



Roj: **SAP B 9396/2022 - ECLI:ES:APB:2022:9396**

Id Cendoj: **08019370042022100389**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **4**

Fecha: **29/07/2022**

Nº de Recurso: **700/2021**

Nº de Resolución: **403/2022**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FEDERICO HOLGADO MADRUGA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA

SECCIÓN CUARTA

Rollo número 700/2021

Órgano judicial de origen: Juzgado 1ª Instancia número 5 de Vilafranca del Penedès

Procedimiento: Juicio ordinario número 341/2019

SENTENCIA NÚMERO 403/2022

Magistrados/as:

VICENTE CONCA PÉREZ

JORDI LLUÍS FORGAS I FOLCH

FEDERICO HOLGADO MADRUGA

En Barcelona, a veintinueve de julio de dos mil veintidós.

Vistos, en grado de apelación, ante la Sección Cuarta de esta Audiencia Provincial, los autos de juicio ordinario número 341/2019, tramitados por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Vilafranca del Penedès, a instancia de **DON Simón**, representado en esta alzada por la procuradora doña María Helena Rovira Miró, contra **DOÑA Modesta y DON Victoriano**, representados en esta alzada por la procuradora doña Francisca José Ruiz Fernández; autos que penden ante esta Sección en virtud del recurso de apelación interpuesto por la representación de **DON Simón** contra la sentencia dictada por dicho Juzgado en fecha 26 de marzo de 2021.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia número 5 de Vilafranca del Penedès dictó sentencia en fecha 26 de marzo de 2021, en los autos de juicio ordinario número 341/2019, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

" **DESESTIMAR** la demanda interpuesta por don Simón, frente a doña Modesta y don Victoriano, y en consecuencia:

1. **ABSOLVER** a doña Modesta y don Victoriano de todos los pedimentos cursados en su contra.
2. **CONDENAR** a don Simón al pago de las costas procesales al haberse desestimado su pretensión "

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se formuló recurso de apelación por la representación de don Simón. Admitido el recurso, se dio traslado a la parte contraria, que se opuso. Seguidamente se elevaron las actuaciones a la Audiencia Provincial, donde, una vez turnadas a esta Sección, y tras los trámites correspondientes, quedaron pendientes para deliberación y decisión, que tuvieron efecto en fecha 7 de abril de 2022.



TERCERO.- En el procedimiento se han observado las prescripciones legales, salvo el plazo para dictar sentencia, por acumulación de asuntos.

Visto, siendo ponente el magistrado Federico Holgado Madruga.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Antecedentes del debate

I. Don Simón promovió acción judicial frente a doña Modesta y don Victoriano , y consignaba en su demanda inicial, sucintamente expuestos, los siguientes antecedentes de hecho:

a) El actor, propietario de la vivienda unifamiliar sita en Torrelles de Foix (Barcelona), CARRETERA000 , número NUM000 , suscribió con los demandados un contrato de arrendamiento sobre la mencionada vivienda en fecha 23 de diciembre de 2016. Se pactó una renta inicial mensual de 600 euros, que se incrementaba según el IPC, y se estableció que los inquilinos asumirían los costes de los suministros.

b) Los arrendatarios notificaron a la agencia que intermedió en el contrato su voluntad de no continuar con el uso de la vivienda, y en fecha 30 de mayo de 2017 hicieron entrega de las llaves a la propia inmobiliaria, de lo que se dejó constancia en el correspondiente documento. Los inquilinos adujeron como causa de la desocupación de la vivienda la existencia de una fuga de gas, afirmación que en ningún caso se ajusta a la realidad.

c) Tras desocupar la vivienda, los inquilinos dejaron impagada la renta correspondiente al mes de enero de 2017.

d) En el contrato se estableció una duración mínima de seis meses, de modo que si los arrendatarios desistían antes de aquel plazo, el arrendador tendría derecho a una indemnización "equivalente a la parte proporcional de la renta de un mes con relación a los meses que falten por cumplir". Dado que los demandados abandonaron la vivienda antes del cumplimiento de aquel plazo mínimo, deben abonar la indemnización proporcional correspondiente, que asciende a 460 euros.

e) Los inquilinos adeudan igualmente el importe de dos facturas de suministro de gas, de fechas 13 de marzo y 2 de mayo de 2017, por importe respectivo de 755,03 euros y 350,01 euros.

f) Tras recuperar la posesión de la vivienda, la propiedad se vio en la necesidad de sustituir la caldera y de contratar la ejecución de trabajos de desatasco de la tubería que desemboca en la vía pública. Los costes de aquellas actuaciones ascendieron a 245,02 euros (comprobación de la instalación), 1.199,11 euros (sustitución de la caldera), y 350,90 euros (servicio de desatasco).

g) Una vez examinada la vivienda tras la desocupación de los inquilinos, el Sr. Simón pudo también comprobar la existencia de desperfectos de consideración que no correspondían al simple deterioro o desgaste por el uso diario de una vivienda, sino a un uso incorrecto de las instalaciones y a la dejadez de los demandados. Los costes de reparación de aquellos daños han sido pericialmente presupuestados en el importe de 3.096 euros.

h) La deuda a cargo de los arrendatarios por los conceptos expuestos, una vez deducida la fianza de 600 euros, asciende a 6.456,07 euros, que constituye el objeto de la reclamación.

II. La representación de los demandados se opuso a la acción así descrita al amparo de las siguientes alegaciones, que se transcriben también de forma resumida:

a) Los inquilinos se vieron obligados a abandonar la vivienda arrendada en fecha 30 de mayo de 2017 a raíz de la constatación de la existencia de una fuga de gas, circunstancia que obviamente impedía la habitabilidad del inmueble.

b) La caldera nunca funcionó desde el inicio del arrendamiento y, pese a que tal circunstancia se puso en conocimiento de la propiedad, no se proveyó lo necesario para su reparación o sustitución.

c) El atasco en la tubería de desagüe no es imputable en ningún modo a los arrendatarios.

III. La magistrada de primera instancia desestimó íntegramente la demanda. Argumentaba:

a) Consta documentalmente el abono de la mensualidad de renta reclamada en la demanda, correspondiente al mes de enero de 2017.

b) La intervención de una empresa especializada permitió la localización de una fuga de gas en la instalación, por lo que debe entenderse justificado que al día siguiente los inquilinos devolvieran las llaves de la vivienda. No se ha podido determinar el origen de la fuga, por lo que no puede concluirse que tal incidencia sea imputable a los demandados.



c) Tampoco se ha podido determinar la causa del atasco en la tubería.

d) El examen de las imágenes aportadas a las actuaciones por el propietario de la vivienda, buena parte de las cuales hacen referencia a una época muy anterior a la fecha de inicio del arrendamiento, impide igualmente concluir que los inquilinos hayan sido responsables de los desperfectos que pudieran existir en la casa.

Impuso las costas a la propia parte actora.

IV. La representación de don Simón se alza en apelación frente a aquella decisión desestimatoria.

SEGUNDO.- Reanálisis de la actividad probatoria acometida por la juzgadora de primera instancia en relación con cada partida reclamada. Estimación parcial del recurso

Se analizará individualmente, a la luz de la actividad probatoria, la pertinencia de cada uno de los conceptos y partidas que se reclaman en el escrito de demanda:

I. *Renta del mes de enero de 2017:*

Sobre la reclamación de esta partida no se insiste en el recurso de apelación, pero en todo caso, tal como se subraya por la sentencia de primera instancia, entre la documentación adjuntada a la demanda figura un recibo de fecha 23 de diciembre de 2016 (folio 14 vuelto), conforme al cual el actor, don Simón, manifiesta haber recibido de doña Modesta y don Victoriano la cantidad de 600 euros en concepto de renta del mes de enero de 2017.

II. *Indemnización por incumplimiento del plazo mínimo fijado en el contrato:*

Dispone el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos:

"El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización".

La penalización pretendida por el recurrente encuentra teóricamente su amparo en el contrato suscrito en su día, en concreto en su cláusula tercera. Pero, tal como correctamente se apunta por la jueza de primera instancia, para poder determinar si es procedente o no la reclamación de una indemnización por no haber cumplido los inquilinos el plazo mínimo de seis meses debe previamente dilucidarse si la desocupación de la vivienda por parte de los demandados respondió a un desistimiento unilateral y voluntario, o bien a una resolución contractual que, decidida por los propios inquilinos, pudiera entenderse justificada por la existencia de una fuga de gas, hipótesis esta última en la que, obviamente, no les sería exigible ninguna clase de indemnización por cuanto habría de entenderse que la propiedad no dio cumplimiento a su obligación, establecida en el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de realizar las reparaciones 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.

El apelante mantiene que la vivienda se revisó por un técnico, en concreto por el Sr. Andrés, y que se comprobó que la instalación estaba correcta, conforme se indica en la factura de 15 de julio de 2017. Sin embargo, deben formularse las siguientes objeciones al respecto:

a) En la antedicha factura se refleja que los inquilinos "no nos dejaron realizar los trabajos", pero, contradictoriamente, se concluye que "la instalación estaba correcta". Durante el acto del juicio el Sr. Andrés no fue en absoluto asertivo ni ilustrativo acerca de la presunta conducta obstativa de los arrendatarios.

b) La factura, como se ha expuesto, es de fecha 15 de julio de 2017, y en ella se hace referencia al albarán de 3 de junio de 2017. Ambas fechas son posteriores al 31 de mayo de 2017, fecha en la que los arrendatarios hicieron entrega de las llaves de la vivienda a la propiedad.

c) En la sentencia se subraya certeramente que la única persona que depuso durante el acto del juicio en relación con el escape de gas fue el propio técnico Sr. Andrés, el cual terminó por admitir que pudo comprobar que había una fuga, pero que no podía determinar si tuvo su origen en la manipulación de un particular o porque por el paso del tiempo se hubiesen aflojado las tuercas.

d) El documento aportado con la propia demanda como número 7.1 describe una intervención por parte de técnicos de Gas Natural, de fecha 29 de mayo de 2017 -un día antes de la entrega de llaves por parte de los inquilinos-, en la que se expresa que se procede al "cierre total de la instalación por fuga de gas". Tampoco



en este documento se hace alusión alguna a una posible manipulación, y mucho menos que fuera imputable a los inquilinos.

Es evidente, en definitiva, que la manifestación de los arrendatarios acerca de la existencia de una fuga de gas se ajusta cabalmente a la realidad, y que obviamente tal circunstancia justifica, por evidentes razones de seguridad, la desocupación inmediata de la vivienda y la resolución del contrato de arrendamiento. En tales condiciones no era exigible que los inquilinos continuaran ocupando el inmueble.

Se reitera que no se cuenta con indicio alguno acerca de la causa de aquella anomalía en la instalación de gas, pero no es verosímil, en contra de lo sugerido por la parte actora, que la instalación fuera manipulada indebidamente por los arrendatarios, pues ni se aprecia la razón que pudiera justificar tal eventual manipulación, ni es razonable que, tratándose de un elemento de máximo riesgo, los inquilinos, por elementales razones de seguridad, modificaran o alteraran la instalación.

Con ello se concluye, en línea con lo resuelto por la magistrada de primera instancia, que los inquilinos no pueden hacerse responsables de la penalización por desistimiento del contrato (460 euros), como tampoco del coste de la comprobación de la instalación (245,02 euros).

III. Gastos por suministro de gas:

La existencia de una fuga de gas localizada un día antes de abandonar la vivienda no exime a los arrendatarios, obviamente, de abonar el coste de la energía consumida durante su estancia en el inmueble, ya que no consta que con anterioridad al 29 de mayo de 2017 hubiesen padecido alguna anomalía en el consumo de gas o se hubiese generado una sobrefacturación.

Por ello debe accederse a la pretensión de pago de la suma de 1.105,04 euros, correspondiente al importe conjunto de las facturas de 13 de marzo (725,03 euros) y de 2 de mayo de 2017 (350,01 euros), según se hace constar en los documentos números 5 y 6 de la demanda.

IV. Gastos de sustitución de caldera:

En apoyo de esta pretensión el actor arrendador se limita a aportar una factura de 3 de agosto de 2017 (documento número 8.1 de la demanda), por importe de 1.199,11 euros, correspondiente al suministro e instalación de una caldera nueva en la vivienda.

No se ha promovido por el demandante la testifical de la persona que instaló la nueva caldera, por lo que no se cuenta con dato alguno sobre las causas o circunstancias que pudieran haber aconsejado la sustitución de tal maquinaria.

No consta en modo alguno que aquella sustitución estuviera provocada por un uso indebido de la caldera por parte de los inquilinos, y en este caso específico no puede establecerse la presunción de que el repetido elemento se encontraba en buenas condiciones en el momento de la ocupación de vivienda por parte de los demandados -por estos últimos se ha sostenido en todo momento que la caldera no funcionó en ningún momento-, porque es suficientemente conocido que se trata de un elemento de la instalación de gas que tiene una vida útil determinada -normalmente, como hecho notorio, alrededor de 10 años-, y nada impide que en el momento de su sustitución ya hubiera agotado aquella expectativa temporal de uso, dado que la propiedad no ha acreditado la antigüedad de la caldera.

Aparte de ello, no se aplica ningún porcentaje de depreciación, de modo que resultaría absolutamente inequitativo que se imputara a los arrendatarios el coste íntegro de una caldera nueva cuando se desconoce la fecha de adquisición de la antigua.

Tampoco se acepta esta partida, consiguientemente.

V. Desatasco de la tubería de desagüe:

Lo expuesto en el anterior apartado debe darse por producido en relación con el pretendido abono del coste de las tareas de desatasco de la tubería de desagüe. La presunción sobre el buen estado de la vivienda debe limitarse a los elementos que resultan visibles, no a las instalaciones interiores, que no pueden ser apreciadas a simple vista.

Tampoco en este caso se han identificado con claridad las causas de la anomalía -la representante legal de la empresa que realizó los trabajos se limitó en el acto del juicio a manifestar que los atascos siempre se producen desde el interior de la vivienda-, ni se ha probado que la tubería quedara atorada por un indebido uso por parte de los inquilinos, máxime cuando estos últimos apenas ocuparon la vivienda durante cinco meses.

Se excluye también, por tanto, el importe de 350,90 euros pretendido por el actor.

VI. *Desperfectos en la vivienda:*

En el informe pericial adjuntado como documento número 9 de la demanda se describen los siguientes desperfectos: a) Reparar pared dañada y posterior pintado de las paredes del garaje: 280 euros. b) Balconera de dos hojas: 1.275,23 euros. c) Vidrio cámara: 603,97 euros. d) Persiana de aluminio lacada blanca: 440,50 euros. e) Vidrio cámara: 287,50 euros. f) Sustitución de cerradura de puerta de entrada: 209,47 euros.

Al dictamen se acompañan seis fotografías que no son en absoluto ilustrativas sobre los daños. Se trata de fotocopias en las que apenas se pueden distinguir los posibles desperfectos. Es cierto que el propietario aportó a las actuaciones un pendrive en el que se contienen diversas imágenes de la vivienda, pero no lo es menos que la mayoría de ellas tampoco son reveladoras de la realidad y etiología de los daños y que, como se apunta por la juzgadora *a quo*, se trata de fotografías del año 2014, cuando el contrato de arrendamiento se concertó más de dos años después.

En el mismo pendrive se incluye un video grabado por el propietario, al parecer, inmediatamente después de recibir las llaves de la vivienda de los inquilinos, y lo cierto es que su contenido tampoco avala mínimamente la tesis propuesta en la demanda porque en ningún pasaje de la extensa grabación se alude mínimamente a los desperfectos que ahora se denuncian.

En todo caso, se apuntan las siguientes consideraciones en relación con tales presuntos daños:

a) Las fotografías revelan que algunos de los perfiles de aluminio de la balconera están efectivamente rayados, pero no se ha justificado en ningún momento que ello justifique la sustitución íntegra de dicha balconera (por importe de 1.275,23 euros), como tampoco la reposición de dos vidrios, que no se aprecian deteriorados, ni siquiera mínimamente, en ninguna de las fotografías. En el video aportado se observa que la puerta del balcón abre y cierra con normalidad y que aparentemente no padece desperfecto alguno.

b) Una de las imágenes fotográficas refleja una cerradura depositada en una mesa, pero no se demuestra que se trate precisamente de la cerradura de la puerta de entrada, ni que esta puerta presente alguna clase de desperfecto; es más, en el video aportado no se efectúa ninguna observación por el propietario al abrir la puerta de entrada, y no se aprecia ningún daño en la repetida cerradura.

c) También se observa algún desperfecto en una de las persianas, pero la fotografía es parcial y revela además que la persiana soporta ya un desgaste por el paso del tiempo, lo que, teniendo en consideración que la estancia de los inquilinos demandados en la vivienda apenas alcanzó los cinco meses, no puede concluirse que aquel deterioro les sea imputable, y mucho menos cuando, como acontece con el resto de los elementos, no se aplica por el arrendador depreciación alguna, y se pretende de forma injustificada la indemnización de todos los daños a partir del precio a nuevos de los elementos afectados.

d) Finalmente, tampoco es admisible la partida relativa a la reparación y pintado de paredes de garaje. Es cierto que en las fotografías dichas paredes se aprecian con un relativo deterioro, pero también lo es que el desgaste de la pintura de las paredes de una vivienda es una consecuencia inevitable de un uso normal del inmueble, e incluso la propia ejecución de los trabajos de pintura resulta aconsejable, por elementales razones de higiene, cuando los arrendatarios desocupan la vivienda.

TERCERO.- Conclusión

En síntesis, se comparte en su práctica totalidad el argumentario expuesto en la sentencia de primera instancia, con la única salvedad de las facturas de consumo de gas, cuyo importe, 1.075,04 euros (725,03 euros de la factura de 13 de marzo de 2017, y 350,01 euros de la de 2 de mayo de 2017), debe ser soportado, por las razones expuestas, por los arrendatarios demandados.

De aquella cantidad deberá deducirse, como se admite en la propia demanda, la suma de 600 euros entregada en su día por doña Modesta y don Victoriano en concepto de fianza, por lo que, en definitiva, la cantidad objeto de condena queda definitivamente establecida en 475,04 euros.

El recurso de apelación, en consecuencia, deberá tener parcial acogida en tales términos.

CUARTO.- Costas

I. La estimación parcial del recurso de apelación determina la pertinencia de no efectuar pronunciamiento expreso sobre las costas de la segunda instancia (art. 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

II. Idéntica decisión se adoptará en relación con las correspondientes a la primera instancia, al haber sido acogidas, también en parte, las pretensiones actoras (art. 394.2 de la misma Ley).

QUINTO.- Recursos



A los efectos del artículo 208 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se indica que contra la presente sentencia -dictada en un juicio ordinario de cuantía inferior a 600.000 euros- cabe recurso de casación siempre que la resolución del mismo presente interés casacional, y recurso extraordinario por infracción procesal ante el Tribunal Supremo, o ante el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya si la casación se funda, exclusivamente o junto a otros motivos, en la infracción de normas del ordenamiento civil catalán, de conformidad con los artículos 477.2, 3º y 478.1 y la disposición final 16ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, y los artículos 2 y 3 de la Llei 4/2012, de 5 de marzo, del recurso de casación en materia de derecho civil en Catalunya.

VISTOS los preceptos citados y demás de aplicación,

FALLAMOS:

Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por don Simón, representado en esta alzada por la procuradora doña María Helena Rovira Miró, y, consiguientemente, *revocar parcialmente*, y en los términos que se especificarán, la sentencia dictada en fecha 26 de marzo de 2021 por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Vilafranca del Penedès en los autos de juicio ordinario número 341/2019, promovidos contra doña Modesta y don Victoriano, representados en esta alzada por la procuradora doña Francisca José Ruiz Fernández.

En su consecuencia, se *modifica* la antedicha resolución en los siguientes extremos:

- a) Con estimación parcial de las pretensiones ejercitadas la demanda, se condena a doña Modesta y don Victoriano a abonar solidariamente al actor la suma 475,04 euros, más los intereses legales desde la interpelación judicial.
- b) No se adopta pronunciamiento expreso sobre las costas de la primera instancia.

Se mantienen las demás decisiones adoptadas por la juzgadora *a quo*.

No se efectúa tampoco pronunciamiento expreso sobre las costas devengadas en esta alzada.

Devuélvase al apelante el depósito en su día constituido de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la LOPJ.

Contra la presente sentencia cabe recurso de casación siempre que la resolución del mismo presente interés casacional, y recurso extraordinario por infracción procesal ante el Tribunal Supremo, o ante el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya si la casación se funda, exclusivamente o junto a otros motivos, en la infracción de normas del ordenamiento civil catalán, de conformidad con los artículos 477.2, 3º y 478.1 y la disposición final 16ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, y los artículos 2 y 3 de la Llei 4/2012, de 5 de marzo, del recurso de casación en materia de derecho civil en Catalunya. El recurso deberá, en su caso, ser interpuesto por escrito y presentado ante este tribunal en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución.

Firme esta resolución, expídase testimonio de la misma, el cual, con los autos originales, se remitirá al Juzgado de procedencia a los efectos oportunos.

Así por esta nuestra resolución, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Los Magistrados :

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de sejudicial.gencat.cat

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.



En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ