



Roj: **SAP M 12298/2019 - ECLI:ES:APM:2019:12298**

Id Cendoj: **28079370082019100246**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **8**

Fecha: **02/09/2019**

Nº de Recurso: **123/2019**

Nº de Resolución: **365/2019**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MILAGROS DEL SAZ CASTRO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Octava

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 1 - 28035

Tfno.: 914933929

37007740

N.I.G.: 28.079.00.2-2017/0030578

Recurso de Apelación 123/2019 E

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 33 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 212/2017

APELANTE: D./Dña. Asunción y DIRECCION000 CB

PROCURADOR D./Dña. MARIA DEL ROSARIO GOMEZ LORA

APELADO: D./Dña. Segismundo

PROCURADOR D./Dña. MARIA JOSE ORBE ZALBA

SENTENCIA Nº 365/2019

ILMOS SRES MAGISTRADOS:

DON JUAN JOSÉ GARCÍA PÉREZ

DOÑA CARMEN MÉRIDA ABRIL

DOÑA MILAGROS DEL SAZ CASTRO

En Madrid, a dos de septiembre de dos mil diecinueve.

La Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Sres. Magistrados expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos de Procedimiento Ordinario nº 212/2017, procedentes del Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid, que ha dado lugar al Rollo 123/2019 seguidos entre partes, de una, como demandante-apelante DOÑA Asunción Y DIRECCION000 C.B., representados por la Procuradora Sra. Gómez Lora, de otra como demandado apelado DON Segismundo , representado por la Procuradora Sra. Orbe Zalba

VISTO, siendo Magistrada-Ponente la Ilma. Sra. Doña. MILAGROS DEL SAZ CASTRO.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid en fecha 21 de Noviembre de 2018, se dictó sentencia cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

"Estimo parcialmente la demanda principal entablada por D. Segismundo frente a D^a Asunción y la Comunidad de Bienes " DIRECCION000 " condenando a los demandados a la devolución de la fianza entregada por el Sr. Segismundo , por importe de MIL CIEN EUROS (1100 €) y se le indemnice por daños y perjuicios en el importe que tuvo el arrendatario que abonar al cerrajero para poder entrar a sacar sus enseres en la cantidad de 151,25 €, más intereses legales y sin hacer expresa condena en costas atendido el criterio objetivo del vencimiento.

Se desestima la demanda reconvenicional formulada por D^a Asunción y la comunidad de Bienes " DIRECCION000 " frente a D. Segismundo , absolviendo al demandado reconviniendo de las peticiones frente a él deducidas, todo ello con expresa condena en costas al actor reconviniendo"

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada-reconviniendo, que fue admitido y dado traslado se presentó oposición por la otra parte y previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- No estimándose necesaria la celebración de vista pública para la resolución del presente recurso, quedó en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, turno que se ha cumplido el día 17 de Julio de 2019.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los fundamentos de derecho de la resolución recurrida

PRIMERO.- Antecedentes del recurso

La parte actora, ejercita acción interesando fuese declarado resuelto el contrato de arrendamiento que vinculaba a las partes, de fecha 31 de Octubre de 2016, y que tenía por objeto el local comercial L-10 situado en la calle Cañamar nº 6 de Madrid, alegando que había arrendado el local con el fin de que sirviera para componer y producir música, al dedicarse él a esa actividad, habiéndolo hecho constar en el contrato y señalado que se encontraba insonorizado, si bien, desde el primer momento, le ha sido imposible desarrollar su trabajo, puesto que el titular del local contiguo, que era miembro de la Comunidad de Bienes arrendadora, continuamente le manifestaba que le molestaba el ruido, prohibiéndole tocar la batería, siendo incesantes las llamadas de atención, que provocó la imposibilidad de trabajar e incluso perdió un trabajo por no poder ejecutarlo, reclamando su importe

Añadía que cuando alquiló el local, tenía una pequeña chapa, justo en el lugar en el que debe situarse la silla desde donde se realiza el trabajo y que luego comprobó que encubría un pequeño bulto que imposibilitaba el movimiento con la silla y que solicitado a la propiedad su arreglo, enviaron a múltiples oficios con el fin de determinar la causa del bulto, que el suelo quedó abierto y nadie lo arregló, a pesar de sus requerimientos, y que este hecho hacía también imposible la utilización del local según el fin pactado

Que además, había encontrado silicona o pegamento en la cerradura, teniendo que pagar la factura del cerrajero y que resolvió el contrato, por imposibilidad de trabajar en el mismo, negándose la arrendadora a devolverle la fianza, por lo que solicitaba el reintegro y, además los daños y perjuicios derivados de los hechos señalados.

La parte demandada se opuso a la demanda, negando que existiera incumplimiento alguno por su parte, que nunca se quejaron de ruido porque el local está insonorizado y una mercantil que se dedica a similar trabajo que el actor, estuvo dieciséis años en el local, sin problemas y respecto del hueco en el suelo, alegaba que había sido el propio arrendatario el que había avisado a un fontanero y lo había abierto, sin que después lo arreglara, que no les había exigido el arreglo, considerando que no existía causa de resolución, y que si bien consideraban que el contrato estaba resuelto a instancias del arrendatario, lo era por su desistimiento, por lo que solicitaba fuese desestimada la demanda, ya que la fianza debía compensarse con el importe del arreglo del suelo e interponía demanda reconvenicional solicitando fuese condenado el arrendatario, a abonar la renta de parte del mes de Septiembre de 2019 y además, la suma de 2401,30 € en concepto de daños y perjuicios por el desistimiento,

La Sentencia estimó parcialmente la demanda y desestimó la demanda reconvenicional, al considerar que había existido incumplimiento de la parte arrendadora que justificaba la resolución contractual y no desistimiento

del arrendatario y condenó a la parte demandada a devolver la fianza y a indemnizar al actor en el importe de la factura del cerrajero, desestimando el resto

Contra la anterior resolución se interpone el recurso que ahora se resuelve, basado en los motivos que a continuación se analizarán y al que se ha opuesto la parte contraria, interesando, por los argumentos que también exponía, fuese confirmada la Sentencia

SEGUNDO.- Motivo de recurso: Error en la valoración de la prueba al no concluir que ha existido un desistimiento anticipado y voluntario del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario con obligación de indemnización de daños y perjuicios.

Alega la parte apelante que en sentencia se considera que la resolución del contrato es justificada, al entender que existían problemas de insonorización, por lo que el local no era hábil para el fin convenido y que existía un hueco en el suelo que no fue reparado

Respecto de la insonorización del local, señala el recurrente que la Sentencia establece que el local incumplía una de las condiciones esenciales para la celebración que consistía en estudio de producción y composición musical, desconociéndose si se refiere a que no estaba correctamente insonorizado.

Este Tribunal valorando nuevamente la prueba practicada, alcanza la misma conclusión que la Sentencia apelada, es decir, que existió incumplimiento de la parte arrendadora que justifica la resolución contractual, ya que aunque no se afirma que la insonorización estuviera mal realizada, pues como señala la parte apelante, fue ejecutada por empresa experta y el anterior arrendatario había estado utilizando el local con similar actividad muchos años, como reconoció el actor en prueba de interrogatorio, teniendo en cuenta, como declaró el testigo, que la persona que explotaba el local colindante, propietario del inmueble e integrado en la CB, hoy fallecido, continuamente manifestaba quejas por el ruido, prohibiéndoles tocar la batería y ejecutar cualquier trabajo musical, señalando que le molestaba, debía existir deficiencia o bien no estar insonorizado para determinados sonidos provenientes de instrumentos musicales concretos, como es la batería, porque de otra forma no se alcanza a comprender que fueran audibles desde el local colindante y teniendo en cuenta que el apelado es un profesional y que el local se alquiló para ser dedicado a estudio de producción y composición musical, habiendo afirmado el testigo que era imposible trabajar, puesto que las quejas eran continuas, sin que, a pesar de su ofrecimiento, se admitiera compatibilizar horarios de actividad o soluciones semejantes, debe considerarse que existió incumplimiento grave de las obligaciones que al arrendador le corresponden, en concreto y de conformidad con lo establecido en el art. 1554.3 CC, a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato, que alcanza a las perturbaciones causadas por él mismo tanto de hecho como de derecho, y a las perturbaciones de derecho causadas por terceros (STS 24.1.1992 CC) .

Pero es que además, de las fotografías aportadas se deduce que había un hueco en el suelo, justo en el lugar en el que debe colocarse la silla para trabajar, sin que sea posible otra ubicación, por la disposición del local y del equipo y aun cuando es cierto que es hecho reconocido que cuando se alquiló, estaba tapado con una chapa de pequeñas dimensiones, según señaló el testigo, se trataba de un bulto que iba creciendo, imposibilitando que pudieran sentarse allí, y que aunque el propietario, que utilizaba el local colindante mandó a personas (seguros, etc.) y estuvo también el padre (del propietario del local colindante), según concretó el testigo, también añadió que en definitiva nadie lo reparaba ni admitieron, como él sugirió, que se encargara el arrendatario del arreglo y se dedujera la factura de la renta, imposibilitando también el trabajo, por lo que, teniendo en cuenta que es obligación del arrendador hacer las reparaciones precisas, a fin de conservar el local en estado de servir al uso convenido, según establece el art. 21 LAU, de aplicación por establecerlo así el art.30 de la misma ley, en relación con el art 1554.2 CC, debe considerarse que existe incumplimiento en los términos que establece la sentencia apelada, ya que no puede considerarse que el arrendatario "por su cuenta y riesgo" como se alega, hiciera el hueco, puesto que el defecto en el suelo existía, y consta acreditado que la arrendadora lo conocía dese el momento del contrato y luego se le comunicó la necesidad de arreglarlo, sin que en cumplimiento de su obligación lo repararan, por lo que no puede imputarse al arrendatario

Por lo anterior el motivo debe ser desestimado, no considerando, en consecuencia, que exista desistimiento del arrendatario, ni que deba ser condenado a abonar la suma reclamada

TERCERO.- Motivo de recurso: Inexistencia de la obligación de la propiedad de pagar la factura del cerrajero

Alega la parte apelante, que las pequeñas reparaciones son de cargo del arrendatario, y que el bombín que fue cambiado por el arrendatario, no es de su cargo, estando obligado a suscribir el arrendatario un seguro, que le hubiera cubierto esta reparación, ignorando si en definitiva se lo abonó.

Las alegaciones anteriores no pueden ser acogidas, ya que por un lado, el art. 21 LAU, al que remite el art. 30 de la misma ley, obliga al arrendatario a realizar las reparaciones que deriven del uso ordinario del inmueble

arrendado, y en este caso, la cerradura tenía silicona o pegamento y no era por tanto su obligación el abono del arreglo

Pero es que además, la cerradura es un elemento fijo del inmueble, y como tal, como establece la sentencia apelada, es obligación de la propiedad su reparación o sustitución, debiendo añadir que en esta alzada se pone ahora de manifiesto que debería haber sido cubierto por el seguro, ya que el arrendatario por contrato se obligó a suscribir una póliza, debiendo únicamente señalar que si bien es cierto que en el contrato se establece, cláusula undécima, la obligación de suscribir una póliza que cubra los "daños por incendio u otro siniestro a él o a sus empleados achacable", en este supuesto no pueda considerarse que los daños de la cerradura los produjera el arrendatario o algún empleado, por lo que no entraba dentro de la cobertura, que por contrato estaba obligado a suscribir, y por tanto, no es de su cargo el abono del importe señalado, por lo que el motivo debe ser desestimado

CUARTO.- Motivo de recurso: Obligación de pago de la renta. Infracción art. 27 LAU .

Se basa el recurso en el hecho de que en la demanda reconvencional reclamó el importe de la parte proporcional de la mensualidad de Septiembre de 2019, ya que el contrato se firmó el día 12 y no había sido satisfecha y la Sentencia establece que existen indicios de que se pactó la renta a partir de Octubre, cuando no se concreta la razón de esa afirmación

La Sentencia sí que establece que el motivo por el que considera que se pactó el inicio del pago de la renta en Octubre, es porque el arrendador lo hubiera reclamado, y hasta este procedimiento, en reconvención, no consta queja alguna y así ha de concluirse, puesto que constando que la renta del mes de Octubre se abonó sin imputarla al anterior, y sin manifestar discrepancia, no constando en el contrato que debía ser satisfecha la parte proporcional, y siendo preciso un plazo para la instalación de los equipos y acondicionamiento, no puede considerarse acreditado que fuera debida la cantidad ahora reclamada, sin que la Sentencia, al contrario de lo que se alega, se refiera a la interposición de una reclamación judicial por esa cuantía, si no a cualquier reclamación de pago que se hubiera realizado, y nada consta en el procedimiento, sin que por ello pueda considerarse vulnerado el art. 27 LAU que se refiere a la obligación de pago, pero en los términos pactados, debiendo por lo expuesto ser desestimado el recurso y confirmada la Sentencia apelada

QUINTO.- Costas de esta alzada.

La desestimación del recurso comporta la imposición de costas al recurrente, de acuerdo con el *artículo 398 de la L.E.C .*

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. Gómez Lora en nombre y representación de DOÑA Asunción y DIRECCION000 C.B., contra la sentencia número 308/2018 de 21 de Noviembre de 2018 del Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid, en el Procedimiento Ordinario número 212/2017, por lo que se realizan los siguientes pronunciamientos:

1.- Confirmar íntegramente la sentencia apelada.

2º. Imponer al apelante las costas de esta alzada.

En cumplimiento de lo dispuesto en el *artículo 208.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , póngase en conocimiento de las partes que contra esta resolución no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los *artículos 469 y 477 del texto legal antes citado* , en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- La anterior Sentencia fue hecha pública por los Magistrados que la han firmado. Doy fe. En Madrid, a veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve.