



Roj: **SAP M 16903/2019 - ECLI:ES:APM:2019:16903**

Id Cendoj: **28079370202019100492**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **20**

Fecha: **27/12/2019**

Nº de Recurso: **595/2019**

Nº de Resolución: **545/2019**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JUAN VICENTE GUTIERREZ SANCHEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Vigésima

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 7 - 28035

Tfno.: 914933881

37007740

N.I.G.: 28.148.00.2-2018/0008302

Recurso de Apelación 595/2019

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Torrejón de Ardoz

Autos de Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) 1133/2018

APELANTE: D./Dña. Germán

PROCURADOR D./Dña. EUSEBIO RUIZ ESTEBAN

APELADO: D./Dña. Gonzalo y D./Dña. Trinidad

PROCURADOR D./Dña. MARIA JESUS BRAVO BRAVO

SENTENCIA

TRIBUNAL QUE LO DICTA:

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

D. JUAN VICENTE GUTIÉRREZ SÁNCHEZ

D. RAMÓN FERNANDO RODRÍGUEZ JACKSON

D. RAFAEL DE LOS REYES SAINZ DE LA MAZA

En Madrid, a veintisiete de diciembre de dos mil diecinueve.

La Sección Vigésima de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) 1133/2018 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Torrejón de Ardoz a instancia de D. Germán apelante - demandante, representado por el Procurador D. EUSEBIO RUIZ ESTEBAN contra D. Gonzalo y Dña. Trinidad apelados - demandados, representados por la Procuradora Dña. MARIA JESUS BRAVO BRAVO; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 13/06/2019.

VISTO, Siendo Magistrado Ponente **D. JUAN VICENTE GUTIÉRREZ SÁNCHEZ.**



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Torrejón de Ardoz se dictó Sentencia de fecha 13/06/2019, cuyo fallo es el tenor siguiente: " **QUE DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO INTEGRAMENTE LA DEMANDA** interpuesta por el procurador Sr. Ruiz Esteban , en nombre y representación de D. Germán , actuando en su propio nombre y en el de su esposa Doña Begoña contra DOÑA Trinidad Y D. Gonzalo , **DECLARANDO NO HABER LUGAR AL DESAHUCIO Y ABSOLVIENDO A LOS DEMANDADOS DE TODOS LOS PEDIMENTOS DIRIGIDOS CONTRA ELLOS.** Todo ello con condena en costas de la parte actora.

QUE DEBO ESTIMAR Y ESTIMO INTEGRAMENTE LA DEMANDA RECONVENCIONAL interpuesta por la procuradora Sra. Bravo Bravo, en nombre y representación de DOÑA Trinidad Y D. Gonzalo contra D. Germán Y DOÑA Begoña , **CONDENANDO A LOS DEMANDADOS RECONVENCIONALES A ABONAR A LOS ACTORES RECONVENCIONALES LA CANTIDAD DE MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES EUROS (1.573 €)** más los intereses legales que devengue esta cantidad desde la fecha de interposición de la demanda reconvencional. Todo ello con condena en costas de los demandados reconvencionales."

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, exponiendo las alegaciones en que basa su impugnación. Admitido el recurso en ambos efectos, se dio traslado del mismo a la apelada, que presentó escrito oponiéndose al recurso formulado de contrario. Elevados los autos ante esta Sección, fueron turnados de ponencia, y quedando pendientes de resolución, se señaló fecha para la deliberación y votación, que se ha llevado a cabo por los Magistrados de esta Sección.

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

FUNDAMENTOS JURIDICOS

Se aceptan los fundamentos de la sentencia apelada en los términos de la presente.

PRIMERO.- En las presentes actuaciones, se ejercita la acción de desahucio por falta de pago de la renta y reclamación de rentas vencidas y no pagadas, con base a una relación arrendaticia iniciada en un contrato concertado entre las partes ahora enfrentadas en el año 2.004, en el que se fijó la renta en 660 €. Dicho contrato fue sucedido por otros varios suscritos en los años siguientes, en los que se fue modificando la renta hasta el firmado en el año 2.008, en el que se fijó en 753 €, permaneciendo ésta inalterada hasta que, según manifiesta la parte actora, los arrendatarios, a partir del mes de enero de 2.014, comenzaron a abonar 650 € mensuales sin motivo alguno, viéndose ella obligada a soportar dicha situación en evitación de litigios, hasta que el 18 de octubre de 2.018 requirió a los arrendatarios el pago de la diferencia no abonada y adeudada, que en el acto el juicio concretó en 5.974 €, que se corresponde con 103 € por 58 los meses en que ha estado abonando menos cantidad de la debida.

La parte demandada se opuso a dichas pretensiones. Sostiene haber abonado en todo momento las cantidades debidas por renta, así como que la fijada a partir del mes de junio de 2.008, permaneció inalterada hasta que en el año 2.013 ambas partes llegaron a un acuerdo verbal, en el sentido de que a partir de esa fecha la renta sería de 650 €, sin que desde entonces se modificara y que es la que ha venido abonando a plena conformidad de la parte arrendadora, que en ningún momento les reclamó las cantidades que ahora se solicitan, hasta que el 23 de octubre de 2.018, después de que el día 18 anterior ellos reclamaran a los arrendadores, hacerse cargo del pago de la adquisición de una nueva caldera, por haber quedado inservible la instalada desde hacía 15 años, los arrendadores les requirieron para que se pusieran al día en el pago de las cantidades dejadas de abonar desde enero de 2.014 y cumplieran en lo sucesivo, con el pago íntegro de la renta por importe de 753 €, accediendo entonces a abonar esta cantidad, por entender que a partir de ese momento, se daba por finalizado el pacto verbal. Simultáneamente, formularon reconvención en reclamación de 1.573 €, que tuvieron que abonar por el suministro e instalación de la nueva caldera.

Admitida a trámite la reconvención, los arrendadores se opusieron a la reclamación formulada en su contra, por entender que la sustitución de la caldera constituye un gasto que deben soportar los arrendatarios, al haber asumido las reparaciones de las instalaciones, la obligación de concertar un contrato de seguro, así como tener obligación de devolver las instalaciones del inmueble en el mismo estado en el que las recibieron.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda y estimó la reconvención. Frente a dicha resolución interpuso recurso de apelación la entidad actora, impugnando ambos pronunciamientos. Sostiene que la sentencia incurre en una errónea valoración de la prueba practicada, al considerar que existió un pacto verbal, por el hecho de que no reclamara cantidad alguna por los meses del año 2.013, en los que no se abonó la cantidad íntegra de la renta; por no haber efectuado requerimiento alguno durante varios años, en reclamación de la diferencia que ahora solicita y por no tener en cuenta que, a partir del requerimiento que se hizo por su parte en octubre de 2.018, los arrendatarios volvieron a abonar la renta por el importe en que sustenta



su reclamación. Por otro lado, impugnó la estimación de la reconvencción, alegando la excepción de contrato no cumplido o cumplido defectuosamente y subsidiariamente sostuvo que no se ha acreditado por la parte arrendataria, la necesidad de reparar la caldera o que dicha solución era inevitable, por lo que denuncia el escaso o nulo rigor probatorio en que se sustenta dicha pretensión.

La parte arrendadora se opuso al recurso solicitando su desestimación.

SEGUNDO.- Delimitado en los precedentes términos las pretensiones de las partes y examinado lo actuado en primera instancia, este tribunal comparte y hace suya la argumentación que refleja la sentencia de primera instancia, por lo que el recurso debe desestimarse.

Por lo que se refiere a la desestimación de la demanda, sustentada dicha decisión en la existencia de un pacto verbal, en el que las partes convinieron en el año 2.013 que la renta a satisfacer a partir de ese momento sería de 650 €, de la prueba practicada y comportamiento adoptado por ambas partes, entendemos que dicho pacto sí ha quedado acreditado y por tanto, la desestimación de la demanda inicial ha sido correctamente adoptada.

Por lo que se refiere al comportamiento de la parte arrendadora, que según manifestó la Sra. Begoña, tenía encargado todos los asuntos del arrendamiento a un gestor; es decir a un profesional, se aprecian una serie de contradicciones e incoherencias, que conducen a apreciar que asumió el compromiso de rebajar el importe de la renta a 650 € a partir del año 2.013, que le propuso la parte arrendataria ante la imposibilidad de asumir una cantidad superior. El haber consentido dicha situación durante más de cinco años, pone de manifiesto, no solo que hubo de soportar dicha situación, sino que fue asumida conscientemente y ello se constata también, teniendo en cuenta el momento y motivo por el que formuló la primera reclamación, el 23 de octubre de 2.018, lo que encuentra su explicación lógica, en el enfrentamiento que surgió entre las partes, ante el requerimiento que cinco días antes le había formulado la parte arrendataria, para que asumieran los gastos de la sustitución de la caldera.

Por el contrario, en la parte arrendataria se aprecia un comportamiento coherente, así como una claridad y contundencia en las manifestaciones de la arrendataria, que merecen la credibilidad que se le otorga en la sentencia de primera instancia y que este Tribunal comparte, en cuanto en todo momento ha abonado la renta que entendía era la pactada y que la parte arrendadora aceptaba sin formular reclamación alguna; asumiendo abonar la que le reclamó ésta a partir del año 2.018, no porque aceptara que la renta debida durante los cinco años y medio anteriores fuera la que ahora indica la parte contraria, sino por entender que el mutuo acuerdo que había existido, había desaparecido. Por último, la versión mantenida por la parte arrendataria, ha sido ratificada también mediante la prueba testifical de la persona propuesta por los arrendatarios, que si bien manifestó tener una mayor y más próxima relación con ellos que con los arrendadores, claramente explicó haber tenido conocimiento de la existencia del pacto verbal de reducir la renta, por habérselo manifestado ambas partes y las razones de conocimiento que dio de dicha situación, al intentar concertar un contrato de arrendamiento en el mismo edificio con las mismos arrendadores, son igualmente merecedoras de otorgarles plena credibilidad.

El hecho de que los arrendatarios pasaran a abonar la cantidad de 750 € a partir del requerimiento efectuado el 23 de octubre de 2.018, que como se ha indicado anteriormente se formuló a raíz del que días antes ellos habían hecho en relación a la caldera, lo único que pone de manifiesto es que a partir de ese momento, éstos accedieron a que a renta pasara quedar fijada en ese importe, pero no que la que estuvieron abonando durante más de cinco años, con total asentimiento de los arrendadores, no se ajustara a la acordado y mantenido durante ese período de tiempo entre ellos. En consecuencia, no se aprecia error de valoración de la prueba en la sentencia de primera instancia, al desestimar la demanda inicial, por cuanto no se aprecia que los arrendatarios incumplieran su obligación de abonar la renta realmente acordada entre las partes.

TERCERO.- Igualmente debe rechazarse el motivo de impugnación mediante el que denuncian los arrendadores error de valoración de la prueba al estimar la reconvencción.

En principio no consideramos de aplicación al caso, la doctrina del incumplimiento total o parcial del contrato por la parte arrendataria y en todo caso, no habiéndose acreditado dicho incumplimiento, tal como se ha analizado anteriormente, la misma no podría tener favorable acogida.

Teniendo en cuenta las obligaciones que en virtud del contrato de arrendamiento tienen atribuidas las partes, entre las que cabe señalar a los efectos aquí analizados, la de que el arrendador debe mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada y la de que la parte arrendataria debe cuidar y conservar la cosa recibida y sus instalaciones en adecuado estado de uso y, teniendo en cuenta igualmente que ese uso adecuado no impide, sino que conlleva el deterioro normal y progresivo de las instalaciones, en el supuesto aquí analizado, habiéndose iniciado la relación arrendaticia aquí contemplada en el año 2.004, es evidente que una instalación como la de la caldera, por el uso normal de la misma durante más de 15 años, precisa una sustitución y de la prueba aportada en primera instancia; manifestaciones de las partes, comunicaciones



mantenidas entre ellas y especialmente el informe elaborado por el técnico que acudió a reparar la caldera, que aunque no ha sido ratificada en el acto del juicio, ha sido aportada válidamente al proceso y por tanto susceptible de ser valorado conjuntamente con la demás pruebas, ha quedado acreditado el estado inservible y la necesidad de su sustitución, sin que en ello quepa atribuir incumplimiento contractual alguno a los arrendatarios.

En cuanto a quien debe asumir los gastos de la sustitución, tanto del contenido y alcance propio del contrato de arrendamiento, como de las obligaciones sumidas en el concreto contrato aquí analizado, ha de concluirse que de ello debe hacerse cargo a la arrendadora, pues como señala la sentencia de primera instancia, se trata de un elemento indispensable para la habitabilidad de la vivienda y aunque el arrendatario asumiera las reparaciones normales e incluso concertar un seguro de mantenimiento y reparación, en tales obligaciones no cabe considerar incluida la sustitución de la misma, cuando ésta viene impuesta, como ocurre en el supuesto aquí analizado, por haber quedado inservible la misma debido a su prolongado uso.

CUARTO.- A la luz de lo indicado, la sentencia de primera instancia debe ser confirmada y desestimado el recurso interpuesto frente a la misma, por lo que las costas procesales causadas en ésta segunda, deben imponerse a la parte apelante, con base en lo establecido en los artículos 394.1 y 198.1 de la LEC.

La desestimación del recurso conlleva también la pérdida del depósito constituido para recurrir por la parte apelante, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial.

Vistos los artículos citados y demás de pertinente aplicación.

FALLAMOS

SE DESESTIMA EL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por la representación procesal de DON Germán , contra la sentencia dictada en fecha 13 de junio de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de los de Torrejón de Ardoz, en los autos de juicio verbal de desahucio número 1133/2018, la cual se CONFIRMA ÍNTEGRAMENTE.

Todo ello con imposición de las costas causadas en esta segunda instancia a la parte apelante y con pérdida del depósito constituido para recurrir.

MODO DE IMPUGNACION: Se hace saber a las partes que frente a la presente resolución cabe interponer **Recurso de Casación y/o Extraordinario por Infracción Procesal**, en los supuestos previstos en los artículos 477 y 468 respectivamente de la LEC en relación con la Disposición Final 16º de la misma Ley, a interponer en el plazo de VEINTE DÍAS ante este mismo órgano jurisdiccional. Haciéndose saber a las partes que al tiempo de la interposición de los mismos, deberán acreditar haber constituido el depósito que, por importe de 50 euros, previene la Disposición Adicional Decimoquinta de la L.O.P.J., establecida por la Ley Orgánica 1/09, de 3 de noviembre, sin cuyo requisito el recurso de que se trate no será admitido a trámite, excepto en los supuestos de reconocimiento expreso de exención por tener reconocido el derecho de asistencia jurídica gratuita. (Caso de interponerse ambos recursos deberá efectuarse un depósito de 50 euros por cada uno de ellos).

Dicho depósito habrá de constituirse en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección abierta con el nº 2838 en la sucursal 6114 del Banco de Santander sita en la calle Ferraz nº 43 de Madrid.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándosele publicidad en legal forma y expidiéndose certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe.