y como la recibió», 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 recientemente la sección de la que formo parte 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, lleva al juzgador a compartir los certeros razonamientos esbozados en una más que trabajada sentencia de instancia, lo que conlleva, como finalmente indicaré, la desestimación del recurso.

Efectivamente todos los daños anteriormente apuntados, - pintura; rodapié; mampara y grifo - deben ser calificados como propios del uso diario del inmueble como así reconoció no solo el perito de la parte apelada, el Sr. Jesús Luis , sino incluso el Sr. Valeriano , perito de la demandada cuando en su alocución final y en consonancia con su informe reconoció que son daños provocados por el "uso diario" y aunque en su informe añade de "actuaciones descuidadas", en modo alguno tal añadido desvirtúa su valoración anterior, es decir, que son daños provocados por el uso. Sirve de ejemplo los daños reclamados por la pintura o el rodapiés, que son derivados del mero uso de la vivienda conforme a su destino de residencia de la arrendataria y su familia durante dos años, que en cuanto a las paredes, les da derecho a su decoración para dotarla de un mínimo confort, lo que lógicamente exige la instalación de mobiliario y otros elementos de decoración, absolutamente usuales o normales, que notoriamente precisan para su instalación de la realización de los correspondientes orificios, y en cuanto al rodapié de madera genera un desgaste normal por su uso no solo durante los dos años que duró el arriendo, sino por el periodo anterior, dado que tal y como reconoció Marí Jose , el inmueble se arrendó sin solución de continuidad entre el anterior contrato y el que ahora nos ocupa, al indicar que pasaron únicamente quince días, por lo que se coincide con el juzgador de instancia que ninguna labor de mantenimiento fue realizada en ese intervalo de tiempo como es aconsejable en estos supuestos de arriendos sucesivos. Pero además, el documento nº cuatro aportado por la parte apelada constata que a fecha 30 de abril el estado de los rodapiés era idéntico al que se reclama por la apelante, y si aun dando por cierto que la ocupación aconteció en fecha 16 de abril, no existe prueba alguna aportada a los autos que acredite que en esos quince días todos ellos daños fueron causados por los apelados en la mudanza realizada como se deja entrever, siendo llamativo el hecho de que poseyendo Marí Jose supuestamente unas fotos del estado de la vivienda antes de ser ocupada por los arrendatarios, éste material probatorio no fuera incorporado a los autos con lo necesario que hubiera sido para poder comprobar el estado real del inmueble cuando de meras imperfecciones estamos hablando.

En igual forma, los daños en unas mamparas de baja calidad, como así reconoció el Sr. Jesús Luis , que identifica con unas idénticas existentes en "Leroy Merlin", así como que los mismos son propios de las labores de limpieza incluso, que no de todo lo contrario, junto con la rotura por desgaste del grifo, imposibilitan el acogimiento como daño imputable a los apelados de ninguno de los reclamados.

También comparte el Juzgador el razonamiento alcanzado en la instancia acerca de la condena en costas de la parte apelante, tanto de la demanda principal como de la reconvencional, dado que efectivamente bien pudo haber dado respuesta a la insistencia de los apelados para liquidar los consumos y no "guardarse" en la manga esa carta para ser utilizada en la contestación a la demanda y posterior reconvención, cuando era consciente de que debía de facilitar esa información para liquidar una partida, por lo que la aplicación de la mora accipiendi, y su comportamiento contrario a las exigencias de la buena fe - art. 7 del C.c - la hacen ser merecedora de las costas que le impuso con acierto el juzgador, por lo que en modo alguno se puede aceptar que nos encontremos ante un supuesto de estimación sustancial en el sentido pretendido en el recurso, y sí ante una imposición de costas nacida del comportamiento de la apelante como acertadamente se recoge en la instancia.

**CUARTO.-** La desestimación del recurso de apelación conlleva, a tenor de lo establecido en el art. 398 apartado 1º de la Ley de enjuiciamiento civil, la condena al apelante al pago de las costas causadas en esta alzada.



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

#### FALLO

**DESESTIMAR** el recurso de apelación interpuesto por DOÑA. Antonieta , contra la sentencia dictada el por el juzgado de Primera instancia nº 2 de Pola de Siero, en los autos del procedimiento verbal nº 517/2021, que se **CONFIRMA**, con imposición de costas del recurso a la parte apelante.

Se declara la pérdida del depósito constituido para recurrir, al que se dará el curso legal procedente.

Así por esta sentencia que es firme, al no ser susceptible de recurso de casación de acuerdo con la doctrina contenida en los autos del TS de fecha 7 de mayo y 26 de febrero, ambos de 2015 reiterada por el Alto Tribunal, en el Acuerdo sobre criterios de admisión del recurso de casación y extraordinario por infracción procesal, del Pleno no jurisdiccional, de 27 de enero de 2017, lo pronuncia, manda y firma el Ilmo. Sr. Magistrado integrante de la Sala que la dicta.

FONDO DOCUMENTAL CENDALI