



Roj: **SAP M 1409/2011 - ECLI:ES:APM:2011:1409**

Id Cendoj: **28079370182011100042**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **18**

Fecha: **24/02/2011**

Nº de Recurso: **48/2011**

Nº de Resolución: **94/2011**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **PEDRO POZUELO PEREZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 18**

**MADRID**

**SENTENCIA: 00094/2011**

**Rollo: RECURSO DE APELACION 48 /2011**

**Proc. Origen:** PROCEDIMIENTO ORDINARIO 648 /2009

**Órgano Procedencia:** JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 88 de MADRID

**PONENTE: ILMO. SR. D. PEDRO POZUELO PÉREZ**

**APELANTE:** Mónica

**PROCURADOR:** JOSE MARIA RICO MAESO

**APELADO:** Rosa

**PROCURADOR:** MANUEL MARQUEZ DE PRADO NAVAS

En MADRID, a veinticuatro de febrero de dos mil once.

**ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:**

**ILMO. SR. D. LORENZO PÉREZ SAN FRANCISCO**

**ILMO. SR. D. PEDRO POZUELO PÉREZ**

**ILMO. SR. D. JESÚS RUEDA LÓPEZ**

La Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Señores Magistrados expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos sobre reclamación de cantidad, procedentes del Juzgado de 1ª Instancia nº 88 de Madrid, seguidos entre partes, de una, como apelante demandada Dª Mónica representada por el Procurador Sr. Rico Maesso y de otra, como apelada demandante Dª Rosa representada por el Procurador Sr. Márquez de Prado Navas, seguidos por el trámite de Juicio Ordinario.

Visto, siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. PEDRO POZUELO PÉREZ.

## **I.- ANTECEDENTES DE HECHO**

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.

**PRIMERO.-** Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 88 de Madrid, en fecha 29 de julio de 2010, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO: QUE ESTIMANDO la demanda formulada por el procurador D. MANUEL MARQUEZ DE PRADO NAVAS, en nombre y representación de Dª. Rosa , contra Dª Mónica , representada por el Procurador D. JOSE MARIA RICO MAESSO, debo CONDENAR Y CONENNO a la referida demandada a que abone a la actora la suma total de 15.196,01 euros en concepto de principal, más



los intereses legales devengados desde la fecha de la interpelación judicial, y todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada."

**SEGUNDO.-** Por la parte demandada se interpuso recurso de apelación contra la meritada sentencia, admitiéndose a trámite y sustanciándose por el Juzgado conforme a la Ley 1/2000, se remitieron los autos a esta Audiencia.

**TERCERO.-** Que recibidos los autos en esta Sección se formó el oportuno rollo, en el que se siguió el recurso por sus trámites. Quedando en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, turno que se ha cumplido el día 17 de febrero de 2011.

**CUARTO.-** En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

## II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Que contra la sentencia de instancia estimatoria de la demanda se formula el presente recurso de apelación. En autos y por la parte actora se instó demanda en reclamación de cantidad por el importe de las reparaciones que la misma hubo de hacer en las tuberías de la vivienda arrendada, pretendiendo en este litigio repercutir el coste de la reparación a la arrendadora por no haber cumplido la misma con la esencial obligación de mantener la cosa arrendada en condiciones necesarias para que el uso de la misma sea adecuado para el arrendatario. La parte demandada se opuso a la demanda por considerar que aun cuando se hubiesen producido desperfectos en las tuberías de agua, estas eran de carácter puntual y no exigían una sustitución completa de la instalación, postulando la absolución de la misma. La sentencia estimó la demanda interpuesta y contra la misma se formula el presente recurso de apelación.

**SEGUNDO.-** Como primer motivo de apelación se alega incongruencia de la sentencia por no haber resuelto sobre la cuestión del IVA de la reparación, el motivo se desestima. La jurisprudencia se ha referido a que es doctrina unánime y reiterada que el juicio sobre la congruencia debe partir de la distinción entre, de un lado, las respuestas relativas a las alegaciones deducidas por las partes para fundamentar sus pretensiones y, de otro lado, las relativas a las pretensiones en sí mismas consideradas y las causas de pedir, pues, como han señalado entre otras muchas las SSTC 58/1996, 26/1997 y 16/1998, respecto de las primeras no sería necesario para la satisfacción del derecho a la tutela judicial efectiva una contestación explícita y pormenorizada a todas y cada una de ellas, pudiendo bastar en atención a las circunstancias particulares concurrentes, con una respuesta global o genérica, aunque se omita respecto de alegaciones concretas no substanciales" ( Sentencia del Tribunal Constitucional de 31 de mayo de 1999). En el mismo sentido se pronuncia el Tribunal Supremo en su reciente sentencia de 12 de julio de 2004. Como se puede apreciar de la anterior doctrina, la falta de congruencia se produce respecto de la falta de respuestas a las pretensiones, y no a los argumentos jurídicos utilizados en los escritos rectores del proceso. En el presente caso no se aprecia incongruencia alguna pues en autos se reclama el importe de una factura que incluye un determinado porcentaje de IVA y es tal factura la que concede en la sentencia, por lo que ninguna incongruencia hay, y ello con independencia de cual sea el tipo al que haya de ajustarse la cuantía del mismo, que en su caso motivaría otro argumento pero no el de incongruencia pues se ha resuelto de acuerdo con lo pedido.

**TERCERO.-** El segundo alegato esgrimido por la parte apelante para justificar su recurso de apelación estriba en una supuesta errónea valoración de la prueba con afectación, dice, del principio de inmediación. El motivo se desestimó pues el argumento en realidad pretende hacer valer su propio informe pericial sobre el resto de los informes obrantes en autos, y desde luego no puede decirse que se produzca infracción del principio de inmediación por el hecho de que el Juez no haya tomado en consideración los informes propios y no haya indicado la experiencia profesional de los autores del mismo en siniestros como el que nos ocupa. Como es sabido la valoración de la prueba es misión encomendada a los Tribunales de Instancia a cuyo criterio habrá de estarse salvo que el mismo resulte ilógico o contrario a las más elementales normas de la lógica y la razón, lo que no ocurre en el caso de autos. A ello se añade el que la reparación de tuberías de la vivienda no fue una actuación realizada caprichosamente por la arrendataria, la misma tuvo su causa en un siniestro ocurrido en uno de los cuartos de baño y se avisa a la compañía de seguros, y la misma a través de los profesionales enviados a reparar la avería son los que ponen de manifiesto la necesidad de sustituir la totalidad de la instalación debido a la antigüedad de la misma y a la corrosión que se ha venido produciendo, por lo que si bien los daños se han producido en uno de los cuartos de baño la necesidad de sustituir la instalación viene determinada no solo por el informe pericial del Sr Lorenzo , sino por las propias manifestaciones del gabinete técnico de peritación enviado por la compañía de seguros que en principio no tiene vinculación directa con la asegurada y es quien le manifiesta la necesidad de hacer las obras correspondientes para la sustitución de las



tuberías, por ello el motivo se desestima, pues la necesidad de las obras queda acreditada por los informes puestos de manifiesto por el Juzgador de Instancia.

**CUARTO.-** Como último motivo se alega infracción de la preceptiva del artículo 107 de la LAU en su texto de 1964, rector de las relaciones jurídicas entre las partes a la vista de la data del contrato de arrendamiento. Se aduce que la sustitución de la totalidad de la instalación de las tuberías de la vivienda no era una actuación necesaria e indispensable, y sin negar que la inquilina haya realizado las obras de referencia, exceden de las obras necesarias de reparación y constituirían un claro y manifiesto abuso de derecho constituyen una mejora de la vivienda a costa de la arrendadora. El motivo se desestima. Como tiene establecido entre otras muchas la SAP de Las Palmas de fecha 27 de Mayo de 2002 "El arrendamiento urbano se caracteriza por la cesión del goce o uso de una finca de tal naturaleza durante tiempo determinado y precio cierto hecha por el arrendador al arrendatario y constituye una obligación esencial del primero conservar la cosa arrendada en estado de servir para el uso a que se le destina y, como consecuencia, hacer cuantas reparaciones sean necesarias para tal efecto, sea cualquiera la causa de que tal necesidad proceda, siempre que sea indispensable para el disfrute de la cosa y no pueda imputarse a actos del arrendatario. De otro lado, lo regulado en el art. 110 LAU, ap. 2, de hacer el inquilino las reparaciones urgentes encaminadas a evitar un daño inminente o incomodidad grave, es una mera facultad, conferida legalmente al inquilino o arrendatario, y no una obligación a su cargo. (TS 1ª S 28 Ene. 1981).

El arrendatario cumple ( art. 1559 CC), como así hizo la apelada, con poner en conocimiento del propietario, en el más breve plazo posible, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el art. 1554 CC (todas las afín de conservar la cosa arrendada en estado de servir para el uso a que ha sido destinada), así como toda usurpación o novedad dañosa realizada por tercero. Y desde luego el arreglo de las tuberías de agua y la reparación de las cubiertas de la vivienda son obras necesarias que incumbe realizar a la dueña de la cosa arrendada, obligatorias para el mismo, porque, sin duda, son necesarias para la utilización de la cosa conforme al destino pactado y no se deben en su producción a actos del arrendatario." En el presente caso las reparaciones consisten en la sustitución de las tuberías de agua de la vivienda. Lo cierto es que dicha obra no se ha producido por un mero capricho o una conveniencia del arrendatario sino ante la evidencia de fallos y filtraciones de agua procedentes del mal estado de las mismas. Y ello no solo se refiere a la fuga ocurrida en el cuarto de baño que es el inicio del siniestro, sino como pone de manifiesto el informe pericial emitido con ocasión del mismo, después de haber hecho la cuantificación económica, hubo de hacerse una nueva cuantificación debido a que seguían produciéndose filtraciones de agua. Por otra parte es un hecho incontrovertible y no discutido que la instalación de las tuberías es la misma desde la fecha en que se construyó el edificio que tiene una antigüedad de al menos cuarenta años y que la misma está realizada con elementos propios de la construcción del momento pero que con el paso del tiempo se ha venido produciendo un fenómeno de corrosión generalizada de la misma, lo que hace necesario la sustitución de tuberías. El hecho de que en ese momento se haya producido otro siniestro no implica que no se aprecie la sustitución de las tuberías, pues ello se deduce no solo del informe pericial emitido a instancia de la demandada sino del emitido a instancia del gabinete de la compañía de seguros, quien pone de manifiesto la necesidad de acometer una sustitución completa de la instalación debido a los problemas de corrosión que padece y que una reparación puntual sería poco eficiente debido al problema de corrosión generalizada. De ello se deduce que en ningún caso puede decirse que en supuestos como este, corrosión de las tuberías de agua de una vivienda constituya no una reparación necesaria, sino una mejora del inmueble, por lo que debe desestimarse el alegato.

Por último y por agotar la respuesta a los argumentos esgrimidos por la parte, se aduce que la factura presentada es excesiva y debió de ser cargada con un IVA distinto, deben ser rechazados. Lo único que hace la demandante es encargar la realización de una obra a una empresa especializada, sin que por cierto se haya aportado por la demandada ningún otro presupuesto mejor, y repercutir a la demandada el importe de la referida factura en la que se encuentra la repercusión del impuesto, sin ser este el momento oportuno para dilucidar cual sea el tipo impositivo a aplicar. Por ello el recurso se desestima y la sentencia se confirma.

**QUINTO.-** A tenor de lo previsto en el artículo 398 de la L.E.Civil, procede imponer las costas procesales causadas en esta segunda instancia a la parte apelante.

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

Por cuanto antecede en nombre de Su Majestad El Rey y por la autoridad conferida por el Pueblo Español,

### III.- FALLAMOS

DESESTIMANDO el recurso de apelación planteado por el Procurador Sr. Rico Maesso en nombre y representación de D<sup>a</sup> Mónica , contra Sentencia de fecha 29 de julio de 2010, dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 88 de Madrid, en autos de Juicio Ordinario nº 648/09,



DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS la referida resolución, imponiendo las costas procesales causadas en esta alzada a la parte apelante. Con pérdida del depósito constituido.

Notifíquese la presente sentencia a las partes haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso alguno.

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

**PUBLICACIÓN.-** Extendida y firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, e incorporada al libro de resoluciones definitivas, se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ