



Roj: **SAP B 7373/2022 - ECLI:ES:APB:2022:7373**

Id Cendoj: **08019370132022100311**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **13**

Fecha: **08/07/2022**

Nº de Recurso: **854/2021**

Nº de Resolución: **349/2022**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA DEL PILAR LEDESMA IBAÑEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**Sección nº 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil**

Calle Roger de Flor, 62-68, pl. 1 - Barcelona - C.P.: 08013

TEL.: 935673532

FAX: 935673531

EMAIL:aps13.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801542120208191610

**Recurso de apelación 854/2021 -4**

Materia: Juicio verbal

**Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Badalona**

**Procedimiento de origen: Juicio verbal (250.2) (VRB) 1000/2020**

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0659000012085421

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Sección nº 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Concepto: 0659000012085421

Parte recurrente/Solicitante: Mariana

Procurador/a: Roberto Carando Vicente

Abogado/a: Edgar Salmeron Zafra

Parte recurrida: Carlos Daniel

Procurador/a: Lluís Garcia Martinez

Abogado/a:

**SENTENCIA N° 349/2022**

**Magistrados/as:**

D<sup>a</sup>. M. ÀNGELS GOMIS MASQUÉ

D. FERNANDO UTRILLAS CARBONELL

D<sup>a</sup> MIREIA RIOS ENRICH

D<sup>a</sup>. MARÍA PILAR LEDESMA IBAÑEZ



D. JUAN LEÓN LEÓN REINA

Barcelona, 8 de julio de 2022

**Ponente:** Maria del Pilar Ledesma Ibañez

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.** En fecha 6 de septiembre de 2021 se han recibido los autos de Juicio verbal (250.2) (VRB) 1000/2020 remitidos por Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Badalona a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Roberto Carando Vicente, en nombre y representación de Mariana contra Sentencia - 27/05/2021 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Lluís Garcia Martinez, en nombre y representación de Carlos Daniel .

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

Que, DESESTIMANDO íntegramente la demanda de juicio verbal formulada por la Sra. Mariana , representada por el Procurador de los Tribunales Roberto Carando Vicente, contra el Sr. Carlos Daniel , ACUERDO:

1º.- Absolver a la parte demandada de todos los pedimentos realizados en su contra.

2º.- Imponer a la parte demandante el pago de las costas devengadas en el pleito.

**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 06/07/2022.

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

Se designó ponente Maria del Pilar Ledesma Ibañez .

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Por la representación procesal de D<sup>a</sup>. Mariana se interpone recurso de apelación contra la sentencia nº 108/2021, de 27 de mayo, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Badalona en los autos de Juicio Verbal seguidos en dicho Juzgado con el número nº 1000/2020 de los que dimana el presente rollo de apelación.

La resolución ahora recurrida desestimó íntegramente la demanda interpuesta por la representación de D<sup>a</sup> Mariana contra D. Carlos Daniel , absolviendo a este último de todos los pedimentos realizados en su contra e imponiendo a la parte demandante el pago de las costas devengadas en el pleito.

En la demanda inicial de las actuaciones, la actora, que fue arrendataria de la vivienda unifamiliar sita en la CALLE000 nº NUM000 de Montgat, ejercitaba acción de reclamación de cantidad por la suma de 3.709,62.- euros retenidos por el demandado arrendador del total de la suma de 4.200.-euros abonada por la actora al demandado en concepto de fianza arrendaticia.

D. Carlos Daniel alegó, en síntesis, que la vivienda arrendada se devolvió con daños cuyo importe de reparación se corresponde, según el informe pericial que aporta, con la cantidad retenida descontada de la fianza, habiendo reintegrado a la actora arrendataria la diferencia, esto es, la suma de 490,38.-euros.

En la sentencia apelada, el magistrado juez a quo considera, en resumen, que la actora no ha articulado prueba sobre los defectos que desvirtúe las conclusiones que resultan de la pericial aportada por el demandado; que no considera acreditada la existencia de una compensación parcial de la renta correspondiente al último mes de vigencia del arriendo (noviembre de 2018) y, por ello, desestima la demanda al concluir que está justificada la retención por parte del arrendador de la señalada cantidad, la cual, está correctamente aplicada.

**SEGUNDO.-** La recurrente inicia su apelación alegando, como primer motivo del recurso, la concurrencia de una vulneración de su derecho a la tutela judicial efectiva recogido en el artículo 24 de la Constitución Española de 1.978 (CE) e infracción de lo dispuesto en los artículo 426 y 265.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).

En justificación de esta alegación la recurrente aduce que solicitó hacer alegaciones complementarias en la vista, así como proponer prueba para justificar las mismas, alegaciones cuyo interés o relevancia, según defiende, traían causa de las alegaciones efectuadas por el demandado en la contestación a la demanda, y que le fueron denegadas causándole indefensión. Ello, además, le llevó a reiterar las pruebas denegadas en esta alzada, en donde también se le denegaron las mismas por irrelevantes y/o extemporáneas, conforme los



argumentado en el auto dictado por este tribunal el 22 de octubre de 2021, que, recurrido en reposición, fue confirmado por auto de 16 de noviembre de 2021.

Esta alegación, que de hecho carece de una clara finalidad procesal, pues la recurrente se limita a interesar la revocación de la sentencia, pero no la nulidad de las actuaciones que sería la consecuencia natural de lo que mantiene, en todo caso no puede prosperar.

Así, revisada en esta alzada la grabación del acto de la vista, se observa que el Juzgador de primer grado otorga el uso de la palabra a la Letrada de la actora a fin de que efectúe las alegaciones aclaratorias que tenga por conveniente, previniéndola, eso sí, de que no utilice dicho trámite para hacer una réplica de la contestación, no prevista legalmente, ni tampoco para que amplíe extemporáneamente las alegaciones que, por tratarse de hechos constitutivos de su pretensión ya conocidos, debió alegar en su escrito inicial, criterio que suscribimos plenamente y que debemos confirmar.

Y es que, en efecto, constatamos que en la defensa de la demandante, que ejercita una acción mediante la que pretende revisar la liquidación del contrato de arrendamiento hecha por el arrendador, pretendió introducir en ese momento la existencia de una condonación parcial de la última mensualidad de renta que antes no había alegado, no pudiendo hacerlo en dicho momento, pues no se trata de una cuestión cuya relevancia surgiera de las alegaciones esgrimidas en la contestación, tal y como ya expusimos en nuestras resoluciones denegando la prueba en esta alzada, antes reseñadas, máxime cuando la parte arrendadora, a través de su administrador, le había requerido (según se acredita documentalmente) para revisar conjuntamente a la liquidación del contrato sin que la actora se prestase a ello.

Los anteriores razonamientos nos llevan a rechazar este motivo de apelación.

**TERCERO.-** Mediante el segundo motivo de apelación se alega la concurrencia de error en la valoración de la prueba manifestando la recurrente que entiende que los documentos aportados por el arrendador no justifican la retención de la fianza, considerando que la retención operada comporta un enriquecimiento injusto para el demandado, lo que lleva a la recurrente a interesar la revocación de la sentencia de primera instancia y que en esta alzada se acojan en su integridad sus pretensiones.

Para resolver dicho motivo de apelación, conviene dejar constancia de que en el caso de autos resulta acreditado que el contrato de cuya liquidación se trata es el celebrado el día 30 de junio de 2018, por D. Carlos Daniel , como arrendador y D<sup>a</sup> Mariana , como arrendataria, cuyo objeto era la vivienda sita en la CALLE000 número NUM000 de Montgat, siendo que en dicho contrato se acordó una renta de 1.400.-euros y se preveía la entrega por la parte arrendataria de la suma de 4.200 € en concepto de fianza.

Ahora bien, consta también que, en realidad, el vínculo arrendaticio entre las partes se había originado antes, dado que la relación contractual se instrumentalizó en dos contratos consecutivos, habiéndose iniciado en el año 2015.

En el contrato de autos, el celebrado el 30 de junio de 2018, con relación al estado de la vivienda ( estipulación I, párrafo segundo) se indicaba lo siguiente: " *La parte ARRENDATARIA reconoce recibir la vivienda como cuerpo cierto y a su entera satisfacción, cuyo estado físico, accesorios y características principales, declara conocer y aceptar por haberlos comprobado con anterioridad. Dicha vivienda se entrega AMUEBLADA adjuntando en este acto un inventario*".

Este contrato quedó finalizado, por acuerdo entre las partes, en fecha 30 de noviembre 2018 en que la parte arrendataria entregó la posesión de la vivienda al arrendador.

Tras diversos requerimientos del arrendador a la arrendataria a fin de mantener una reunión al objeto de liquidar la fianza arrendaticia, reunión que no llegó a materializarse, en fecha 21 de febrero de 2019, el Sr. Carlos Daniel devolvió vía transferencia a la Sra. Mariana el importe de 490,38 euros en concepto de liquidación de la fianza, es decir, reteniendo la suma de 3.709,62.-euros.

A partir de los anteriores datos, cabe recordar que, en materia de liquidación de un contrato de arrendamiento, el artículo 1.562 del Código Civil establece la presunción de que el arrendatario recibe la finca en buen estado, salvo prueba en contrario, y el artículo 1.563 del Código Civil hace responsable al arrendatario del deterioro o pérdida que tuviera la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya, imponiendo en este sentido el artículo 1.555.2º del Código Civil al arrendatario la obligación de usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.

Debe precisarse además que, en líneas generales, salvo pacto contractual expreso, 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. Así, si bien corresponde al arrendador ( art.



1554.1 CC y 21 LAU 1994 ) la obligación de hacer en la cosa las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada, el arrendatario está obligado a usar diligentemente de la cosa ( art. 1555.2 CC ) y a devolver la finca al concluir el arriendo "tal como la recibí", con la salvedad de que hubiere perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable ( art. 1561 CC ).

Ahora bien, la presunción, que determina la inversión de la carga probatoria, solo afecta a la culpa, pero la realidad de los daños o desperfectos de la cosa arrendada y que los mismos se han ocasionado durante la vigencia del arriendo, esto es, la relación de causalidad, son circunstancias cuya acreditación corresponde al arrendador.

**TERCERO.-** Así las cosas, en el caso de autos, revisadas en esta alzada las actuaciones, lo primero que debemos poner de manifiesto es que la cantidad retenida por el arrendador a cargo de la fianza arrendaticia se corresponde con los conceptos, que se desglosan en el correo electrónico remitido por el arrendador a la arrendataria el 21 de febrero de 2019 ( doc. nº 9 de la contestación), liquidación que se basa en informe pericial emitido por el perito, D. Silvio , designado por el arrendador, y que se pretenden refrendar con las facturas y/o albaranes que también se acompañan al escrito de contestación como docs. 11 a 20.

Procederemos a enunciar a continuación cada uno de esos conceptos, haciendo constar nuestro criterio acerca de si está justificada la retención de la fianza por cada uno de ellos. La suma de todos los conceptos retenidos asciende 3.714,48.- euros, que detrída de la suma total entregada como fianza (4.200.-euros), arroja una diferencia de 485.52.-euros, a la que el demandado aplica los intereses previstos en el art. 36 LAU (4.86.-euros) y por ello ingresó a la actora en esa fecha la cantidad de 490,38.-euros.

Los conceptos que integran la retención de la fianza son los siguientes:

1º.-REPARACION DE CALDERA: 447, 01€. Consideramos que *este concepto no debe ser soportado por la arrendataria*. Primero, porque el buen funcionamiento de la caldera, como bien señala la recurrente, es indispensable para la habitabilidad del inmueble y, por lo tanto su conservación y mantenimiento compete a la parte arrendadora. Segundo, porque la factura que se refiere a esta reparación se refiere al cambio de un "vaso de expansión", no habiendo dato alguno para achacar a la Sra. Mariana la necesidad de este cambio en tanto no consta que sea derivado de un mal uso; y, tercero, porque el perito designado por la actora, al analizar los desperfectos en al cocina, solo alude a que el regulador de la temperatura de la caldera de calefacción está roto ( fotos 17, 18 y 26), pero en ningún caso hace referencia al vaso de expansión.

2º.-SUSTITUCION LONA TOLDO:400.€. *Tampoco este concepto puede repercutirse en la arrendataria* habida cuenta que para justificar la necesidad de esta reposición de la lona del toldo el arrendador demandado aporta una factura ( doc. nº 13 de la contestación) emitida por la entidad "Toldos Clot, S.L." ( la nº 210/2014) que data de 22 de octubre de 2014, es decir, incluso antes de que se iniciara el primer contrato de los dos consecutivos que concertaron los aquí litigantes.

3º.-REPARACION DE PERSIANAS: 193,60€. Consideramos que el mantenimiento de las persianas de la vivienda (aquí se hace referencia a las de la cocina jardín y buhardilla) sí que corresponde a la arrendataria, de conformidad con lo dispuesto en el art. 21 LAU; la necesidad de su reparación se acredita con el informe pericial aportado por el actor y a ella se corresponde el albarán (doc. nº 14) con el sello de "recibido" del industrial ("INDUPER") con lo que queda acreditado su importe. Por lo tanto validamos la retención de la fianza por este concepto.

4º.-REPARACION VENTANA BAÑO:58€. Se refiere a la reparación del cierre de la ventana del baño del llamado dormitorio- suite, que señala el perito en su informe. Consideramos que, el igual que el concepto anterior, el mantenimiento de las ventanas corresponde al arrendatario y el importe de esta reparación se acredita con el recibo acompañado como doc. n 15 por la entidad "ART-DECRIS", luego procede su retención a cargo de la fianza.

5º.-REPARACIONES Y MATERIALES VARIOS: 1.318 88€. Esta suma se corresponde con los conceptos recogidos en la factura nº NUM001 (doc. nº 16 de la contestación), emitida por la empresa A-J CUINES, en general relativos a reparaciones o reposiciones de elementos de electricidad y fontanería, recogidos también en el informe pericial y cuyo mantenimiento correspondía a la arrendataria por razón de lo dispuesto en el art. 21 LAU. En esta factura también se recoge la reposición de un tablero para herramientas ( 60€) y un cabezal de cama de 150 x100 cms. que aparece recogida en el inventario unido al primer contrato suscrito por las partes. Consideramos que se debe imputar esta suma a la fianza prestada por la arrendataria.

6º.-REPARACIONES DE PINTURA: 646,14€. Este concepto se corresponde con la factura emitida por el Sr. Benigno (doc. nº 17 de la contestación) y se refiere a labores de pintura (tratamiento anticarcoma, esmalte de la barandilla de la escalera interior, pintura plástica exterior y de la puerta metálica de entrada). Pues bien, aplicando el criterio de esta Sección, que es mayoritario en las Audiencias Provinciales, debemos señalar, que,



precisamente en atención a la duración de las sucesivas relaciones arrendaticias, la pintura de las paredes y elementos ( interiores o exteriores) son reparaciones necesarias derivadas del uso normal de la vivienda y que deben ser acometidas por el arrendador por resultar necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, sin que en ningún modo puedan calificarse de pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda que la Ley pone de cargo del arrendatario ( *artículo 21.4 de la LAU* ). Lo mismo ocurre con la carcoma cuya presencia no puede imputarse a un uso indebido de la arrendataria. *Por ello esta partida, considerada en su totalidad, no debe descontarse de la fianza.*

7º.-TASA VADO 2018: 122,52€ 8º.-TASA BASURAS 2018: 94,85€ 9º.-RECIBO DE AGUA (PROPORCIONAL): 33,48€ 10º.-RECIBO ALQUILER NOVIEMBRE 2018 PARCIALMENTE PENDIENTE: 400.-€

Estas cantidades se corresponden, por un lado, con la parte pendiente de pago de la renta de noviembre de 2018, que consideramos exigible al no haberse acreditado el pacto de compensación que invocó la actora en el acto de la vista ( ya hemos indicado que de forma extemporánea). Y, por otro lado, con cantidades asimiladas y suministros, todas ellas acreditadas documentalmente ( docs. 18 a 20 de los adjuntados con la contestación a la demanda) cuyo pago corresponde a la arrendataria según la cláusula VII del contrato de arrendamiento, luego se deben descontar de la fianza.

A modo de recapitulación, consideramos que el arrendador ha deducido de la fianza en su día prestada por la actora algunos conceptos que efectivamente eran deducibles, pero otros no, siendo estos últimos los siguientes (i) 447, 01€, por reparación de la caldera; (ii) 400.-euros en concepto de sustitución de la lona del toldo; y (iii) 646,14€, por trabajos de pintura. Estos conceptos ascienden a un total de 1.490, 15.-euros que, con más los intereses legales computados en la forma dispuesta en el art. 36 LAU, deben ser abonados por el demandado a la actora, lo que comporta una estimación parcial de la demanda.

En conclusión, procede la estimación parcial del recurso interpuesto y la consiguiente revocación de la resolución recurrida, para, en su lugar, estimar parcialmente en esta alzada la demanda inicial de las actuaciones, y condenar al demandado, Sr. Carlos Daniel a abonar a la actora, Sra. Mariana , la suma de 1.490, 15.-euros, con más sus intereses legales en la forma señalada ( ex. art. 36 LAU).

**CUARTO.-** En cuanto a las costas causadas en primera instancia, dada la estimación parcial de la demanda, cada parte habrá de abonar las originadas a su instancia y las comunes por mitad.

Estimándose parcialmente el recurso, no ha lugar a hacer expresa imposición de las costas causadas en esta alzada (ex art. 398 de la LEC).

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación,

## FALLAMOS

Que estimando en parte el recurso de apelación formulado por la representación procesal de D<sup>a</sup>. Mariana contra la sentencia nº 108/2021, de 27 de mayo, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Badalona en los autos de Juicio Verbal seguidos en dicho Juzgado con el número nº 1000/2020 de los que dimana el presente rollo de apelación, REVOCAMOS la expresada resolución y, en su lugar, estimando parcialmente la demanda interpuesta por la representación procesal de D<sup>a</sup>. Mariana contra D. Carlos Daniel , CONDENAMOS al Sr. Carlos Daniel a que abone a la Sra. Mariana la suma de **1.490,15.-euros** con más los intereses legales desde el día 31 de diciembre de 2018 hasta el completo pago de dicha suma

Todo ello, cuanto a las costas causadas en primera instancia, imponiendo a cada parte las originadas a su instancia y las comunes por mitad. Y sin efectuar expresa imposición de las costas causadas en esta alzada.

Se ordena la devolución del depósito constituido por la apelante de conformidad con lo establecido en los *apartados 1 , 3b / y 9 de la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ* .

La presente sentencia no es firme y contra ella caben recurso de casación y extraordinario por infracción procesal ante el Tribunal Supremo o el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya , a interponer por escrito presentado ante este tribunal en el término de veinte días contados desde el día siguiente a su notificación.

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.

Lo acordamos y firmamos.

Los/as Magistrados/as :